

Augmentation de loyer abusive? À Rosemont, ON REFUSE!

Avant même que les comptes de taxes municipales soient postés et avant même que les indices d'ajustement de la Régie du logement soient publiés, les associations de propriétaires ont proposé à leurs membres de donner aux locataires une augmentation de loyer de 3%, soit le double de l'indice d'inflation! Ces propriétaires prouvent

une fois de plus que la rapacité et l'appât du gain sont les seuls barèmes qu'ils respectent pour établir leur augmentation de loyer. Voilà pourquoi un véritable contrôle des loyers est primordial afin de mettre un frein à ces pratiques sauvages.

En attendant que nos revendications soient mises en application, il est de notre responsabilité en tant que locataire de refuser une augmentation abusive.

Comment refuser :

Si vous avez un bail commençant le 1^{er} juillet et se terminant le 30 juin, vous devriez recevoir votre avis de renouvellement de bail entre le 1^{er} janvier et le 31 mars. Il est très important de nous aviser afin que nous puissions vous aider à déterminer si votre hausse de loyer est conforme aux indices de la Régie du logement et aux hausses de taxes.

Cette année, l'indice pour un logement non chauffé est de 0,9%. Il est également de 0,9% pour un logement chauffé à l'électricité, de 0,2% pour un logement chauffé au gaz et de 1,7% pour un logement chauffé au mazout. L'indice pour les travaux majeurs a été fixé à 2,6%, ce qui représente une augmentation de 2,17\$ par tranche de 1000,00\$ de travaux. Pour effectuer ce calcul, nous aurons besoin du montant des taxes municipales de l'immeuble pour les années 2012 et 2013, que vous pourrez obtenir auprès de Accès Montréal en composant le 311. Nous aurons également besoin du montant des taxes scolaires 2011 et 2012 que vous pourrez obtenir au 514-384-5034, en composant le 0 pour parler à un préposé. Si l'immeuble a subi des travaux majeurs, il est également important de savoir dans quelle partie et d'estimer le montant de ceux-ci.

N'oubliez pas, vous avez 30 jours suivant la réception de votre avis d'augmentation pour le contester par écrit, par courrier recommandé ou en main propre avec un accusé de réception. 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 à la Régie du logement. S'il omet de le faire, votre bail sera reconduit aux mêmes conditions.



DEUX JOURNÉES D'ÉDUCATION POPULAIRE AU COMITÉ LOGEMENT!

Les mardi 12 et 19 février 2013 se tiendront des activités d'éducation populaire sur le contrôle des loyers. Le RCLALQ propose d'informer les locataires sur les lois existantes et pour sensibiliser la population en général sur nos revendications. Au menu à Rosemont : Distribution massive de dépliants « Oui, vous pouvez refuser une hausses de loyer! » dans le secteur Est du quartier le mardi 12 février. Si vous habitez un immeuble de plusieurs logements situé à l'Est de Pie-IX. Contactez-nous pour que nous allions distribuez dans votre immeuble. Suivra une assemblée publique d'informations sur le contrôle des loyers le mardi 19 février à 19h00 au Centre Lapalme.

Nous ferons également un petit geste afin de rappeler au ministre de l'habitation, M. Gaudreault, certaines promesses qui ont été faites aux locataires par la députation de son Parti alors qu'il était dans l'opposition. Nous espérons que vous participerez en grand nombre à cette activité qui s'inscrit dans le cadre de notre revendication prioritaire pour un contrôle des loyers.

La commission populaire itinérante en matière de logement du FRAPRU



Dix huit audiences publiques, près de 400 témoignages percutants et plusieurs mémoires sur les problèmes vécus en matière de logement, c'est le résumé de la commission qui a terminé sa tournée le 23 novembre dernier. Selon François Saillant, coordonnateur du FRAPRU : « cette consultation sans précédent a permis de faire la lumière sur une multitude de violations du droit au logement, certaines déjà documentées, d'autres à peu près ignorées ».

Par exemple en Abitibi, la pénurie de logements, la discrimination selon l'emploi et l'explosion des coûts sont des effets directs du boom minier. Le manque de logements sociaux a été mis de l'avant dans toutes les régions visitées; et dans Rosemont, la conversion des logements locatifs en « condo » est en croissance.

Un rapport sera produit à l'hiver 2013 afin de faire pression sur les autorités politiques. De plus, nous recevons favorablement l'annonce des 3000 logements sociaux inscrite dans le budget du gouvernement mais nous continuerons d'exiger les 50 000 logements sociaux en 5 ans.

