

# Le Bulletin

---

de l'Association des locataires de Villeray

HIVER 2023





Les mobilisations pour le logement dans l'après-guerre

Témoignage de locataire et analyse

Quelles possibilités face à une hausse de loyer ?

Logement social et accessibilité

On fête les 45 ans de l'ALV !

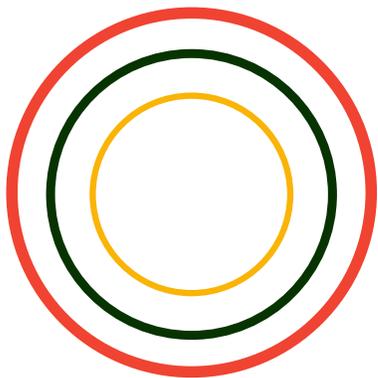




Suzanne, Contrand, Sasha et Maude étaient présent.e.s au lancement de la grande tournée du FRAPRU pour le logement social .

# Les mobilisations pour le logement dans l'après-guerre

La crise du logement que l'on connaît actuellement à Villeray comme partout au Québec n'est pas un phénomène nouveau. À la fin de la seconde guerre mondiale, la situation des locataires au Québec était également très préoccupante.



Rue Lafontaine, Joseph Guibord, 1951

Les effets de la guerre font que la construction de nouveaux logements diminue drastiquement en comparaison à la forte hausse démographique que connaît le Québec. Parmi les autres problèmes rencontrés figurent la rareté des matériaux de construction et la hausse des loyers.

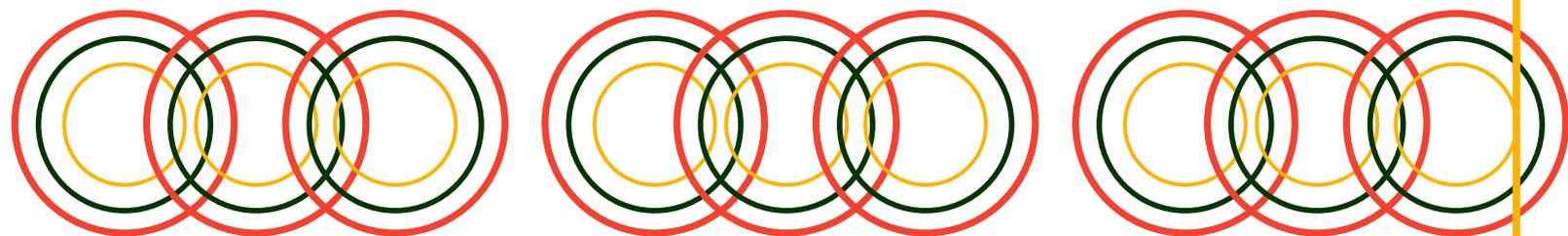
Entre 1944 et 1945, de nombreux rapports provenant d'organisations civiles sont adressés au gouvernement provincial et fédéral pour demander la mise en place de nouvelles solutions et permettre à la population de se loger à moindre coût dans la métropole de Montréal.

C'est le cas par exemple avec la Fédération provinciale du Travail (ancêtre de la Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec) qui, dans un mémoire adressé au gouvernement provincial en janvier 1945, met en cause les loyers trop élevés des nouveaux logements bâtis qui chassent les populations ouvrières des quartiers urbains vers la périphérie.

*Il est reconnu, qu'à Montréal particulièrement, il existe une pénurie de logements; que cette rareté devient de jour en jour plus grave, et ce en dépit du fait que plusieurs projets de construction de logements ouvriers soient en exécution; malheureusement, les prix de location de ces logements sont généralement trop élevés et nullement à la portée de la bourse de la moyenne de la classe ouvrière, il s'en suit que ces logements sont loués à une classe de personnes plus fortunées.*<sup>1</sup>

Dans son mémoire, la Fédération provinciale du Travail préconise des contributions supplémentaires à une Caisse de réduction des loyers. L'idée est que les sommes dans cette caisse soient ensuite utilisées par une autorité locale pour permettre des diminutions de loyers dans les habitations à bon marché. On parle en quelque sorte de l'ancêtre du Programme de supplément au loyer !

