

JANVIER 2020



# 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

**VENDREDI 7 FÉVRIER 2020**

**TOUT LE MONDE À QUÉBEC  
POUR DU LOGEMENT SOCIAL MAINTENANT!**



**RÉSERVATION**

**INFORMATION**

**COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT**

**514 597-2581 / info@comitelogement.org**

# CRISES DU LOGEMENT:

LEGAULT DOIT FINANCER DE NOUVEAUX  
LOGEMENTS SOCIAUX  
MAINTENANT !

POUR  
LE DROIT  
AU  
LOGEMENT

50 000  
LOGEMENTS  
SOCIAUX  
!!!

POUR SE  
LOGER  
COMME IL  
FAUT !

LEGAULT  
C'EST

LES  
BESOINS

Le gouvernement Legault doit prendre ses responsabilités face à la crise du logement et financer le logement social à la hauteur des besoins, dès son prochain budget.

Pas moins de 244 120 ménages locataires québécois ont des besoins impérieux de logement, ils vivent dans des logements trop chers, insalubres ou de taille insuffisante. La pénurie de logements et la spéculation galopante dans plusieurs villes chassent les locataires de leurs milieux et accélèrent les hausses de loyer abusives ainsi que la gentrification.

Alors que des centaines de milliers de locataires vivent actuellement une crise du logement, démontrant l'incapacité du marché privé à répondre à leurs besoins, la réponse est claire : ça prend du logement social ! Pourtant, il en manque cruellement et la CAQ, lors de son premier budget, a fait l'affront de ne pas en financer de nouveaux pour la première fois en 20 ans !

Ce n'est pas comme si le Québec n'en avait pas les moyens puisqu'il cumule des surplus budgétaires qui se comptent en milliards \$ et se prive de revenus importants en refusant de rendre sa fiscalité plus progressive. Les choix de l'administration Legault sont injustifiables et nous allons le lui faire entendre.

Joignez-vous aux militantes et militants pour le droit au logement, venez manifester à Québec pour faire comprendre au gouvernement que ça prend des investissements dès le prochain budget :

- Pour rendre disponibles toutes les sommes nécessaires à la réalisation des 15 000 logements sociaux annoncés par les gouvernements antérieurs et toujours pas concrétisés,
- Pour de nouveaux logements sociaux et un plan de développement de 50 000 nouveaux logements sociaux sur 5 ans.

**VENDREDI 7 FÉVRIER 2020 À QUÉBEC**

**COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT**

**INFORMEZ-VOUS ET RÉSERVEZ VOTRE PLACE DANS L'AUTOBUS**

**514 597-2581 | [info@comitelogement.org](mailto:info@comitelogement.org)**

# OUI, VOUS POUVEZ REFUSER UNE AUGMENTATION DE LOYER !

En l'absence d'un contrôle obligatoire des loyers au Québec, il est de notre responsabilité en tant que locataire de refuser une augmentation de loyer abusive.

Cette démarche est d'autant plus importante cette année alors que nous sommes en pleine crise du logement. En effet, selon le dernier rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), les loyers ont augmenté à Rosemont en moyenne de 4,5% d'octobre 2018 à octobre 2019, ce qui est disproportionné comparativement à l'indice d'augmentation de base de la Régie du logement qui était de 0,5% l'an dernier. Il est également à noter que le taux d'inoccupation des logements dans le quartier a atteint 1,3%, et même 0,1% pour les



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

logements de 3 chambres à coucher et plus, ce qui exerce une très forte pression sur les loyers.

Les indices de base de la Régie pour les augmentations de loyer cette année sont de 1,2% pour un logement non chauffé, de 1% pour un logement chauffé à l'électricité, de 1,4% pour un logement chauffé au gaz et de 0,6% pour un logement chauffé au mazout. Le taux d'augmentation pour les travaux majeurs est de 3,1%, ce qui représente 2,58\$ par tranche de 1000\$ de travaux.

Lorsque vous recevrez votre avis de reconduction de Bail, si vous pensez que votre augmentation de loyer ne respecte pas les indices de la Régie du logement, communiquez avec nous pour effectuer un calcul d'estimation. N'oubliez pas que vous avez 30 jours suivant la réception de votre avis pour refuser l'augmentation de loyer par écrit et par courrier recommandé, ou en main propre avec accusé de réception.

De février à mars prochain, 2000 dépliants « Oui, vous pouvez refuser une augmentation de loyer ! » seront distribués dans les grandes conciergeries du quartier par le Comité. N'hésitez pas à nous contacter si vous voulez participer à cette activité.