Assemblée Logement – Spécial fin d'année

Comme vous savez, la fête de fin d'année du Comité logement Rosemont avait lieu le 13 décembre dernier. Un comité de travail composé de membres du comité avait préalablement été mis en place pour organiser l'évènement. C'est grâce aux idées du comité de travail que la fête a pu se concrétiser. Merci à ce comité !

Une soixantaine de membres se sont rassemblés pour partager une soupe accompagnée de quelques extras préparés par nos dévoués membres-bénévoles. De magnifiques gâteaux avaient été préparés spécialement pour nous ! On nous a également offert en cadeau de gourmandes truffes ! Pour clore le repas, Martine et Mireille nous ont fait une revue de l'année 2012, nous rappelant les actions auxquelles nous avons participé, les activités organisées par le comité et divers faits mémorables. Nous avons eu droit à la prestation époustouflante d'une conteuse. Puis, une membre est venue chanter «La ballade des gens heureux» suivie d'un autre qui a lu son poème «Les Porcpropriétaires». Une carte de vœux avait été préparée spécialement pour la fête de fin d'année et les personnes présentes y ont écrit un mot.

Je voudrais remercier les bénévoles qui sont venus nous aider en cuisine, au ménage et à la vaisselle. J'aimerais aussi inviter les personnes intéressées à nous aider à nous contacter. Car sans votre aide, l'organisation de tels événements ne serait pas possible.



Le projet Loggia-Pélican

Cet immeuble de logement social, propriété d'un Organisme à but non lucratif (OBNL) sera universellement accessible à 100% et comptera 179 unités destinées à des personnes seules et à des couples sans enfant. Il sera situé sur le site de l'ancienne usine Norampac. Rappelons que ce site fera l'objet d'un développement domiciliaire de grande envergure. En effet, le promoteur qui en a fait l'acquisition en 2007 y développera près de 1200 unités de logements sous différentes formules.

L'immeuble du projet Pélican comptera 108 logements qui seront attribués à des aînéEs selon les critères de la formule *Personnes Âgées en Perte d'Autonomie* (PAPA) qui prévoit des services spécifiques. Les 71 logements restants seront destinés à des personnes âgées entre 40 et 70 ans. La moitié des ménages qui occuperont cet OBNL d'habitation bénéficiera du programme de supplément au loyer. Ce qui leur permettra de consacrer seulement 25 % de leur revenu au paiement du loyer. Une vingtaine de logements sont réservés pour des organismes qui appuient des personnes à mobilité réduite.

Le projet a reçu son engagement conditionnel au printemps 2012. Depuis, l'élaboration du projet avance à pas de géant. Le Conseil d'administration (CA), sur lequel siègent 3 représentants des requérants, appuyé par ses architectes et ingénieurs-conseils a fait une lecture attentive des plans soumis par l'entrepreneur. Plusieurs éléments ont été ajoutés dont un accès au toit pour les futurs locataires et un espace de stationnement au sous-sol. Certains matériaux ont été privilégiés afin de concevoir des logements de qualité. Une firme spécialisée dans l'aménagement et la promotion du concept d'accessibilité universelle a été contractée afin de s'assurer que l'immeuble soit universellement accessible. Le

promoteur a reçu les recommandations et commentaires du CA et hormis quelques détails architecturaux, le projet est prêt à aller de l'avant.

Plusieurs d'entre vous se demandent pourquoi les logements ne sont pas encore prêts à être livrés. Le retard s'explique par les longues tractations entre le promoteur Réseau Sélection et l'arrondissement. Lors des rencontres tenues en 2010 par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), le promoteur a présenté un plan d'aménagement du site qui diffère de ce qui a été déposé plus tard à l'arrondissement. L'arrondissement a réévalué le dossier et renvoyé le promoteur revoir ses plans. Une fois que ce plan d'ensemble sera adopté, l'immeuble du projet Pélican sera évalué spécifiquement. Ces étapes devraient, si tout se passe bien, se concrétiser au cours du printemps 2013. Ensuite viendra la première pelletée de terre ! Nous vous informerons des plus récents développements dans notre prochaine publication.