Les syndicats ont aussi porté leurs revendications au niveau fédéral lors de la 60ème conférence du Congrès des Métiers et du Travail du Canada, en réaction aux insuffisances de la Loi du Logement du Canada de 1944, qui encourage la construction et réparation des maisons mais ne prévoit pas de projets à bas loyer. Lors du congrès, une résolution est donc adoptée pour appeler le gouvernement canadien à "accorder des subventions pour la construction de logements à loyer modeste, avec code de construction et inspection appropriée". Il est aussi résolu que l'ensemble des organisations affiliées exercent des pressions sur la province et les municipalités pour les encourager à agir. Une situation qui nous rappelle les demandes actuelles du FRAPRU et des comités logements pour un refinancement du programme Accès Logis et la construction des dizaines de milliers de logements sociaux manquants au Québec.



<sup>1</sup> Le Monde Ouvrier, édition du 21 juillet 1945, p.4 (disponible sur le site de la BANQ).

Cette mobilisation sociale semble porter ses fruits, puisque rien qu'à Villeray la construction de logements explose jusqu'en 1960. Ainsi, en 2000, il a été constaté que 38% des logements situés dans l'arrondissement ont été construits durant la période 1945-1960 . À cette époque où le terme de "condo" n'existait pas encore, les nouvelles constructions étaient majoritairement des logements qui permettaient aux familles ouvrières de rester dans le quartier et qui apportaient un nouvel élan au quartier Villeray.

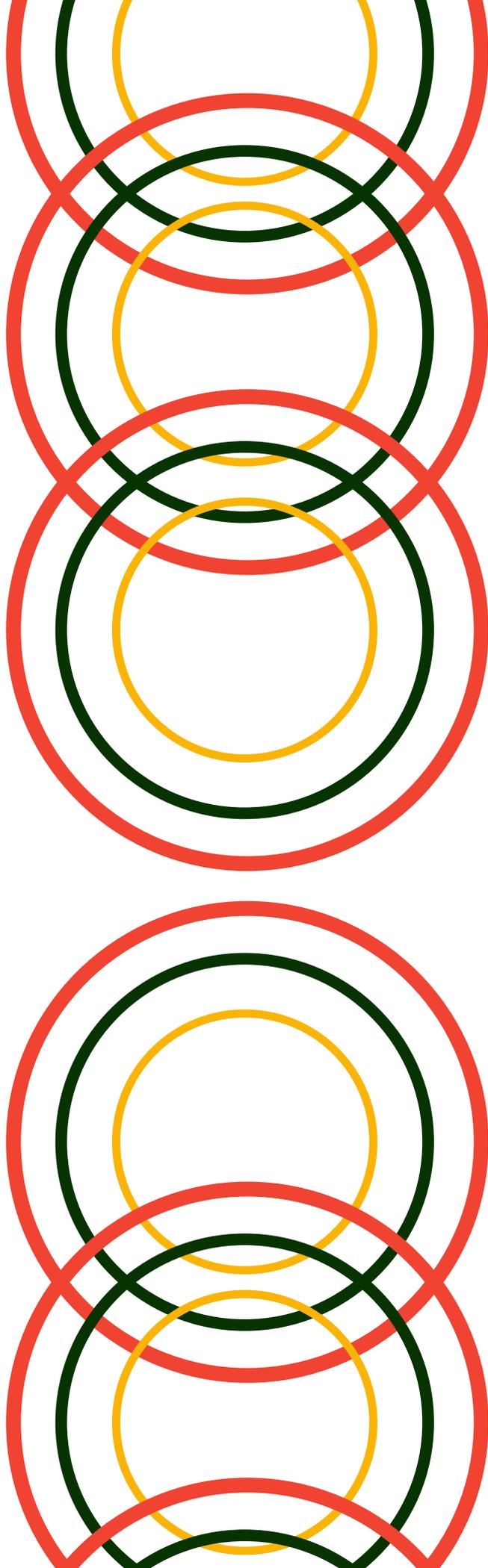
Il faudra toutefois attendre 1969 (et bien d'autres luttes) pour qu'un programme de construction d'habitations à loyer modique (HLM) voie le jour au Québec. Le premier HLM de Villeray date de 1971 et c'est seulement dans les années 1980-1990 que le parc de HLM va réellement prendre de l'ampleur dans le quartier.