## CAMPAGNE 100 % LOGEMENTS SOCIAUX ET PROJETS COMMUNAUTAIRES

Le 20 novembre dernier, le Comité logement Rosemont a organisé une tournée en autobus dans le quartier. Près de 40 personnes étaient présentes. Nous avons visité des projets de logements sociaux existants et en cours, mais surtout nous avons vu trois sites publics potentiellement libres dans un avenir plus ou moins rapproché.

Un Comité de coordination s'est formé et a réuni plus d'une dizaine de personnes le 19 décembre dernier. On y a planifié une série d'actions et d'activités. Une prochaine rencontre est prévue pour le mardi 18 février 2020. La mise en place plus concrète du plan d'action y sera discutée.

**IMPLIQUEZ-VOUS, CONTACTEZ LE COMITÉ : 5 14 5 97-2 5 8 1 !**

# « MORATOIRE » SUR LES CONVERSIONS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

En décembre dernier, on a beaucoup parlé d'un supposé moratoire sur la conversion des logements en copropriété divisée décrété par l'Arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie. Si on accueille toujours bien de nouvelles limitations au pouvoir des propriétaires de convertir des logements locatifs en condo, il ne faut pas croire que cela renversera la vapeur en matière de gentrification dans le quartier.

En situation de pénurie de logements et face à l'augmentation importante des loyers, l'Arrondissement s'est engagé à refuser toute demande de permis de conversion pour les duplex seulement. Il faut savoir que la Régie du logement impose un moratoire sur la conversion en condos, mais permet aux municipalités et arrondissements d'y déroger en délivrant des permis. Sans permis de la Ville, la Régie ne permet pas de conversion.

Si le droit au maintien dans les lieux n'était pas théoriquement affecté lors d'une conversion en copropriété divisée (lors d'une conversion, le propriétaire ne peut exercer son droit de reprise/ éviction et doit attendre le départ du locataire), le



locataire qui choisit de rester voit tout de même son loyer augmenter drastiquement avec le nouveau compte de taxes qui est alors créé. Très souvent, le propriétaire réussit alors à obtenir le départ du locataire.

Les conversions déguisées en condos continuent, à travers des reprises de possession, ou des évictions pour subdivisions, agrandissement ou modifications substantielles au logement (aussi appelées « rénovictions »), et sont difficilement contestables. Les arrondissements pourraient jouer un rôle plus important dans la protection du parc de logements locatifs, notamment en rendant plus difficile l'attribution de permis menant aux rénovictions.

Il est inconcevable qu'en situation de pénurie de logements, on permette à des propriétaires de transformer de grands logements familiaux en studios ou 3 ½. S'il est possible pour un locataire de contester à l'Arrondissement son éviction lors d'une demande de démolition, il pourrait en être de même pour des demandes de permis de rénovictions.



**Manif du FRAPRU à Ottawa, mardi 10 décembre 2019**



**Manif du RCLALQ, Régie du logement de Longueuil, mardi 21 janvier 2020**

# PÉNURIE OU CRISE ?!

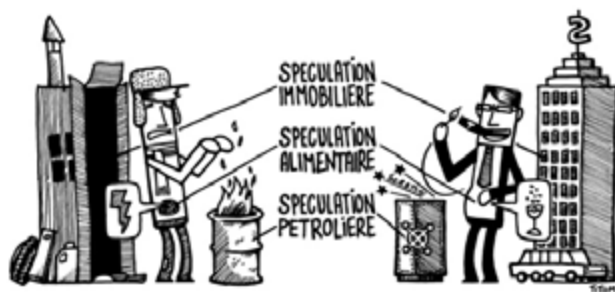
Les Rapports sur le marché locatif, publiés le 15 janvier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), confirment que la pénurie de logements s'est aggravée depuis l'an passé, au Québec. Au-delà d'une pénurie de logements, c'est bien d'une crise généralisée dont il s'agit. Le taux général de logements inoccupés, qui était de 2,3% à l'automne 2018, est maintenant à **1,8 %** dans la province et a diminué dans toutes les régions métropolitaines. Conséquence directe de cette rareté : l'explosion du prix des loyers, les propriétaires profitant du peu d'offres pour exiger des augmentations abusives de loyer.

Le bas taux d'inoccupation est inquiétant dans les régions métropolitaines (RMR) de Québec (2,4%), Sherbrooke (2,3%), Montréal et Gatineau (1,5%). À Montréal, le taux d'inoccupation est à son seuil le plus bas en 15 ans.

