

Fin des conventions : les coops et les OBNL devront se mobiliser!

Par Charles Rainville

Si rien ne change d'ici 2013, bon nombre de locataires en coop et organismes à but non-lucratif (OBNL) ne recevraient plus la subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ) qui maintient leur loyer à 25% des revenus des ménages locataires. D'après François Saillant du FRAPRU, ce sont les logements créés par le programme Accès-Logis du gouvernement québécois qui sont affectés.

Le problème se reproduit depuis 1998. Le gouvernement péquiste de Lucien Bouchard avait décidé alors de ne subventionner les locataires de nouveaux logements sociaux que pour cinq ans. La même mesure avait été renouvelée en 2003 et 2008, qui avaient été toutes les deux des années électorales. S'il n'y avait pas eu de difficultés à reconduire les subventions la dernière fois, « cette fois-ci, il n'y a rien de gagné », selon François Saillant.



Si aucun accord n'intervient pour les suppléments au loyer, les locataires d'une coop (ou d'un OBNL) perdraient automatiquement leur subvention au moment du renouvellement. Par exemple, les conventions pour la coop Tri-Logis et l'OBNL Christophe-Colomb ont été signées en 2009. Si elles ne sont pas renouvelées, les locataires devront payer le plein prix à partir du mois de signature de la convention en 2014. Dans ce cas-ci, le loyer d'un 3 ½ passerait à plus de \$520 par mois, chauffage non-inclus. Ceci pourrait représenter jusqu'à quatre ou cinq fois ce que les gens au revenu le plus faible paient. Malgré tout, les hypothèques continueraient d'être garanties par le gouvernement.

Un autre problème semblable rejoindra tôt ou tard les logements sociaux rénovés avant 1998. Comme la durée de ces conventions était de 35 ans, selon le FRAPRU, les logements livrés en 1976 (sauf les HLM) perdent leurs suppléments au loyer cette année. À chaque année, de nouveaux logements subiront le même sort. Jusqu'à présent, cette situation se serait produite trois fois. L'État ne serait pas intervenu pour éviter ce genre de situation ajoute le FRAPRU.

Suite à la page suivante.

Suite de la page précédente.

Comme il ne se construit plus de HLM depuis 1994, suite à une décision du gouvernement Mulroney, seules les coops et OBNL contribuent à augmenter le parc de logements sociaux. Quand il se crée moins de logements subventionnés que le nombre de locataires qui perdent leur subvention, les logements sociaux deviennent globalement moins abordables. De plus, une fois l'hypothèque payée, une coop pourrait avoir le droit de se convertir en copropriétés (ou condos)! De nouvelles rénovations nécessaires peuvent demander une nouvelle hypothèque garantie par l'État, mais sans suppléments au loyer.

Il faut dès maintenant commencer la lutte pour la conservation des logements sociaux. N'oublions pas que des gouvernements de droite ne se sont pas gênés pour attaquer le logement social par le passé. Vers 1996 en Ontario, Mike Harris a privatisé les HLM de la province et a même voulu en vendre les coops! Plusieurs de ses ministres font maintenant partie du gouvernement Harper à Ottawa, comme le ministre des finances Jim Flaherty. De ce côté-ci de l'Outaouais, un certain Jean Charest semble aussi discrètement s'inspirer du même genre d'idées.

Plusieurs militantes et militants de l'ALV et d'autres mouvements bénéficient d'un logement social après d'âpres luttes. Il est temps maintenant de toutes et tous reprendre le flambeau, et de se doter d'un grand réseau d'allié-e-s dans Villeray et à la grandeur de la province! Faisons pression sur le gouvernement Charest et les partis d'opposition pour sauvegarder l'accessibilité de nos logements sociaux!

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), du Conseil communautaire Solidarités Villeray (CCSV) et de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire de Montréal (TROVEP).

Comité de rédaction de ce numéro :
Gaël Morin, Pierre Provençal, Charles Rainville, Maurice St-Laurent et Maria Stuart.

Collaboration :
Philippe de Grosbois, Martin Jalbert, Mario Tardif, Lorraine Lefebvre et Catherine Tragnée.