Comme quoi les luttes d'aujourd'hui prennent ancrage il y a bien longtemps !



Maisons près de l'église de Villeray, Gérard Morisset, 1949

<sup>2</sup> Association des locataires de Villeray, Villeray : une traversée du siècle, 2000, pp. 30-31



# TÉMOIGNAGE

Je m'appelle X. Ne me demandez pas exactement mon nom, car je publie ce témoignage sous couvert d'anonymat par crainte de représailles de mon propriétaire. Mon seul tort dans ma relation avec lui est d'être jeune et inexpérimenté.

J'habite là depuis plus de 5 ans maintenant. Je paye comptant et mon propriétaire refuse de me remettre des reçus de paiement. Ou alors, quand il m'en donne, ce sont des montants erronés qui sont indiqués, supérieurs à ce que je paye (je paye moins de 900\$ et il est indiqué sur les reçus que je paye plus de 1000\$).

J'ai toléré beaucoup de choses dans ces dernières années qui ne seraient pas acceptables pour d'autres : je m'accommode des souris, d'avis d'augmentation fantaisistes, d'autres insectes. Pendant la pandémie en 2019-2020, j'ai même accepté deux avis d'augmentation consécutifs. Mais voilà, en 2022, trop c'est trop, le proprio a demandé 100\$ d'augmentation que je ne peux pas offrir, étant aux études et ayant un travail étudiant en plus pour pouvoir vivre. J'ai refusé, pour la première fois.

Malheur à moi : le propriétaire a répliqué en mettant une pancarte à louer pour mon logement et m'a envoyé un avis de résiliation de bail. Des gens sonnaient à ma porte à toute heure pour visiter. Que de trouble pour un droit que j'avais osé utiliser, celui de refuser une augmentation.

Oui, je sais bien que tout cela est illégal et qu'il s'agit de harcèlement mais il a le gros bout du bâton : si j'agis au Tribunal administratif du logement, il pourrait répliquer en invoquant que je ne paie pas mon loyer. Quelle preuve aurais-je pour m'opposer à cela ? Je n'ai pas de reçu.

Alors j'endure, parce qu'un loyer à moins de 1000\$, même avec des souris et un propriétaire harcelant, c'est mieux que les loyers actuels. Et je me demande à chaque fois ce que mon propriétaire va faire pour me pousser à quitter.

X, la vingtaine, locataire, étudiant à Montréal

# L'ANALYSE

## de l'ALV

Le locataire mentionne d'abord que son propriétaire refuse de lui remettre des reçus de paiement, ou alors, qu'il lui transmet des reçus aux montants erronés. Rappelons que l'article 1568 du Code civil du Québec (« C.c.Q. ») prévoit que le débiteur d'une obligation (en ce cas-ci le locataire) a droit à une quittance (c'est-à-dire une reconnaissance que sa dette a été payée) une fois qu'il a payé le montant qu'il devait à son créancier (le propriétaire). Cela signifie que le locataire qui paye en argent comptant le loyer à son propriétaire a le droit d'exiger de ce dernier un reçu de paiement (tel qu'énoncé par la Régie du logement [aujourd'hui le Tribunal administratif du logement, « TAL »], dans l'affaire Prud'homme c. Romero-Garcia, [2002] J.L. 201).

Le locataire évoque ensuite un problème de souris et d'insectes. À ce sujet, mentionnons qu'il incombe au propriétaire de s'assurer que le logement du locataire demeure en bon état d'habitabilité (articles 1854, 1864 et 1910 C.c.Q.). De plus, le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (article 25) prohibe la présence de vermines et d'insectes dans un bâtiment, ainsi que les conditions qui favorisent leur prolifération. Par conséquent, le propriétaire est responsable d'éliminer toute infestation de vermines ou d'insectes qui pourrait surgir dans le logement du locataire. Il doit également supporter les frais afférents, tels que l'embauche d'un exterminateur.

