

Janvier 2016

Les promesses de notre Justin

Par Charles Rainville



Maintenant que notre député est devenu Premier ministre du Canada, voyons ce que son parti a promis en matière de logement.

Le document d'orientation *Un bon plan pour renforcer la classe moyenne*¹ promet une « croissance pour la classe moyenne » et évoque le terme de « logement abordable » qui avait été lancé par le gouvernement de Paul Martin en 2005. Rappelons-nous que le premier programme de logement abordable était un compromis afin de récolter l'appui du NPD au budget du gouvernement minoritaire de Martin.

Or, dans son plan actuel, le Parti libéral dit vouloir "renouveler le leadership" par un programme de dix ans « d'infrastructures sociales » dont le coût estimé est de 20 milliards \$. Ce programme parle d'appuyer les municipalités afin de conserver les subventions qui gardent les loyers à un pourcentage du revenu dans les coops, de subventions aux résidences pour personnes âgées et « d'aider les Canadiens sans abri à se trouver un logement stable ». Actuellement, au Québec, le gouvernement provincial compense temporairement les coops qui viennent de perdre leur financement fédéral suite à la fin de leur convention d'exploitation. La rénovation des "logements communautaires" est également évoquée.

Une autre promesse qui figure dans ce plan est celle d'enlever la TPS sur les investissements en capital dans le logement locatif « abordable ». Cet incitatif fiscal est évalué à 125 millions\$ par année. De l'argent neuf serait aussi dirigé dans des programmes d'accès à la propriété. De plus, on prévoit qu'une nouvelle "banque canadienne des infrastructures" devrait être créée dans le but de « financer la construction de nouveau logement abordable ». Des terrains fédéraux pourraient aussi être vendus « à bas prix » pour ces projets là où les besoins sont les plus pressants. D'autres promesses dans le domaine ont pour cibles les Premières nations et le Grand Nord.

L'avenir nous dira si ce nouveau gouvernement tiendra ses promesses. Dans tous les cas, le FRAPRU sera certainement au rendez-vous pour les faire respecter, comme il l'a fait le 20 novembre dernier lors d'une manifestation qui s'est tenue dans les rues d'Ottawa dans le cadre de la journée canadienne de l'Habitation.

¹ <https://www.liberal.ca/files/2015/10/Le-bon-plan-pour-renforcer-la-classe-moyenne.pdf>

Mon engagement à l'ALV

Par Véronique Granger



Cet automne, j'ai eu envie de donner un peu de mon temps en m'impliquant bénévolement au sein d'un organisme. Puisque j'étais intéressée par les questions entourant le droit au logement ainsi que la défense des droits des locataires, j'ai tout de suite pensé à l'Association des locataires de Villeray. J'ai donc contacté les gens de l'ALV pour leur faire part de mon intérêt et j'ai été accueillie par une belle équipe sympathique et dynamique.

L'accueil aux locataires en difficulté

C'est d'abord en tant qu'observatrice que j'ai appris les diverses étapes de l'accueil aux locataires. Un après-midi par semaine, j'en apprends un peu plus sur la législation concernant le logement locatif. C'est complexe tout ça ; pas étonnant que les locataires aient de la difficulté à s'y retrouver!

J'ai été impressionnée par le nombre élevé de locataires qui se présentent à l'ALV pour obtenir conseil. Les problématiques vécues par ceux-ci et celles-ci sont diverses : logements insalubres, punaises de lit, éviction, reprise de logement, recherche d'un logement à loyer modique... En m'impliquant à l'ALV, j'ai réellement pris conscience qu'en tant que locataires, nous tolérons trop souvent des situations inacceptables et que ce sont les propriétaires qui profitent de notre ignorance. En effet, peu nombreuses et nombreux sont les locataires qui connaissent leurs droits et les ressources qui sont à leur disposition. C'est pourquoi les associations qui défendent les droits des locataires sont plus que jamais nécessaires ; il est primordial que les locataires soient informé-es, mobilisé-es et solidaires afin de revendiquer l'accès à des logements salubres et abordables.