La situation est alarmante dans plusieurs secteurs montréalais durement affectés par la pénurie, mais également par la spéculation, dont le Sud-Ouest et Verdun (0,3%), Lasalle (0,6%), Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension (1%) et (Rosemont La-Petite-Patrie 1,3%).

La recherche de logement sera ardue ce printemps. Ces nouvelles données laissent présager que de nombreux locataires se retrouveront à la rue le 1er juillet prochain, alors qu'en 2019, quelque 175 ménages se sont trouvés sans logement à travers la province à cette date.

À Montréal, le taux d'inoccupation des logements familiaux de 3 chambres à coucher



et plus — qui est de seulement 0,7 % — n'a pas été aussi bas depuis près de 20 ans, dans Rosemont il est de 0,1% !

Cette rareté de logements entraîne des augmentations ahurissantes de loyer. Pour preuve, toujours selon les données de la SCHL, le loyer moyen du marché a augmenté de 3,6 % dans la RMR de Montréal (3,9 % sur l'Île même).

La situation va assurément se détériorer pour les 195 000 ménages locataires du Québec qui consacrent déjà plus de la moitié de leur revenu pour se loger. Des gens vont être forcés de quitter leurs communautés, de s'éloigner des services, voire de changer leurs enfants d'école. D'autres n'auront pas d'autres options que d'être mal-logés.

Nous recommandons aux locataires qui le peuvent de s'assurer d'avoir trouvé un nouveau logement avant de mettre fin à leur bail actuel. Nous vous invitons aussi à la prudence face aux propriétaires qui usent de divers stratagèmes pour chasser les ménages de leur logement (évictions, rénovictions, reprises sous de faux prétextes, hausses de loyer abusives, etc.) et invitons les locataires à nous contacter avant d'accepter quelque entente que ce soit.

## NOUVELLES DU RCLALQ

L'automne 2019 aura été passablement occupé en ce qui concerne le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). Évidemment, l'axe majeur est le Projet de loi 16 transformant la Régie du logement. Quelques améliorations ont été apportées, mais plusieurs éléments de la loi peuvent être considérés comme néfastes pour les locataires. La loi a été adoptée en décembre, mais elle n'est pas encore en vigueur. Éventuellement, le Comité logement offrira une petite formation sur la loi afin de mieux comprendre ses tenants et aboutissants.

À compter de cet hiver, le RCLALQ entreprendra une série d'activités et de représentations (campagne sur les réseaux sociaux, événements, actions, etc.) afin de promouvoir ce que nous désirons comme Régie, et ce, en faisant ressortir le pire des 40 années que la Régie aura à l'automne 2020.

D'autres dossiers ont également été traités par le RCLALQ. Le projet de règlement sur l'hébergement touristique a été adopté le 13 novembre 2019. Le Regroupement a soumis des recommandations, mais malheureusement le gouvernement fait la



sourde oreille. Ces règlements entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> mai prochain. D'ici là, le CLR étudiera la question en faisant les liens avec les réglementations municipales ou d'arrondissement.

Le comité sur les maisons de chambres s'est aussi activé. À ce sujet, l'AG du RCLALQ du 29 janvier en a débattu avec plusieurs propositions sur lesquelles nous reviendrons.

Tout ce qui concerne l'insalubrité, le contrôle des loyers, les reprises de logement, incluant les rénovictions, a aussi préoccupé le RCLALQ et ses groupes membres.

Le Comité femmes poursuit son travail sur l'élaboration d'une formation qui portera sur les recours pour les femmes victimes de violences ou de harcèlement. À ce sujet, le RCLALQ et le FRAPRU organiseront une action dans les premiers mois de 2020 afin de faire connaître leurs revendications autour du thème « Femmes et logement ».

Enfin, le RCLALQ a investi le champ des personnes âgées vivant dans une résidence privée. Son rôle principal a été de voir à ce que les organismes plus près du sujet et le ministère responsable de l'habitation gardent en tête les droits des locataires et ceux des aînés en particulier.



## NOUVELLES DU FRAPRU

Le plan d'action se concrétise depuis le Congrès de cet été. En septembre dernier, on a lancé la campagne « Pour du logement social maintenant ! ». Cette campagne s'étalera sur deux ans afin de forcer le gouvernement Legault à réagir face à la crise du logement et à l'absence d'investissements pour développer plus que les unités qui étaient déjà promises par l'ancien gouvernement. Au début février, des caravanes partiront de différentes régions et villes de la province pour converger vers Québec où se tiendra une manifestation nationale le vendredi 7 février. Au printemps prochain, les groupes membres du FRAPRU prépareront des actions locales pour parler de leurs besoins et des enjeux sur leurs territoires. On compte intégrer notre campagne locale dans cette campagne nationale et on prévoit donc tenir un événement à Rosemont. À suivre ! La campagne « Pour du logement social maintenant ! » culminera avec une action d'envergure à Montréal au printemps 2021 et on travaille déjà à son élaboration.