La coopérative le Réverbère

Après de longues années de développement, les 76 logements de cette coopérative seront finalement livrés ce printemps. 22 familles inscrites sur la liste de requérants ont été sélectionnées pour habiter le nouveau pavillon de la rue Bourbonnière. Il reste encore des logements disponibles du côté des retraités. Si vous êtes retraitéE et que vous êtes disposéE à vous impliquer au sein d'un projet coopératif, le Réverbère pourrait vous intéresser. Rappelons que les personnes intéressées doivent préalablement compléter avec succès une formation de 12 heures. Cette formation est dispensée par la coopérative et coûte un trentaine de dollars. Elle devrait se tenir à la fin de février ou au début de mars. Contactez Audrey Bellemarre au 514-597-2581 pour vous inscrire sur la liste du Réverbère.

Notre parc de logements locatifs privés est en danger!

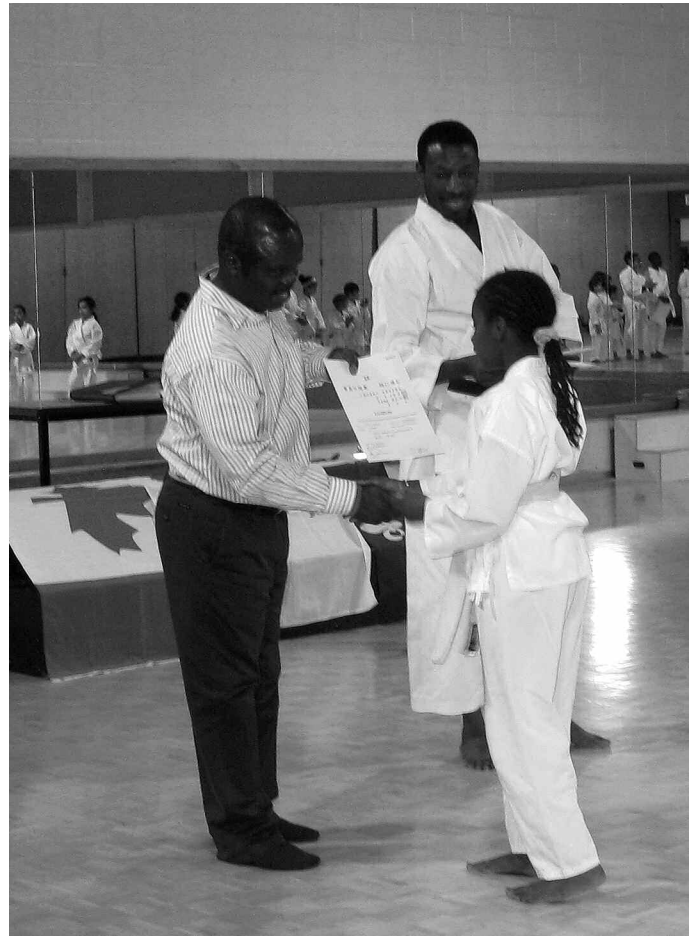
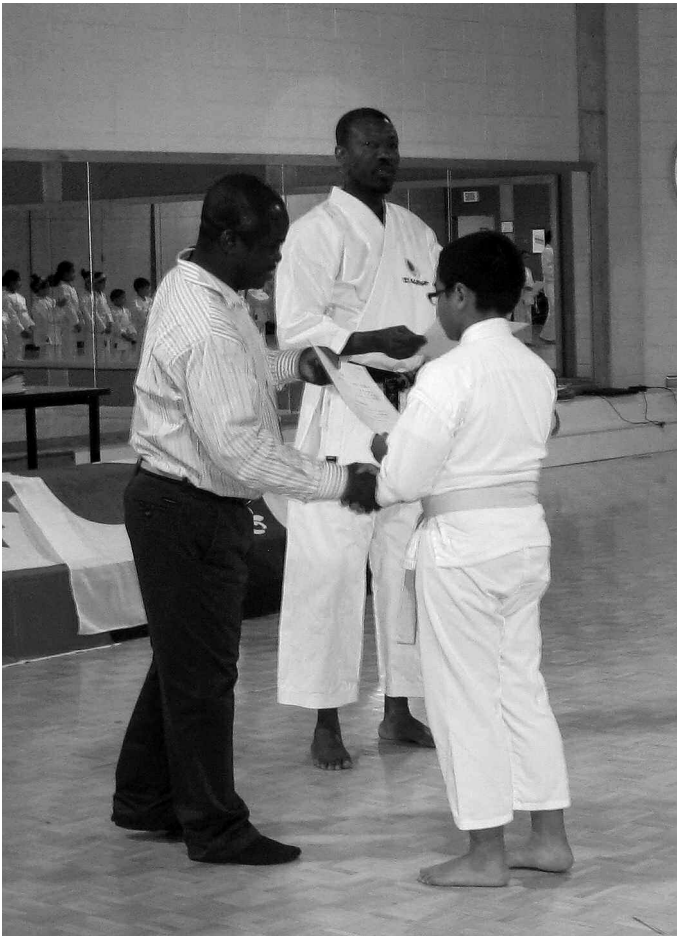
Les conversions de nos immeubles locatifs en condos sont de plus en plus fréquentes. Les lois encadrant les reprises de logements favorisent les propriétaires. Il y a un manque de logements sociaux. Résultat, les logements locatifs privés sont de plus en plus rares. L'état actuel du parc de logements privés et les menaces qui pèsent sur lui sont méconnus de la plupart des locataires, dont peu sont à l'abri !