En ce qui concerne une autre préoccupation soulevée par le témoignage, l'article 1942 C.c.Q. donne le droit au propriétaire d'augmenter le loyer lors du renouvellement du bail en envoyant un avis à cet effet au locataire. Le locataire se trouve alors face à trois choix. Soit il accepte l'augmentation ainsi que le renouvellement du bail (il sera réputé avoir fait ce choix s'il ne répond pas à l'avis du propriétaire), soit il refuse l'augmentation mais choisit de renouveler son bail, soit il refuse l'augmentation et ne renouvelle pas son bail (article 1945 al. 1 C.c.Q.).

# L'ANALYSE

## de l'ALV

Si le locataire refuse l'augmentation, mais choisit de renouveler son bail, le propriétaire ne peut en aucun cas expulser le locataire, sans autre forme de procès. Il ne peut non plus mettre le logement à louer, alors qu'un locataire y habite toujours en vertu d'un bail valide. S'il veut imposer l'augmentation de loyer au locataire malgré le refus de ce dernier, le propriétaire devra faire une demande au TAL à cet effet, lequel tranchera la question (article 1947 C.c.Q.).

Afin de déterminer si la demande d'augmentation du propriétaire est raisonnable et peut être imposée au locataire, le TAL appliquera une grille de calcul faisant appel à plusieurs critères, tels que l'augmentation des taxes foncières payées par le propriétaire ou encore de ses primes d'assurances. Cette grille de calcul se trouve sur le site web du TAL. Le locataire qui cherche à déterminer si l'offre de son propriétaire est raisonnable peut appliquer lui-même cette grille à sa situation (cela lui permettra également de prévoir une éventuelle décision du TAL à cet effet).

Le locataire témoigne également subir du harcèlement de la part du propriétaire. Un tel comportement est prohibé par la loi (article 1902 C.c.Q.) et le locataire qui en souffre peut éventuellement réclamer auprès du TAL des dommages-intérêts, ainsi que la cessation du harcèlement.

Enfin, plusieurs moyens créatifs peuvent être mobilisés par le locataire pour démontrer qu'il paye son loyer. Par exemple, le locataire pourrait enregistrer la conversation qu'il a avec son propriétaire lorsqu'il lui remet le loyer. De même, il pourrait se filmer en train de faire cette opération.

# Quelles possibilités face à une hausse de loyer ?

Ah janvier ! L'entrée dans une nouvelle année, les bonnes résolutions, la petite coupe de champagne, les flocons en folie... et les courriers dont on se serait bien passé ! Beaucoup d'entre nous recevront hélas encore une fois des vœux assez particuliers de la part des propriétaires...

Tribunal administratif  
du logement  
Québec

## Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail

Cet avis est donné suivant les articles 1942 et 1943 du Code civil du Québec. Il doit être transmis individuellement à chacun des locataires concernés. Le locateur doit conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

### Avis à :

(Nom du locataire)

(Nom du locataire)

(Adresse du logement loué)

