



Le Baux Fixes

Bulletin du Comité logement Rosemont ☒ 5350, rue Lafond Montréal (QC) H1X 2X2 ☎ 514 597-2581 = 514 524-9813 📧 info@comitelogement.org - www.comitelogement.org

CAMPAGNES POUR LE DROIT AU LOGEMENT PAS DE TEMPS À PERDRE



POUR DES
TERRAINS
100% COLLECTIFS
À ROSEMONT

**LES LOYERS
EXPLOSENT**

**UN CONTRÔLE
S'IMPOSE!**

REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC **RCLALQ**

CRISE DU LOGEMENT AU QUÉBEC

MAINTENANT

FAUT DU LOGEMENT SOCIAL

CONTRE LA FLAMBÉE DES LOYERS, VOUS AVEZ LE DROIT DE REFUSER UNE HAUSSE ABUSIVE!

Pour la très grande majorité des locataires qui ont un bail de douze mois se terminant le 30 juin, c'est la saison des augmentations de loyer. Les propriétaires ont du 1^{er} janvier au 31 mars pour faire parvenir leur avis de renouvellement de bail aux locataires. Et en l'absence d'un véritable contrôle des loyers, il revient aux locataires de refuser une augmentation de loyer abusive.

Dans le contexte actuel de pénurie de logements, de spéculation immobilière et de cherté des loyers, la vigilance est de mise puisque beaucoup de propriétaires tenteront de profiter de cette crise du logement pour augmenter abusivement les loyers en invoquant le « prix du marché ». Or ce n'est pas le prix du marché qui détermine le taux d'augmentation, mais bien les pourcentages applicables pour le calcul des augmentations de loyer du Tribunal administratif du logement (TAL). Cette année, ces taux sont les suivants:

- **1,2% pour les logements non chauffés**
- **1,3% pour les logements chauffés à l'électricité**
- **1,9% pour les logements chauffés au gaz**
- **3,7% pour les logements chauffés au mazout**

Il s'agit ici des indices de base, mais d'autres facteurs influent sur le calcul, notamment la variation des taxes municipales et scolaires de l'immeuble ainsi que les travaux majeurs au logement et sur l'immeuble.

Il peut être compliqué de savoir si votre hausse de loyer est abusive, c'est pourquoi il est très important de communiquer avec nous afin que nous puissions vous aider à calculer si elle est conforme aux pourcentages applicables du TAL.

Pour effectuer ce calcul, nous aurons besoin du montant des **taxes municipales de l'immeuble pour les années 2021 et 2022**, que vous pourrez obtenir à Accès Montréal en composant le **311**. Nous aurons également besoin du montant des **taxes scolaires de l'immeuble pour 2020-2021 et 2021-2022** que vous pourrez obtenir au **514 384-5034**, en composant le 0 pour parler à unE préposéE. Si votre logement ou l'immeuble a subi des travaux majeurs, il est également important d'estimer le montant de ceux-ci.

2 - BAUX FIXES - février 2022



OUI
**VOUS POUVEZ REFUSER
UNE AUGMENTATION
DE LOYER!**

Le propriétaire doit recevoir votre réponse, par écrit avec accusé de réception, dans les 30 jours suivant la réception de votre avis d'augmentation. Suite à la réception de votre lettre de refus, votre propriétaire dispose d'un mois pour s'entendre avec vous ou pour demander une audience en fixation de loyer au TAL. S'il omet de le faire, votre bail sera automatiquement reconduit aux mêmes conditions.

Comme à chaque année à la même période, le Comité logement est en campagne d'éducation populaire contre les hausses abusives dans le quartier et 2 000 dépliants « Oui, vous pouvez refuser une augmentation de loyer! » seront distribués dans les boîtes aux lettres d'immeubles ciblés. En tant que membre du Comité, n'hésitez pas à contribuer à cette campagne en passant le mot à votre entourage qu'il est important de refuser toute augmentation abusive!

LE RCLALQ MONTE LE TON !

LEGAULT ET LAFOREST REFUSENT DE NOUS ENTENDRE

Le gouvernement caquiste fait un déni total de la très actuelle et ressentie crise du logement et refuse de s'entretenir avec le RCLALQ et ses groupes membres. Pourtant, les comités logement sont témoins, au quotidien, de plusieurs atteintes au parc de logements locatifs privé, ainsi qu'aux droits des locataires.

Rappelons que le Comité logement Rosemont, ainsi que le RCLALQ et le FRAPRU martèlent depuis très longtemps que le logement sans but lucratif comme les OBNL d'habitation, les coops et les HLM agissent comme un rempart contre toutes sortes d'abus de la part du marché privé et spéculatif.