En ce sens, je suis heureuse de pouvoir mettre l'épaule à la roue pour participer à la défense des droits des locataires. Si les mesures d'austérité des gouvernements minent les capacités de mobilisation de nombreux organismes communautaires, les travailleurs, les travailleuses et les bénévoles de l'ALV continuent de travailler très fort pour accompagner les locataires dans leurs démarches. Chaque semaine, je rencontre des locataires déterminé-es à faire respecter leurs droits ce qui m'inspire et me donne envie de continuer à m'impliquer.

Le Bulletin d'information de l'ALV est publié 4 fois l'an par l'Association des locataires de Villeray, organisme sans but lucratif voué à la défense des droits des locataires et du droit au logement.

L'ALV est membre du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), du Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), de la Corporation de Développement communautaire Solidarités Villeray (CCSV) et de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire de Montréal (TROVEP).

Comité de rédaction et de relecture de ce numéro : Genevieve Breault, Anne Chiasson, Émely Lefrançois, Véronique Granger, Véronique Houle, Pierre Provençal, Charles Rainville et Maria Stuart

Toute reproduction est appréciée surtout si on en mentionne la source. Les membres de l'ALV sont bienvenu-e-s pour participer aux différentes tâches entourant la production du bulletin de l'association.

Association des locataires de Villeray :

7378 rue Lajeunesse, local 213,
Montréal (Québec)
H2R 2H8
Tél. : (514) 270-6703
alv@cooptel.qc.ca
www.locatairesdevilleray.com

Le programme Accèslogis en danger

Par Genevieve Breault et Pierre Provençal

Le programme Accèslogis (ACL) existe depuis 1997. S'adressant aux coopératives et aux OBNL d'habitation, Accèslogis est le programme de subvention qui constitue la principale source de financement des projets de logements sociaux au Québec. Il comprend trois volets qui s'adressent à des populations différentes :

Volet I : vise la réalisation de logements permanents pour personnes seules, familles ou personnes âgées autonomes

Volet II : vise la réalisation de logements permanents pour des personnes de 75 ans et plus, ou à des personnes âgées en perte d'autonomie

Volet III : vise la réalisation de logements permanents ou de transition, avec soutien, pour des populations ayant des besoins particuliers (ex : problèmes de santé mentale, itinérance)

En plus de fournir ce qu'on appelle l'aide à la pierre, soit une aide financière pour l'achat et rénovation d'immeubles existants ou la construction de nouveaux immeubles, le programme ACL prévoit également qu'un pourcentage des locataires qui y habiteront bénéficiera du programme de supplément au loyer (PSL). Ce programme permet aux locataires de payer un loyer correspondant à 25% de leur revenu, le 75% restant étant versé par le gouvernement provincial.

Un programme en danger

Toutefois, en mars dernier, le gouvernement de Philippe Couillard faisait deux annonces importantes. Il a annoncé à la fois son intention de réduire de moitié le nombre de logements sociaux financés annuellement via le programme Accèslogis, le faisant passer de 3000 à 1500, ainsi que de la coupe drastique du budget affecté au programme, le faisant chuter de 251 millions\$ à 126 millions\$.

Dans le quartier Villeray, le manque à combler de logements sociaux est particulièrement grand. Plus de 1000 ménages nécessitent de façon urgente un logement social. Nous vivons des situations particulièrement paradoxales où le manque de financement nous amène à développer de nouveaux projets qui sont carrément non accessibles financièrement aux ménages avec qui nous travaillons. C'est notamment le cas du projet de la coopérative La Scala qui sera située au coin des rues St-Gérard et de Liège dans Villeray où les logements de taille 3 1/2 seront offerts au coût de 719\$ à partir de l'automne prochain.