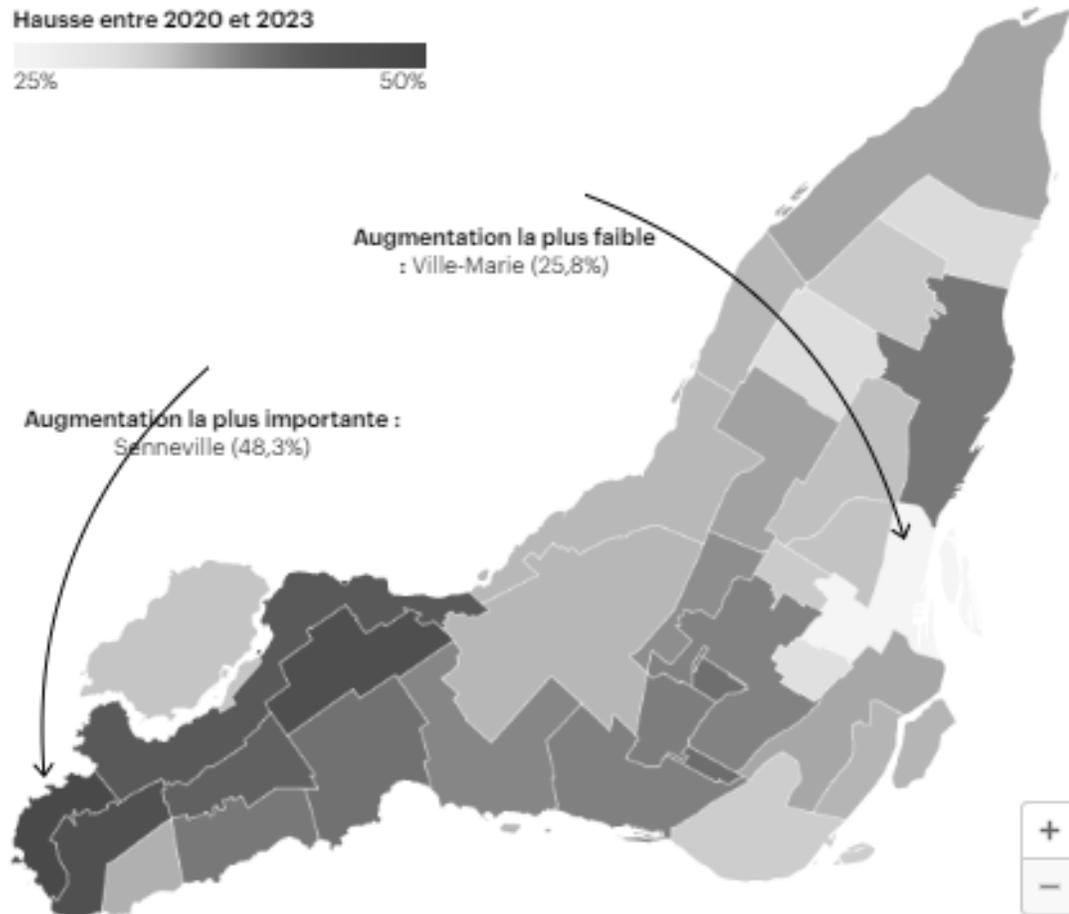
Et cette année, les augmentations de loyer risquent d'être particulièrement salées... Une des causes ? La réévaluation du rôle foncier qui entrera en vigueur en janvier 2023. Il s'agit de l'évaluation de la valeur des propriétés qui permet ensuite à la Ville de calculer les taxes dues par les propriétaires. En 2023, la hausse de la valeur foncière des logements sera la plus élevée enregistrée à Montréal depuis 2007. Dans Villeray, les propriétés ont pris en moyenne 36,4% de valeur.<sup>1</sup> Cette année, les taxes foncières dans le quartier vont augmenter de 4,5%<sup>2</sup> et au désarroi des locataires, cela aura un effet certain sur les prochaines hausses de loyers.

1 Pavic, Clémence, and Zacharie Goudreault. Propriétaires et locataires feront-ils les frais de la flambée des valeurs foncières? Montréal, Le Devoir, 2022

2 Jérôme Labbé. L'impôt municipal bondit de 4,1% à Montréal, un sommet en 12 ans, Radio Canada, novembre 2022

En effet, un des critères dans la grille de calcul du Tribunal administratif du logement (TAL) pour les augmentations de loyer concerne les variations des taxes municipales.

### Évaluation foncière des propriétés résidentielles de Montréal



Carte : Le Devoir • Source : Rôles d'évaluation foncière 2023-2024-2025 • Données cartographiques: Ville de Montréal

La Ville a bien précisé que cette réévaluation du rôle foncier aurait un impact sur les taxes municipales étalé dans le temps (sur 3 ans). De plus, de nombreux propriétaires pourraient contester la réévaluation de la valeur de leur propriété (une procédure qu'ils peuvent effectuer jusqu'en mai 2023).

Enfin, sachez qu'il est fréquent d'observer chez les propriétaires peu scrupuleux l'utilisation des hausses de taxes comme prétexte pour imposer aux locataires des hausses de loyer disproportionnées. La vigilance est donc de mise avant de prendre une décision pour accepter ou refuser l'augmentation.