Face à cet état des lieux, les comités logement montréalais membres du RCLALQ ont décidé de monter le ton avec une activité dérangeante. Tôt le matin du 3 février, les groupes ont déposé des encombrants sur la voie publique à l'intersection Saint-Antoine et Square Victoria. L'action symbolique visait à démontrer que la crise du logement jette des ménages locataires à la rue. De plus, la façade vitrée de la tour de la Bourse, dans laquelle se trouve le bureau de la ministre de l'habitation Andrée Laforest, a été tapissée d'affiches, rappelant à la ministre qu'un contrôle des loyers est une Mission : Possible

MISSION POSSIBLE : CONTRÔLE DES LOYERS

Pour le RCLALQ et les comités logement membres, la mission est de mettre sur pied un contrôle obligatoire des loyers à la grandeur du Québec. Présentement, il revient aux ménages locataires de prouver qu'une hausse est abusive. Encore faut-il que ceux-ci soient au courant qu'il est légal de refuser une hausse de loyer jugée trop importante. Un contrôle des loyers

est le moyen d'empêcher les propriétaires d'exploiter les locataires, qui ne connaissent pas leurs droits ou qui ont peur de les faire valoir. Ce contrôle des loyers permettrait aussi de limiter les évictions et reprises de mauvaise foi visant à faire grimper le prix des loyers une fois le logement vidé de ses derniers locataires.



UNE MINISTRE DE L'HABITATION DÉCONNECTÉE DE LA RÉALITÉ DES LOCATAIRES !



Alors que le nombre de sans-logis a explosé au premier juillet 2021 que l'on vit une flambée des loyers et une augmentation sans précédent des évictions et des reprises de mauvaise foi avec visée spéculative, le gouvernement refuse d'agir et rejette la responsabilité sur les locataires !

En effet, la ministre de l'habitation Andrée Laforest s'est exprimée en faveur de la campagne de sensibilisation lancée par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cette campagne qui s'adresse aux locataires les incite à se dépêcher dans leurs recherches de logement et à être davantage proactifs et proactives sur les réseaux sociaux. Elle allie mauvaise foi et mauvais goût. Le gouvernement met encore une fois le fardeau sur les épaules des locataires individuels en les pressant de surmonter eux-mêmes les difficultés liées à la crise du logement. Mais cette crise est bel et bien un problème collectif. Une famille locataire est-elle responsable du manque de logement à sa taille? Une locataire employée au salaire minimum est-elle responsable de devoir consacrer 80% de son revenu à se loger? Un locataire âgé victime d'une reprise de logement est-il responsable de ne pas avoir de compte Facebook?

Le Comité logement Rosemont trouve inconcevable que le gouvernement se déresponsabilise de manière aussi décomplexée face à la crise du logement !

QUOI DE NEUF DANS LE MONDE DU LOGEMENT SOCIAL?

Malgré un front commun des grands regroupements en logement social (AGRTQ, CQOH, FLHLMQ, RQOH et FRAPRU) pour de nouveaux investissements dans AccèsLogis, le gouvernement Legault continue de nous faire la sourde oreille.

Lors de la mise à jour économique de novembre dernier, on ne nous a servi presque que du réchauffé : le gouvernement répète ses vieilles promesses en laissant croire qu'il fait des investissements supplémentaires. Dans les faits, les 500 unités qu'il a promises étaient annoncées en octobre 2020, et se rajoutent au 7000 des 15 000 unités qu'il s'est engagé à réaliser lors des élections de 2018, toujours pas réalisées ou en voie de l'être.

OPÉRATION TÉLÉPHONE ROUGE ET COURRIELS

En réponse au manque de volonté du gouvernement, le FRAPRU, ses groupes membres et leurs alliés se mobilisent. Dès décembre, des lettres types à acheminer aux éluEs étaient distribuées aux militantEs et aux groupes alliés, et une opération téléphone rouge était lancée. Des dizaines de membres du Comité logement ont participé à l'opération! Bravo à vous!

VICTOIRE POUR LES LOCATAIRES DE HLM

Seule nouvelle réjouissante : suite à la mobilisation de la FLHLMQ et de ses alliés, le gouvernement investit des sommes considérables pour la rénovation des logements à loyer modique. Reste à voir si ces sommes serviront uniquement aux HLM, de propriété gouvernementale, ou pourront également être utilisées par les coopératives et OBNL d'habitation qui offrent des logements subventionnés via le Programme de supplément au loyer (PSL).