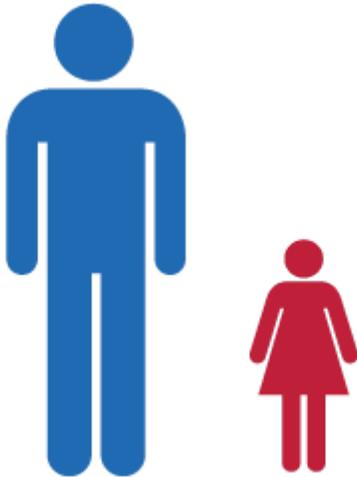
De plus, les décisions prises par le parti libéral font planer la plus grande incertitude sur l'avenir même du programme Accès-logis. L'ALV craint le retour en force des suppléments au loyer (PSL) privés qui ne constituent pas des solutions viables, qui ne permettent pas de sortir le logement de la logique du profit et qui ne permettrait pas nécessairement au gouvernement de sauver de l'argent.

Enfin, à la mi-novembre 2015, le gouvernement n'avait toujours pas annoncé la répartition des 1500 logements promis dans le budget de mars dernier. Cette approche crée un climat d'incertitude nuisible à l'élaboration de nouveaux projets de logements communautaires et en retardera certainement la réalisation. En guise de moyens de pression, une semaine d'actions importantes se tiendra du 18 au 22 janvier 2016 et sera orchestrée par le FRAPRU.

Se loger, une problématique genrée

Par Émely Lefrançois

Lorsque, dans l'espace public, sont discutées les problématiques auxquelles sont confrontées les femmes québécoises, les deux sujets retenant le plus l'attention sont sans doute la violence (sous toutes ses injustifiables formes) et l'iniquité salariale. Il s'agit à n'en point douter d'enjeux qui nécessiteraient encore davantage d'attention – et d'action – de notre part. On peut s'étonner, par contre, que la question de l'accès à un espace de vie de qualité soit passée sous silence, puisqu'elle est directement liée aux questions de violence et de déséquilibre salarial.



Sans nier toute la complexité des situations de violence conjugale, on peut poser l'hypothèse que l'impossibilité pour certaines femmes de subvenir aux coûts locatifs démesurés les maintienne dans des situations domestiques précaires, voire dangereuses. Dans la même optique, des situations d'emploi qui affectent principalement les femmes (on pense au fait que davantage de femmes occupent des emplois au salaire minimum, non syndiqués ou à temps partiel), jumelées à une tendance historique à la sous-rémunération, nuisent assurément aux chances d'avoir accès à un logement décent. On pourrait poursuivre longtemps l'énumération des cas de figure qui réduisent encore, à tort et malheureusement, les chances de se loger convenablement lorsqu'on est une femme. Mais l'on peut déjà tirer un constat : l'accès au logement est une problématique genrée, c'est-à-dire s'exprimant sous des formes, des modalités et à des degrés différents, selon que l'on soit une femme ou un homme.

Ce constat est validé par un ensemble de statistiques sur la situation des locataires. Les données du Réseau québécois des OSBL d'habitation nous apprennent, entre autres, que 41% des femmes sont affectées par un problème d'abordabilité du logement comparativement à 31% d'hommes. De façon similaire, 19% des ménages dirigés par une femme occupent un logement n'étant pas conforme à au moins une norme d'acceptabilité, contre 10% chez le vis-à-vis masculin². Les habitant-e-s d'un appartement bénéficiant du programme AccèsLogis (principalement des Coop ou des OBNL) sont pour la vaste majorité (74%) des femmes³. Ici aussi, la liste pourrait s'étirer. S'il ne fallait retenir qu'une chose, en terminant, c'est qu'à un problème social différencié en fonction du genre s'impose une solution différenciée. La réponse publique aux enjeux des locataires ne peut être univoque, elle doit être plurielle et adaptée, à défaut de quoi elle risque de perpétuer les inégalités existantes.