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

Treize ans au service de l'ALV!

Par Mario Tardif

Au sein d'une petite organisation comme l'Association des locataires de Villeray (ALV), l'implication de chaque personne, salariée ou militante, marque la vie de l'organisme. Après 13 ans comme travailleur à l'ALV, Yvon Diné, qui occupait un poste d'organisateur communautaire, a pris un chemin différent de celui de l'ALV.

Yvon Diné a été embauché pour la première fois à l'Association en 1996 dans le cadre d'un contrat temporaire. Il sera régulièrement réembauché par l'ALV dans le cadre de contrat de courte durée jusqu'en 1999. Cette année-là, le financement de base de l'association s'est amélioré un peu. Un deuxième poste permanent est créé. Yvon postule sur ce poste et il l'obtient.

Avant d'arriver à l'ALV, Yvon avait milité et travaillé dans le monde des communications auprès de radios communautaires montréalaises, plus particulièrement radio Centre-Ville. Il avait aussi été actif dans un organisme de promotion du cyclisme, le Monde à Bicyclette, et avait travaillé au Comité logement Centre-Sud. Depuis la fin de ses études en sociologie, Yvon avait été actif au sein d'organismes communautaires et avait une préoccupation pour la justice sociale et la défense des droits des personnes. Nous ne sommes pas surpris qu'Yvon se soit parfaitement intégré à l'ALV.

En 13 ans comme salarié à l'ALV, Yvon se dit fier d'avoir contribué à la réalisation du document historique « Villeray: une traversée du siècle » produit par l'association en 2000. Il garde un souvenir vivant de l'occupation de l'Usine Castelnau en 2002 et de la « Manif HLM » en 2004. Ces réalisations sont, pour lui, des exemples du travail fait par l'ALV et les citoyens du quartier, afin de se réapproprier notre histoire et notre territoire. Il est aussi très content d'avoir soutenu, parfois motivé, un grand nombre de locataires afin qu'ils ou elles se tiennent debout face à leurs propriétaires. De même, la construction des nouvelles unités de logement social est un autre exemple de réalisations de l'Association des locataires de Villeray qu'Yvon est heureux d'avoir soutenue.



Ce qu'Yvon retient le plus de l'ALV, ce sont les gens qu'on y rencontre. Durant plus d'une décennie, il a rencontré des locataires de toutes origines, travaillé avec des personnes bénévoles, militantes, stagiaires ou salariées à l'ALV. Toutes ses rencontres l'ont enrichi et ont été motivantes. Il est surpris que, durant 13 ans, il ait travaillé dans un milieu solidaire, respectueux et qui fonctionne en collégialité. C'est cette ambiance et ce milieu humain qui lui manqueront le plus, pense-t-il.

Depuis qu'il n'est plus à l'ALV, Yvon a décidé de retourner à l'université afin de faire sa maîtrise en sociologie. Après treize années de pratiques sociales, il aspire à prendre une certaine distance afin d'avoir une vision plus globale des choses. Il souhaite que l'ALV reste une association où les militant-e-s ont une place significative et espère que l'association puisse améliorer son financement afin de mieux réaliser sa mission.

Les éluEs municipaux et la réduction des délais à la Régie du logement

Par Gaël Morin



Faisant écho aux demandes des associations de locataires et des comités logement, les éluEs de certains arrondissements ont récemment pris position pour la réduction des délais à la Régie du logement.

Ainsi, le 1er novembre dernier, les éluEs de l'arrondissement de Côte-des-neiges-Notre-Dame-de-Grâce ont adopté une résolution qui demande au gouvernement du Québec d'augmenter les ressources financières de la Régie du logement. Cela permettrait de combler les besoins en personnel de l'organisme, principale cause des délais excessifs.

Le 3 décembre 2010, les élus de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ont suivi le bal et ont adopté une résolution similaire. Au moment d'écrire ces lignes, cette résolution a été déposée à l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, mais on ne sait toujours pas si nos éluEs prendront position dans ce dossier.