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC (PHAQ) : LA MORT D'ACCÈSLOGIS ?

Un nouveau programme a été annoncé par le ministre de l'Habitation Andrée Laforest, le PHAQ qui financerait les promoteurs privés pour développer du logement social et soi-disant « abordable », et est annoncé comme le remplacement d'AccèsLogis. L'argent des contribuables, qui devrait selon



nous aller uniquement au logement social, sera détourné au profit des investisseurs immobiliers dont l'échec (ou le manque de volonté) à garantir une réelle abordabilité des logements a été largement documenté dans la dernière année.

AccèsLogis est le seul programme à travers lequel les ménages à faible revenu peuvent bénéficier du Programme de supplément au loyer en logement social. Le nouveau programme rendra encore plus difficile l'accès au logement pour les locataires précarisés.

C'est inacceptable! La campagne Pour du logement maintenant! se poursuit! On continue de revendiquer une nouvelle programmation d'AccèsLogis afin de financer 50 000 logements sociaux sur 5 ans, en coop, OBNL et HLM, et des actions ont été organisées en réponse.

SEMAINE D' ACTIONS RÉGIONALES DU 12 FÉVRIER

À travers le Québec, le FRAPRU a lancé un appel à la mobilisation dans la semaine du 12 février.

Les groupes montréalais du FRAPRU, dont le Comité logement Rosemont, ont organisé une manifestation le samedi 12 février qui a sillonné les rues du centre-ville afin de porter un message à nos dirigeants. Plus 600 personnes étaient présentes dont 20 membres du Comité.

Ne nous décourageons pas! D'autres mobilisations sont à prévoir. Il faut sauver AccèsLogis. La privatisation de l'accès au logement, c'est NON!

FRAPRU : RETOUR SUR LES AG DE NOVEMBRE ET DE JANVIER

Les assemblées générales de novembre et de janvier n'ont pas été parmi les plus chargées.

En novembre dernier, les groupes membres du FRAPRU se sont entendus pour définir les mandats de la délégation de notre regroupement dans le cadre des consultations autour de la révision des critères d'éligibilité des ménages à revenu modeste dans les logements dits « abordables ». Parmi les éléments qui en sont ressortis, on note l'importance de respecter l'autonomie des ensembles de logements sociaux (coopératives et OBNL), le droit au maintien dans les lieux de leurs locataires et l'importance du

logement social en tant que milieu de vie (et non pas un dépannage temporaire).

En janvier, les groupes ont mandaté le FRAPRU pour participer au Sommet fédéral sur l'habitation prévu en 2022. Ce sera une occasion de se faire entendre et de presser le gouvernement canadien d'investir dans le logement social plutôt que de financer le logement soi-disant « abordable ». Les groupes membres ont aussi voté l'organisation d'une action/manif début avril pour réagir au budget et réclamer l'adoption d'une politique nationale d'habitation basée sur la reconnaissance formelle du droit au logement, un investissement massif dans

le logement social et l'amélioration des lois pour mieux protéger les locataires.

Aussi, après deux ans d'assemblées en mode virtuel, nous comptons reprendre les rencontres en personne, ce qui facilitera les échanges et débats, ainsi que la participation des militantEs aux instances de notre regroupement.

Finalement, lors de ces AG, le FRAPRU a accueilli de nouveaux membres, soit Action-Logement de l'est (Matanie) comme membre participant, ainsi que plusieurs groupes qui se joignent au FRAPRU en tant que membres associés (qui supportent notre mission).

POUR DES TERRAINS 100% COLLECTIFS À ROSEMONT



Face au délabrement des conditions de vie des locataires de Rosemont, l'AGA du Comité a adopté, le 13 juin 2019, une campagne pluriannuelle revendiquant 100 % de logements sociaux et de projets communautaires sur les terrains publics du quartier. Depuis, le comité de coordination, appelé CoCo 100 %, composé de membres de l'équipe de travail et de l'organisme, se rencontre régulièrement pour planifier les priorités, réaliser les plans d'action et organiser des activités de mobilisation.

En juin 2021, notre campagne « Pour des terrains 100% collectifs à Rosemont » a été officiellement lancée lors d'un rassemblement devant le site du Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM) situé au 3737 Sherbrooke Est. Nous avons décidé de cibler ce site, car il est public, vaste et disponible.