QUELQUES STATISTIQUES SUR LES FEMMES, LE LOGEMENT ET VILLERAY⁴

Nombre de logements loués : 21 455, soit 73,8% du parc de logements

Nombre de logements loué dont le principal soutien financier est une femme : 10 595, soit 49,4% des logements

Loyer médian : 662\$ (H= 663\$)

Revenu médian : 32 966\$ (H= 35 828\$)

Nombre de femmes qui consacrent plus de 30% pour se loger : 37,7% (H=35,5%)

Nombre de femmes qui consacrent plus de 50% pour se loger : 17,4% (H= 19,0%)

Nombre de femmes qui consacrent plus de 80% pour se loger : 8,4% (H= 10,1%)

² RQOH, « Hommes et femmes : égaux face à l'habitation ? », Affiche, printemps 2013.

³ Société d'habitation du Québec, « Profil des locataires du programme AccèsLogis en 2005 », Document de recherche, avril 2008.

⁴ Dossier noir 2014, Logement et pauvreté dans Villeray, Montréal – Enquête Nationale sur les ménages 2011

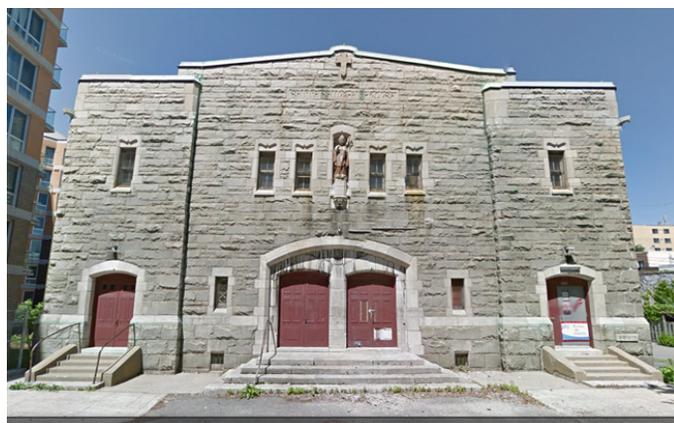
Deux nouvelles coopératives à Villeray

Par Genevieve Breault

Le quartier Villeray accueillera sous peu deux nouveaux projets de coopératives : *La Scala* et *Citadins du Parc*. Les deux coopératives possèdent déjà des membres fondateurs qui travaillent à la planification de la coopérative (écriture des règlements et des politiques, attribution des contrats aux professionnels, supervision des démarches et travaux, etc.) et sont accompagnés par le groupe de ressource technique (GRT) Bâtir son Quartier. À partir de février 2016, les deux coopératives débiteront un processus de sélection de nouveaux membres. Ces derniers viendront appuyer les membres actuels dans leurs démarches et pourront notamment participer au comité de sélection, au conseil d'administration, et au comité de suivi du chantier de construction. Il est encore possible de déposer votre candidature pour l'un des deux projets. Pour ce faire, vous devez participer à l'atelier logement social qui est offert sur une base mensuelle à l'ALV. Pour connaître les dates des prochains ateliers et pour vous y inscrire, appelez-nous au 514-270-6703.

La Scala

La coopérative *La Scala* sera située au coin des rue St-Gérard et de Liège dans l'ancienne salle paroissiale de l'Église St-Alphonse d'Youville qui sera complètement rénovée. Elle comportera 18 logements, dont 16 unités de taille 3½ et 2 unités 4½ sur 3 étages. Le projet devait initialement être construit dans le monastère qui donnait directement sur la rue Crémazie. Les travaux ont déjà débuté et les logements devraient, si tout se déroule selon les échéances prévues, être livrés à la fin de l'automne 2016.



Puisque le projet est financé via le programme Accèslogis, 9 des 18 logements seront subventionnés, de sorte que les locataires qui y résideront paieront un loyer équivalent à 25% de leur revenu. Les 9 autres logements seront toutefois significativement plus chers; les 3½ (645 p²) seront au coût de 719\$ et les 4½ (818 p²) au coût de 820\$, eau chaude incluse.