# Voici quelques exemples de ce que vous pouvez faire pour vous aider à prendre une décision :

- Demander à votre propriétaire de remplir le formulaire du TAL. Sachez toutefois qu'il/elle n'en a pas l'obligation et qu'il vous faudra attendre la sortie du formulaire pour 2023 courant janvier pour que le calcul soit valable.
- Faire une estimation de l'augmentation légitime avec les informations dont vous disposez à partir du site du TAL (<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-l-augmentation-de-loyer>). Vous aurez besoin de connaître certains montants. Certains renseignements sont difficiles à obtenir sans la coopération de votre propriétaire (assurances, montants des éventuels travaux). D'autres renseignements sont publics :

- Pour accéder au montant de la taxe municipale, rendez-vous sur : <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb/index> (dans certains cas, votre adresse ne sera pas reconnue si vous incluez le numéro d'appartement) pour accéder au montant de la taxe scolaire, rendez-vous sur : <https://tfp.cgtsim.qc.ca/asp/TFP.aspx> (rubrique Visiteur > Image des factures)

- Participer à un atelier de l'ALV sur les hausses de loyer ! Le premier aura lieu le **lundi 23 janvier de 17h30 à 19h00** au rez-de-chaussée du 660 rue Villera y. Inscription à [info@locatairesdevilleray.com](mailto:info@locatairesdevilleray.com) ou par téléphone au 514-270-6703.

Après ces étapes, si l'augmentation de loyer ne vous semble pas légitime, vous pouvez la refuser par écrit et dans un délai de 30 jours après réception de l'avis d'augmentation (pensez à garder une copie et une preuve d'envoi !). Comme on l'écrivait dans l'article précédent, vous avez le droit de refuser la hausse de loyer tout en conservant votre logement. Ce sera ensuite au TAL de trancher si le/la propriétaire décide d'entamer une procédure de fixation de loyer.



# Logement social et accessibilité

Au Québec, on estime à plus de 330 000 le nombre de personnes ayant besoin d'aménagements particuliers dans leur logement. La majorité de ces personnes sont des locataires qui vivent sous le seuil de faible revenu. Alors avec la pénurie de logements à loyer décent que nous connaissons, on vous laisse imaginer la difficulté pour une personne à mobilité réduite d'accéder à un logement universellement accessible...

Grandes oubliées des politiques de logement, les personnes en situation de handicap sont hélas bien souvent contraintes de rester dans des logements insalubres, trop petits et/ou trop chers si elles veulent conserver une certaine autonomie. En effet, si les délais d'attente pour accéder à des logements sociaux "réguliers" sont longs, pour les logements accessibles, adaptés ou adaptables, ils sont tout simplement interminables. On parle de cinq à dix ans d'attente... Le manque de logements et de moyens alloués au maintien à domicile est si criant que des personnes jeunes se retrouvent placées dans des centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), alors qu'elles pourraient très bien rester dans leur communauté si elles trouvaient à s'y loger et disposaient des aides nécessaires sur leur lieu de vie.

D'après un rapport de la Ville de Montréal et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) publié en 2016, parmi les quelque 60 000 logements sociaux et communautaires, on compterait près de 25 000 logements accessibles. Parmi ceux-ci, plus de 8 000 seraient adaptables et plus de 1 000 seraient adaptés.<sup>1</sup> Derrière ces chiffres qui pourraient sembler satisfaisants, il y a tout de même deux points à relever. Le premier est que 60 000 logements sociaux pour une ville de la taille de Montréal, ce n'est pas assez (rappelons que plus de 23 000 personnes sont sur liste d'attente pour un logement social à Montréal). D'autre part, il faut se demander quel sens on met derrière les termes "accessibles" et "adaptables". Dans ce rapport, un logement accessible est un logement dont l'accès à la porte d'entrée se fait sans contraintes, mais l'intérieur du logement n'est pas nécessairement accessible. Quant à un "logement adaptable", il s'agit d'un logement accessible qui peut être adapté moyennant un minimum de transformations. Or ces transformations sont coûteuses et seulement partiellement couvertes par le programme d'adaptation de domicile (PAD). Il n'est pas rare que des personnes aient à déboursier des milliers de dollars malgré la subvention reçue. De plus, l'attente avant de recevoir les sommes dans le cadre du PAD peut atteindre un an.