À l'ALV, nous saluons ces prises de positions. Rappelons qu'actuellement, le délai d'attente pour les causes introduites par les locataires peut dépasser 18 mois. En comparaison, lorsque nous, les locataires, ne sommes pas en mesure de payer notre loyer pour une raison ou une autre, le délais d'attente des propriétaires n'est que de un mois et demi. Il s'agit d'un déni de justice pour les locataires.

Cela étant dit, nous souhaitons aussi que les éluEs posent des gestes concrets qui démontrent leur engagement pour la cause des locataires. À notre avis, les élus disposent de plusieurs moyens qui permettraient aux problèmes vécus par les locataires d'être réglés dans un délai raisonnable.

Tout d'abord, nous pensons que nos éluEs doivent s'assurer que le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements soit appliqué fermement. Trop souvent, les inspecteurs des arrondissements hésitent à donner des amendes aux propriétaires qui contreviennent à ce règlement. Imagine-t-on un policier qui hésite à donner une amende à un ou une automobiliste qui roulerait à 200 km/h? Une application ferme du règlement ferait en sorte que bon nombre des problèmes vécus par les locataires seraient réglés rapidement, évitant ainsi le recours à la Régie du logement.

Ensuite, il est impératif que nos éluEs prennent des mesures concrètes pour augmenter le parc de logements sociaux. Environ 60 % des causes à la Régie du logement visent à expulser les locataires qui ne sont pas en mesure de payer leur loyer. Une augmentation du parc de logement locatif, en plus de fournir aux locataires un logement à un prix raisonnable, permettrait de réduire les causes de non-paiement de loyer. Cela libérerait du temps pour les autres causes, qui pourraient ainsi être traitées plus rapidement.

Pour favoriser la construction de logements sociaux, l'arrondissement devrait se doter d'une politique d'acquisition et de réservation de terrains qui seraient réservés à ces projets.

Nous voulons plus que des paroles, il nous faut des gestes!

Le contrôle des loyers à travers le monde : La Belgique

Par Charles Rainville

Un système quasi-universel de contrôle des loyers a existé en Belgique jusqu'en 1957, date où il a été aboli. Il a été remplacé par un contrôle des loyers « modestes » en 1964 et ce contrôle a été renforcé en 1967. Des lois temporaires ont ensuite régi le bail des locataires jusqu'en 1991. Les baux conclus avant 1991 conservent leurs propres règles de procédure.

Les taxes à payer par les propriétaires sont basées sur les évaluations municipales de 1975. Ces évaluations correspondent environ aux deux tiers des évaluations actuelles. Les propriétaires sont donc imposés sur seulement le tiers de la valeur de leur propriété, selon le Syndicat des locataires, un groupe de Bruxelles. La Belgique a également un registre des baux, actif depuis 2007. L'inscription est gratuite, mais le propriétaire dont les baux n'y figurent pas est mis à l'amende. Enfin, une taxe spéciale s'applique aux logements inoccupés. Ils sont détectés par leur consommation d'eau et d'électricité quasi-inexistante.

Le bail belge typique dure neuf ans. Le loyer peut être indexé à chaque année et révisé à tous les trois ans, à la hausse comme à la baisse. C'est à un tribunal de se prononcer si le propriétaire et le locataire ne s'entendent pas sur le loyer révisé. Comme la mesure n'est pas automatique, c'est le propriétaire qui doit demander l'indexation de son loyer à chaque année. Le bail peut aussi interdire l'indexation du loyer.

L'indexation est déterminée par l'indice des prix à la consommation publié par le Service public fédéral de l'Économie. Cet indice, par exemple, n'a pas augmenté significativement entre mai 2008 et le début de 2010. Il a même diminué par moments. Plus récemment, il a augmenté de 2.8% entre février 2010 et février 2011.



Il y a des dispositions spéciales pour les locataires qui rénovent leur logement avec l'accord du propriétaire. Elles peuvent entraîner des mois de loyer gratuit, des diminutions et des gels prolongés du loyer. Comme ici, on peut aussi céder son bail, mais les propriétaires ont aussi recours aux reprises de logement, même en cours de bail.