Citadins du Parc

Le projet *Citadins du Parc* sera situé au 65 rue de Castelnau Ouest, sur le site de l'ancienne usine de l'imprimeur Transcontinental qui sera démolie sous peu. Le projet, qui comporte 54 logements de taille 3½ à 6½ dans un bâtiment de 6 étages comportant un stationnement souterrain, sera entouré par plusieurs complexes immobiliers de condos. Le chantier de démolition débutera au cours des prochains mois et le terrain sera décontaminé.

Il n'est pas encore possible d'annoncer le coût des logements car nous sommes en attente de l'émission d'un engagement définitif de la part de la SHQ. Toutefois, selon les normes du programme

Accèslogis, les loyers devraient être à environ 95% du prix médian des loyers.



L'Espoir de Villera y démolie

Sur une autre note, le bâtiment situé au 1885 Villera y, qui abritait la coopérative l'Espoir de Villera y, se verra démolie sous peu, sous ordre de l'arrondissement⁵. La coopérative l'Espoir de Villera y, qui comportement 11 logements, a vu le jour en 2000. Suite à des problèmes importants de gestion, elle a été mise sous tutelle de la Société d'Habitation du Québec (SHQ), pour être finalement fermée en 2010. Comble de malheur, l'immeuble a été la cible d'un incendie en 2011, puis des squatters l'ont occupé.



Depuis 2012, l'OSBL Hapopex, qui gère également un immeuble dans le quartier sur le boulevard St-Laurent, est en démarchage avec le groupe de ressources techniques CDH afin d'y animer un nouveau projet de logement social. Comportant 8 logements, ce projet vise l'obtention d'un financement Accèslogis volet I s'adressant à des familles. Les choses tirent toutefois en longueur car la SHQ semble prendre beaucoup de temps dans les négociations entourant la vente de l'immeuble.

L'ALV dans la rue

Par Genevieve Breault et Véronique Houle

Lors de l'assemblée générale d'orientation qui s'est tenue le 3 septembre dernier, les membres de l'ALV ont adopté des positions de lutte contre les politiques d'austérité du gouvernement Couillard et pour la redistribution de la richesse, ainsi que pour une plus grande reconnaissance et un meilleur financement de l'action communautaire autonome. Nous sommes donc sortis dans la rue à plusieurs reprises à l'automne.



Manifestation devant les bureaux de Moreau

Le 5 octobre dernier, dans le cadre de la journée mondiale de l'Habitat, l'ALV participait à une action devant le bureau du ministre responsable de l'habitation, Pierre Moreau. Une bannière géante reproduisant l'image d'une coopérative d'habitation a été installée afin de démontrer la nécessité que le gouvernement québécois investisse davantage en logement social qu'il ne l'a fait dans son dernier budget, de manière à faire face aux importants problèmes de logement et de pauvreté vécus par les femmes.

Marche mondiale des femmes

L'ALV a participé à un grand rassemblement qui s'est tenu à Trois-Rivières le 17 octobre dernier dans le cadre de la Marche Mondiale des femmes. Le thème de cette mobilisation portait sur les liens étroits qui existent entre l'accaparement de la nature, l'appropriation des revenus et des droits des travailleuses, le contrôle du corps et de la vie des femmes, l'augmentation de la

⁵ Voir http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis/pdfav19694.pdf

militarisation, de la criminalisation des luttes et de la violence envers les femmes. Une vaste campagne d'éducation populaire a été réalisée sur ce thème.

La grève du communautaire

Les 2 et 3 novembre, dans le cadre de la large mobilisation qui a réuni plus de 1200 groupes communautaires, l'ALV a participé à deux journées de grève visant à dénoncer le sous-financement des organismes communautaires. En vue de cette fermeture, une assemblée d'information publique s'est tenue le 27 octobre au Chalet de Normanville.

Nous étions fermés, mais avons pris part à plusieurs actions dont la Commission populaire sur l'Action communautaire autonome ainsi qu'à la Off-commission où de courts ateliers sur les enjeux de l'heure de l'action communautaire autonome se sont tenus. Nous avons également distribué des tracts au métro Jarry afin de sensibiliser la population à la menace de perte de financement des organismes communautaires, puis dans les boîtes aux lettres du quartier. Enfin, nous avons participé à la manifestation unitaire des mouvements communautaires où nous sommes allés faire valoir nos revendications.