# ESPACE COMMUNAUTAIRE ET CITOYEN

en évolution!

## UN LOCAL DANS L'EST, LE COMMUNAUTAIRE S'ÉTEND

Le 21 janvier dernier, on a officiellement inauguré l'Espace communautaire et citoyen dans l'Est du quartier. Plus d'une centaine de personnes étaient présentes. Répondant au nom *Espace 40<sup>ième</sup>/Beaubien*, le local est ouvert depuis l'été 2019. C'est un projet collectif des organismes communautaires et acteurs du développement social dans Rosemont. La Corporation de développement communautaire (CDC) de Rosemont en assume le leadership.

Dans le cadre d'une démarche de quartier, les organismes ont choisi de se doter de moyens pour intensifier leurs efforts d'« Aller vers » l'Est de Rosemont. Depuis ses débuts, des activités se tiennent à l'initiative d'organismes communautaires et de citoyens et citoyennes de l'Est du quartier.

**LE LOCAL EST SITUÉ AU 5 147 BEAUBIEN. ALLEZ FAIRE UN TOUR POUR VOIR !**

## FRAPCLALQ FEMMES

### *Femmes et logement, un jeu pas gagnant !*

Depuis maintenant plusieurs mois, les comités femmes du FRAPRU et du RCLALQ travaillent ensemble à l'organisation d'une activité sur le thème Femmes, logement et pauvreté.

Le groupe s'est entendu pour créer une activité d'éducation populaire qui sera disponible pour les comités logement et associations de locataire membres de nos regroupements ainsi que pour les groupes femmes qui, pour l'occasion, se sont joints au FRAPCLALQ Femmes.

Nous vous invitons à participer à la **création d'un jeu Serpents et échelles grandeur**



**nature le samedi 22 février de 11 h à 16 h** dans les salles St-Jean et Legros du Centre Lapalme. Cette activité est non mixte (elle s'adresse aux femmes seulement).

Ce jeu sera dévoilé au public le samedi 14 mars.

**Pour plus d'information et pour vous inscrire, appelez Caroline au 514 597-2581.**

# ACTIVITÉS HIVER 2020

MOIS	ACTIVITÉ	LIEU	HEURE
JANVIER			
Jeudi 30	ASSEMBLÉE LOGEMENT RESTO-POP ET LOCAL DANS L'EST	Centre Lapalme	MIDI
FÉVRIER			
Vendredi 7	MANIF NATIONALE - FRAPRU POUR DU LOGEMENT SOCIAL MAINTENANT	Québec	INSCRIPTION 514 597-2581
Mardi 11	TABLE DES REQUÉRANTÉS	Centre Lapalme	18 H 30
Lundi 17	ATELIER DROITS DES LOCATAIRES AQDR - COMITÉ LOGEMENT	Espace 40 <sup>ième</sup> /Beaubien	13 H 30
Jeudi 20	JOURNÉE MONDIALE DE LA JUSTICE SOCIALE COALITION MAIN ROUGE	Détails à venir	INFO 514 597-2581
Samedi 22	ATELIER DE CRÉATION - ACTIVITÉ NON MIXTE FEMMES ET LOGEMENT : UN JEU PAS GAGNANT !	Centre Lapalme	11 H - 16 H
Jeudi 27	ASSEMBLÉE LOGEMENT LOGEMENT ET URGENCES CLIMATIQUES	Centre Lapalme	MIDI
MARS			
DIMANCHE 8	JOURNÉE INTERNATIONALE DES DROITS DES FEMMES	De nombreuses activités sont organisées, renseignez-vous!	
MARDI 10	TABLE DES REQUÉRANTÉS	Centre Lapalme	18 H 30
SAMEDI 14	FEMMES ET LOGEMENT : UN JEU PAS GAGNANT ! ACTIVITÉ MIXTE	Détails à venir	INSCRIPTION 514 597-2581
Jeudi 26	ASSEMBLÉE LOGEMENT RCLALQ - JOURNÉE DES LOCATAIRES !	Centre Lapalme	MIDI

**LE COMITÉ LOGEMENT ORGANISE DES ATELIERS D'INFORMATION SUR  
LE LOGEMENT SOCIAL PLUSIEURS FOIS PAR MOIS, TÉLÉPHONEZ-NOUS  
POUR VOUS INSCRIRE : 514 597-2581**