À la fin du bail, ce dernier peut être renouvelé aux mêmes conditions si le propriétaire y consent ou si les deux parties ne se donnent pas d'avis contraire. Le ou la locataire n'a pas le droit automatique de maintien dans les lieux à la fin du bail comme chez nous, mais le bail peut être renouvelé pour trois ans de plus à son échéance. La hausse de loyer n'est pas contrôlée à la fin du bail de neuf ans si la ou le locataire quitte.

Suite à la page suivante.

Suite de la page précédente.

Le Syndicat des locataires estime que si les loyers sont plutôt stables en cours de bail, ils augmentent comme par rattrapage tous les neuf ans. Le groupe revendique la transformation des logements vacants ou la conversion de ceux-ci en logements sociaux. De plus, la présence à Bruxelles des institutions de l'Union européenne a entraîné la gentrification de nombreux quartiers et poussé les loyers dangereusement à la hausse.

Un autre enjeu cher au Syndicat des locataires est le droit au maintien dans les lieux pour les logements sociaux, surtout pour les gens qui décrochent un emploi. Mais ça, c'est autre histoire...

Sources : Syndicat des locataires, http://just.fgov.be/index_fr.htm

À nos élus municipaux de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension

Par La Coalition des AmiEs du 7400 St-Laurent

Tel que paru dans le Progrès Villeray du 5 avril 2011.

À NOS ÉLUS MUNICIPAUX DE L'ARRONDISSEMENT VILLERAY ST-MICHEL PARC-EXTENSION

Vous avez été élus pour représenter la population de notre arrondissement et veiller au bien-être de notre population dans le cadre de vos compétences municipales.

À ce titre, vous acceptez la transformation du Centre 7400, ancien Institut des sourds de Montréal, en complexe de 302 condominiums de luxe et ce, sans même avoir considéré la possibilité que ce projet réponde aux besoins de la communauté que vous dites représenter.



Ce faisant :

- Vous permettez la privatisation d'un immeuble patrimonial d'usage public occupant une mission sociale depuis presque 100 ans pour le bénéfice de promoteurs immobiliers et de riches acheteurs dont la plupart proviendront de l'extérieur du quartier;
- Vous n'exigez aucunement comme condition que le promoteur applique au moins votre politique municipale, soit la « Stratégie d'inclusion dans les grands projets », ce qui permettrait la construction de 43 logements sociaux pour les ménages qui peinent à joindre les deux bouts de notre quartier;
- Vous acceptez l'expulsion de 33 organismes communautaires du Centre 7400 sans qu'aucun support leur ait été offert.

Nous vous rappelons, Mme Samson, Mme Lefebvre, Mme Deros, M. Vennery et M. Benjamin, que cet immeuble a été construit grâce aux donations de la communauté sourde, de nos parents et de nos grands-parents pour les œuvres sociales de l'église catholique.

Il est encore temps de refuser ce projet sous sa forme actuelle.

Quand est-ce que vous allez agir pour que ce projet réponde aux besoins de notre communauté?

Coalition des amis du 7400

Association des locataires de Villeray, Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, Comité logement de la Petite-Patrie, Service d'entraide Passerelle, La Révothèque, Action dignité de Saint-Léonard, Comité logement du Plateau Mont-Royal, POPIR-Comité Logement, La Jarnigoise, Groupe d'alphabétisation populaire de Villeray, Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, ACEF du Nord, Centre des femmes d'ici et d'ailleurs, Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec, Conseil communautaire solidarisés Villeray, Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire de Montréal, Collège d'Études Ostéopathiques, Centre Alpha-Sourd Rive-Sud, Société pour la promotion de l'enseignement de l'anglais - langue seconde au Québec, ACEF de l'Abitibi-Témiscamingue, Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal, Service d'assistance canadienne aux organismes, Association des devenus sourds et malentendants du Québec, Centre de Lecture et d'Écriture, Centre Alpha-Sourd de Montréal, Comité d'action de Parc-Extension, Front commun des personnes assistées sociales du Québec, Québec solidaire Laurier-Dorion et Regroupement en aménagement de Parc-Extension

Pour les familles de Villeray, la crise du logement est toujours en cours!

Par Gaël Morin

On se souvient de la crise du logement qui a frappé l'ensemble des régions du Québec au début des années 2000. La pénurie de logements a contribué à rendre plus difficile l'accès des locataires à un logement. En période de crise, les propriétaires sont en position de force pour choisir leurs locataires.