<sup>1</sup> Portrait des logements adaptés et accessibles - Parc des logements sociaux et communautaires de l'agglomération de Montréal, réalisé par la Ville de Montréal et CMM en juillet 2016

La bonne nouvelle c'est que la Ville de Montréal semble consciente de la nécessité d'accélérer le traitement des demandes au PAD et d'augmenter les plafonds de remboursement. Valérie Plante avait ainsi déclaré en octobre 2021 : « On va bonifier les montants et on va s'attaquer aux services pour que les Montréalais qui ont besoin d'adapter leur logement aient accès aux montants plus rapidement.<sup>2</sup> ». À l'heure actuelle, l'aide financière maximale s'élève à 35 000 \$ pour un logement classique .



Manifestation pour le droit au logement à Québec, 16 septembre 2022  
(Photo de François Arguin)

La CMM préconise aussi l'adoption de normes de construction plus inclusives et plus rigoureuses en matière d'accessibilité et d'adaptabilité des logements.<sup>4</sup> Il s'agit notamment de penser l'accessibilité universelle dès la conception et la construction des logements car les coûts d'une adaptation à posteriori sont nettement supérieurs.

<sup>2</sup> Article du Devoir "Projet Montréal dévoile ses promesses en matière d'accessibilité universelle", octobre 2021

<sup>3</sup> Site web de la Ville de Montréal, page du Programme d'adaptation de domicile (mise à jour en mars 2022)

<sup>4</sup> Politique métropolitaine d'habitation de la CMM, novembre 2022

Ces recommandations font écho à celles formulées par l'organisme Ex Aequo dans son excellent "guide des bonnes pratiques pour le développement d'un projet d'habitation sociale et communautaire universellement accessible" publié en 2019. Dans ce guide, on trouve d'ailleurs tout un tas d'autres suggestions dont les pouvoirs publics et promoteurs feraient bien de s'inspirer ! En voici quelques unes, résumées dans nos mots :

- Encourager une meilleure prise en compte des réalités des personnes en situation de handicap en formant les professionnels de l'habitation, les constructeurs, et les groupes de ressources techniques aux principes de l'accessibilité universelle et en incluant les personnes en situation de handicap au sein du développement des projets de logements sociaux et communautaires;
- En finir avec la perception court-termiste et capitaliste de l'accessibilité universelle comme une dépense alors que les coûts cumulés du mal logement, de l'isolement, du déracinement et de la perte d'autonomie sont bien plus élevés;
- Harmoniser les programmes de financement destinés au développement des projets de logement social afin de faciliter les demandes.
- Mettre en place une base de données répertoriant les logements accessibles ou adaptables. En l'absence de cet outil, les personnes en situation de handicap ne savent pas où chercher et les locateurs finissent par louer des logements universellement accessibles ou adaptables à des personnes qui ne sont pas en situation de handicap.

Les idées ne manquent donc pas pour favoriser l'accès au logement pour tous! Maintenant, espérons que les moyens suivent !





# On fête les 45 ans de l'ALV !

Le 15 décembre 2022, l'ALV a célébré son 45ème anniversaire en réunissant son équipe de travail et ses adhérent.e.s autour d'un beau souper des fêtes. La soirée a commencé avec un apéritif et quelques discours de l'équipe de travail. Une de nos fidèles militantes, Suzanne Archambault, a aussi pris le micro pour rendre hommage à la lutte historique menée par l'organisme. Nous avons poursuivi avec le délicieux repas fourni par le traiteur social Resto Plateau, suivi d'un petit quiz en équipe sur le logement et la distribution de lots cadeaux à nos membres. Un grand merci à tous.tes les participant.e.s !





Le bulletin d'information de l'ALV est publié 2 à 3 fois par an par l'Association des locataires de Villeray, organisme dans 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 des développement communautaire Solidarités Villeray (CDC-Solidarités Villeray) et de la Table régionale des groupes volontaires d'éducation populaire de Montréal (TROVEP).  
Comité de rédaction et de relecture de ce numéro : Adrien Bouvet, Augustin Elie, Maude Leduc Fontaine, Meriem Mokdad, Sev Rovera.

Mention spéciale à Pierre Provençal pour toutes ses idées!

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**

660, rue Villeray

Montréal (Québec), H2R 1J1

Tél. 514 270-6703

[info@locatairesdevilleray.com](mailto:info@locatairesdevilleray.com)

[www.locatairesdevilleray.com](http://www.locatairesdevilleray.com)