Manifestation à Ottawa

Le 20 novembre dernier, nous sommes allés défiler dans les rues d'Ottawa en compagnie du Réseau Solidarité Itinérance du Québec (RSIQ) pour rappeler à Justin Trudeau et au parti Libéral que nous avons besoin d'un plan d'infrastructures sociales qui mise sur la lutte à la pauvreté et qui permet de bâtir des solutions pour les années à venir. Au moins 2 milliards \$ par année sont nécessaires pour financer la construction de nouveaux logements sociaux, partout au Canada.

Saccage austère

Finalement, le 28 novembre, l'ALV a participé à une manifestation organisée par la Coalition opposée à la tarification et privatisation des services publics pour dénoncer les politiques d'austérité du gouvernement Couillard. Alors qu'on se bat partout contre la démolition des acquis sociaux et des services publics, le gouvernement Couillard se prépare non seulement à des compressions supplémentaires de 1,2 milliards \$, mais à priver l'État de revenus et à nous imposer encore des taxes et tarifs. Des solutions pour une réelle redistribution des richesses existent et doivent être priorisées.



Le contrôle des loyers en Colombie-Britannique

Par Charles Rainville

Dans le cadre d'une série d'articles sur l'état du logement locatif ailleurs dans le monde, voici un court portrait de la situation des locataires chez nos voisins de l'ouest.

Un groupe nommé "Tenant Resource and Advisory Centre" fait la promotion des droits des locataires dans la province. Quelques-uns de ses conseils ont inspiré cet article.

Les loyers les plus chers au pays se retrouvent à Vancouver, ville qui charme par son climat tempéré. Les lois de la province la plus à l'ouest ne permettent pas le contrôle des loyers dans les coops, les maisons de chambres, les résidences étudiantes ou les parcs de maisons mobiles.

Des règles différentes de celles au Québec

Un bail peut être d'une durée fixe, et à la fin si aucun nouveau bail n'est signé, le ménage locataire se retrouve typiquement avec un bail au mois. Le nouveau bail signé pour le même logement amène le risque que l'augmentation du loyer ne soit pas balisée par les règles de contrôle de loyer. Un bail peut par contre exiger le départ du locataire à la fin de sa durée.

Une augmentation de loyer plus élevée que le pourcentage fixé par la province peut être contestée devant un tribunal administratif qui ressemble à notre Régie du logement. La province a fixé ce pourcentage à 2% de plus que l'inflation. En 2015, l'augmentation permise a été fixée à 2.5% et elle sera de 2.6% en 2016. L'avis d'augmentation de loyer doit être envoyé au moins 3 mois à l'avance. Et contrairement à ce qui est prévu ici, au départ des locataires, le propriétaire peut louer son logement à n'importe quel prix.

Par ailleurs, les propriétaires ont le droit de demander un dépôt de sécurité jusqu'à la moitié d'un mois de loyer à la signature du bail, et ce dépôt porte un intérêt calculé en fonction d'un taux préférentiel que le gouvernement accorde aux entreprises. Les locataires qui ont un animal domestique peuvent se voir demander un autre demi-mois de loyer pour d'éventuels dommages causés par l'animal. Le propriétaire a aussi le droit d'inscrire dans le bail si le loyer augmente en cas d'arrivée d'occupant-e-s supplémentaires dans le logement. Ce montant n'est pas sujet au contrôle des loyers.

Les propriétaires ont droit à la reprise de logement avec un délai de deux mois. Les locataires doivent aussi obtenir le consentement du propriétaire avant de sous-louer leur logement ou de céder leur bail. Le propriétaire peut faire résilier un bail dans un délai d'un mois pour des raisons sérieuses. Si le loyer est en retard, le propriétaire peut envoyer un avis d'expulsion 10 jours à l'avance, mais le ménage locataire peut faire annuler cet avis en payant dans un délai de 5 jours.