Depuis quelques années, on parle beaucoup moins de la crise. Celle-ci est-elle terminée?

Pour répondre à cette question, nous pouvons examiner l'évolution du taux d'inoccupation. Celui-ci représente le pourcentage de logements inoccupés qui sont à louer. Un taux d'inoccupation de 3 % implique que pour chaque tranche de 1000 logements, 30 sont inoccupés et disponible pour la location. D'après la Société canadienne d'hypothèque et de logement, le marché locatif est en équilibre lorsque ce taux est de 3 %.

En 1998, avant la crise du logement, le taux d'inoccupation dans Villeray était de 3 %. En 2001, au plus fort de la crise, le taux chute à 0,2 %. Autrement dit, il n'y avait qu'environ 40 logements libres dans tout le quartier alors qu'il en faudrait plus de 600 pour que le marché soit en équilibre!



Après 2001 la situation se rétablit, du moins en apparence. Le taux d'inoccupation à Villeray se rapproche de plus en plus de 3 %. Ainsi, en 2010, il était de 2,5 %. Ces chiffres masquent cependant une autre réalité, la crise des logements familiaux. Le taux d'inoccupation des logements avec 3 chambres à coucher n'est toujours que de 0,5 %. Pour les logements de 2 chambre à coucher, il n'est que de 1 %. Il est donc possible d'affirmer que pour les familles de Villeray, la crise du logement ne s'est jamais terminée!

Le constat que l'on peut en tirer est très clair : le marché privé n'arrive toujours pas à nous loger convenablement. Pourtant, à l'Association des locataires de Villeray, nous affirmons que des solutions toutes simples existent. Ainsi, nous affirmons qu'il serait souhaitable d'augmenter le nombre d'unités de logement sociaux dans le quartier. Pour le quartier, notre revendication est la construction de 900 unités de logement social au cours des 5 prochaines années.

Nous affirmons également que notre arrondissement a un rôle important à jouer. Nous demandons à nos éluEs de mettre sur pied une réserve foncière pour le logement social. Il s'agirait d'une sorte de banque de terrains, qui serait mise à la disposition des groupes qui mettent sur pied des nouvelles coopératives d'habitation.

L'allocation logement répond-elle aux besoins des locataires?

Par Maurice St-Laurent

L'allocation logement est une aide gouvernementale destinée à certaines personnes démunies. Pour être admissible, il faut aussi être âgé de 55 ans ou plus, ou avoir au moins un enfant à charge. La prestation peut aller jusqu'à 80\$ par mois. Toutefois, on peut s'interroger sur le moment où l'on devient admissible à un tel programme.

Pour vérifier votre admissibilité, on se réfère à vos revenus de l'année fiscale antérieure. Si vous faites la demande en 2011, on se réfère à vos revenus de l'année 2010. Supposons, à titre d'exemple, que vous êtes âgé de plus de 55 ans et que votre salaire dépasse en 2010 le plafond d'admissibilité de 16 400 \$, vous ne serez pas admissible, même si vos revenus actuels sont bien inférieurs à ce montant.

Par contre, l'année suivante, si vous trouvez un nouvel emploi, vous auriez alors droit à l'allocation, puisque le gouvernement examine vos revenus de l'année précédente (où, dans l'exemple, vos revenus étaient situés sous le seuil d'admissibilité).

Il est bien dommage que cette mesure ne s'ajuste pas au revenu actuel des personnes démunies, car leur demande sera refusée en dépit du fait qu'elles vivent dans la pauvreté.

6 à 8

Pour des quartiers qui nous ressemblent !

Condos de luxe au 7400 St-Laurent : bilan, échanges et perspectives pour continuer la lutte



Mercredi le 25 mai, 18h
Salle Saint-Denis
660 rue Villeray (métro Jarry)

Des bouchées seront offertes.
Présence d'une interprète LSQ.
Bienvenu aux groupes de Parc-Extension !

Organisé par la Coalition des amiEs du 7400 - Informations : 514 270-6703 (Association des locataires de Villeray)