Puis, une collaboration avec des étudiantEs de l'École de design de l'UQAM nous a permis d'illustrer nos rêves et d'imaginer la façon dont le site du 3737 Sherbrooke Est (aussi appelé le 3737) pourrait être redéveloppé. L'exposition des maquettes réalisées par ces étudiantEs s'est déroulée du 12 au 14 novembre et a reçu la visite de plus d'une centaine de personnes, étudiantEs, membres, résidentEs, éluEs et personnel du CSSDM. Une version itinérante et une version virtuelle de l'exposition sont en cours de réalisation et seront prêtes dans quelque temps.

Une chose est sûre, la pandémie n'a pas aidé notre campagne à se faire connaître. Mais en fait, il nous revient de mobiliser et de motiver le quartier, les résidentEs, les groupes, les ménages locataires et les

membres pour que notre voix résonne jusqu'aux sourdes oreilles des décideurs et responsables politiques. Vous le savez, la situation du logement est catastrophique et c'est précisément à ce moment-là que le gouvernement québécois décide de démanteler le seul programme qui nous permettait encore de développer du logement social (AccèsLogis).

Le 3737 Sherbrooke ne doit en aucun cas passer aux mains du privé. Nous voulons et nous devons y voir pousser du logement social pour toutes et tous et des initiatives communautaires. Voici les **prochaines activités** que le CoCo 100 % a décidé de mettre en place pour rythmer notre campagne.

Actions de visibilité sur le site du 3737 Sherbrooke Est : régulièrement orner le site d'affiches, de bannières, de bricolages portant nos revendications **BBO festifs** : organiser au mois de mai deux BBQ alliant la lutte contre la gentrification et notre campagne « Pour des terrains 100% collectifs dans Rosemont », sur le Quai de la 2^e avenue et à l'Espace 40^e / Beaubien.

Parallèlement, **l'équipe du Comité a besoin de vous** pour que nous puissions exercer des pressions significatives sur les décideurs. Pour que nos revendications soient prises au sérieux, il nous faut avoir l'appui du quartier. Pour appuyer la campagne, il suffit, dans un premier temps, de **signer notre pétition en ligne** et de la faire connaître au plus grand nombre. <https://www.change.org/terrainscollectifsrosemont> Pour en savoir plus, appelez-nous 514 597-2581 ou visitez notre page Web : <https://www.comitelogement.org/>



IMAGINER LE RÉAMÉNAGEMENT URBAIN DU “3737” ENSEMBLE POUR RÉPONDRE À NOS BESOINS ET RÉALISER NOS RÊVES

SITE DU CSSDM : “LE 3737”

30 000 m² | 322 917 pi², soit 20 patinoires de hockey ou encore 4 terrains de soccer



PROJET ZÉNITH

par Marguerite et Étienne, École de Design de l'UQAM
27, 3^{1/2} | 110, 4^{1/2} | 74, 6^{1/2} | 27, 7^{1/2} | 20, espaces communautaires



POUR DES TERRAINS 100 % COLLECTIFS À ROSEMONT, ON A BESOIN DE VOUS !

PÉTITION

Rendez-vous mercredi 2 mars - Métro Saint-Michel à 15 h 30 et jeudi 17 mars - Métro Rosemont à 15 h 30 pour faire signer la pétition aux passantEs.

En tout temps, signez et partagez la version électronique

<https://www.change.org/terrainscollectifsrosemont>

ACTIONS DE VISIBILITÉ

Régulièrement décorer le site du 3737 Sherbrooke Est de nos revendications!

BBQ FESTIFS CONTRE LA GENTRIFICATION ET POUR DES TERRAINS 100 % COLLECTIFS

Mai 2022 - Quai de la 2^e Avenue | Espace communautaire 40^e/Beaubien

**INTÉRESSÉE? ENGAGEZ-VOUS POUR LE LOGEMENT SOCIAL DANS ROSEMONT !
INFORMEZ-VOUS AU 514 597-2581**



À LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT? LA SHQ VOUS PROPOSE :

« AUTOPROMOTION : SORTIR DU LOT AUPRÈS D'UN LOCATEUR »

La SHQ suggère aux locataires de « faire (leur) autopromotion auprès d'un futur locateur » afin de « se démarquer » et de « sortir du lot ». Une solution suggérée est également de « se créer soi-même une petite annonce » sur les différents sites de recherche de logements. Finalement, elle compare la recherche de logement aux stratégies de recrutement d'employés en milieux corporatifs privés.

Cette campagne passe complètement à côté du problème et réaffirme que le logement n'est malheureusement pas perçu comme le droit fondamental qu'il devrait constituer, mais

plutôt comme une marchandise de plus en plus rare et précieuse. En effet, tant que le logement sera laissé entre les mains des propriétaires privés et des lois du marché, le logement restera de moins en moins accessible pour tous les locataires.

Selon le comité logement Rosemont, ainsi que ses regroupements nationaux, c'est une campagne nationale d'information sur les droits des locataires qu'il aurait fallu. En réalité, nos expériences terrain réunies le prouvent, ce sont les propriétaires qui ont le plus gros bout du bâton en matière de logement !



TABLE DES REQUÉRANTES

Mardi 8 février, la Table des requérantEs a accueilli une trentaine de membres, en viséoconférence et en personne. Des intervenantEs et des éluEs étaient aussi présentEs, pour échanger sur la Politique d'habitation élaborée par le FRAPRU.

Cette politique qui vise la reconnaissance du droit au logement, l'augmentation des logements sociaux et la protection des locataires était présentée par Marie-José Corriveau du FRAPRU.

LES STAGIAIRES EN DROIT DU COMITÉ CO-RÉCIPROCAIRES DU PREMIER PRIX DU CONCOURS DE RÉDACTION D'UN PROJET DE LOI

Les stagiaires du Comité logement, toutes deux étudiantes à la Faculté de droit de l'Université de Montréal, ont gagné le *Concours de rédaction d'un projet de loi* organisé par le Comité Droit et Politique de la Faculté, en collaboration avec le cabinet Gowling WLG Montréal.

Lors de sa présentation au concours, leur projet de loi d'actualité, portant sur le droit au maintien dans les lieux, s'est démarqué par sa pertinence. Avec la crise du logement augmentant drastiquement les loyers et le nombre de reprises de logement, le projet vise à réglementer ces éléments. Le but du projet est de diminuer les abus en matière de reprise de logement ainsi que d'augmenter les indemnités auxquelles les locataires auraient accès dans une telle éventualité. De plus, le projet de loi vise l'intégration du droit au maintien dans les lieux dans la *Charte des droits et libertés de la personne*, ce qui ferait de lui un droit fondamental et constitutionnel.



Le droit au logement est un domaine souvent délaissé. C'est pourquoi nos stagiaires sont très fières d'avoir pu lui rendre justice, rien qu'un peu, dans le cadre de ce concours universitaire. Bien que ce projet soit hypothétique, nous espérons voir un projet semblable être adopté dans les années à venir!

ACTIVITÉS HIVER 2022

MOIS	ACTIVITÉ	LIEU	HEURE
MARS			
Mercredi 2	SORTIE SIGNATURE DE PÉTITION Pour des terrains 100% collectifs	Métro St-Michel	15 h 30
Mardi 8	COMITÉ FERMÉ POUR LA JOURNÉE INTERNATIONALE DES FEMMES Nous vous encourageons à participer aux activités organisées par nos alliées		
Mercredi 9	COMITÉ DE COORDINATION CAMPAGNE Pour des terrains 100 % collectifs à Rosemont	Centre Lapalme (inscription obligatoire)	13 H 30
Jeudi 17	SORTIE SIGNATURE DE PÉTITION Pour des terrains 100% collectifs	Métro Rosemont	15 h 30
Jeudi 31	ASSEMBLÉE LOGEMENT Le RCLACL présente : Les loyers explosent, un contrôle s'impose! La 10 ^e journée des locataires!	Centre Lapalme (inscription obligatoire)	MIDI
AVRIL			
Samedi 2	MANIFESTATION - FRAPRU Pour une politique nationale en habitation	Information 514 597-2581	DÉTAILS À VENIR
Lundi 4	CONSEIL D'ARRONDISSEMENT	Information 514 597-2581	18 H 30
Dimanche 24	10^e JOURNÉE DES LOCATAIRES RÉSERVEZ VOTRE PLACE DANS L'AUTOBUS	Verdun	DÉTAILS À VENIR
Jeudi 28	ASSEMBLÉE LOGEMENT	Centre Lapalme	MIDI
MAI			
À venir	BBQ FESTIFS CONTRE LA GENTRIFICATION ET POUR DES TERRAINS 100% COLLECTIFS	Quai 2e avenue 40e/Beaubien	DÉTAILS À VENIR
Dimanche 1	COMITÉ FERMÉ POUR LA JOURNÉE INTERNATIONALE DES TRAVAILLEUSES ET DES TRAVAILLEURS Nous vous encourageons à participer aux activités organisées par nos alliées		

LE CENTRE LAPALME A AUGMENTÉ LA CAPACITÉ AUTORISÉE DANS LES SALLES. LE PORT DU MASQUE ET LA DISTANCIATION SONT RESPECTÉS. RENSEIGNEZ-VOUS AU 514 597-2581