En Assemblée générale, vous avez voté pour que la protection du parc de logements locatifs privés soit la priorité 2012-2013 du Comité logement Rosemont. Comme première action, nous avons prévu la publication

d'une brochure traitant des menaces au parc de logements privés. Nous avons besoin de votre avis afin de nous assurer que l'information contenue dans la brochure soit claire et que le document soit accessible pour tout le monde !

Le Comité logement est donc à la recherche de membres désireux d'intégrer le comité de publication qui tiendra sa première rencontre le mardi 5 février. Une autre rencontre est à prévoir et ce sera l'essentiel de l'engagement pour cette activité. Pour en savoir plus ou pour vous joindre au comité de participantEs, contactez-moi! Caroline Boisvert (stagiaire en travail social) 514-597-2581.

Projet sur la main (SLM) - Accompagner les enfants de 5-12 ans à développer des saines habitudes de vie



Dans le précédent article, nous faisons mention de la mise en place d'une nouvelle gouvernance du projet Sur La Main. Le but, bien sûr, était d'accélérer la mobilisation pour la lutte à la pauvreté et l'exclusion sociale. Nous avons réussi à mettre sur pied un comité des partenaires composé des représentants d'organismes communautaires et institutionnels du quartier. Son mandat est d'accompagner les résidents dans la mise en œuvre des initiatives qui répondent au mieux à leurs besoins.

En parallèle, le comité de résidents du secteur qui, jusque-là était la structure par laquelle les résidents pouvaient apporter leur contribution, s'est divisé en trois sous-comités: (1) sous-comité emploi, (2) sous-comité logement et (3) sous-comité vie associative. Certains membres du comité des partenaires se sont également engagés à participer aux travaux de sous-comités dont les détails sur le fonctionnement feront l'objet d'un article à venir.

Le club de karaté fait partie des activités de vie associative. Financé par Rosemont jeunesse en santé, anciennement

connu sous le nom de Québec en forme, le club de karaté permet aux jeunes de 5 à 12 ans de développer aussi bien des habilités psycho-motrices et sportives que la persévérance dans la pratique des activités physiques. Cette activité a débuté à l'automne 2012 et se poursuivra à la session d'hiver 2013 en collaboration avec l'Accès-Cible Jeunesse Rosemont.

Parmi les 16 enfants qui se sont inscrits à la première session, 13 ont persévéré jusqu'à la fin. Six d'entre eux sont passés de ceinture blanche à ceinture jaune après avoir réussi avec succès le test recommandé. La cérémonie de remise de certificat a eu lieu le samedi 19 janvier 2013 et a suscité un grand intérêt auprès d'autres enfants et des parents. Comme résultat, 24 nouveaux jeunes sont inscrits à la nouvelle session qui s'ouvre le 23 janvier 2013. Le projet Sur La Main et le comité de résidents ont accueilli favorablement ces nouveaux et leur souhaitent un grand succès. C'est à travers ce genre d'activité que peuvent se développer les saines habitudes de vie chez nos jeunes.

CODE DE VIE

Au cours de l'année 2012, les membres ont participé à quelques ateliers sur les thèmes des droits et libertés selon la Charte et sur l'importance de la vie associative. Un des buts de ces rencontres était d'apporter des éléments et de faire ressortir les valeurs pour l'élaboration d'un code de vie pour notre organisme. Grâce à la contribution de Jean-Pierre Lord (stagiaire en travail social), de quelques membres, de l'équipe de travail et du conseil d'administration, un document est maintenant complété.

Le code de vie présente les « règles du vivre ensemble » qui permettent une entente sur un certain nombre d'aspect afin de faciliter le bon fonctionnement de la vie communautaire. C'est un outil qui guide les nouveaux et anciens membres et les salariéEs sur les façons de se comporter lors des activités de l'organisme. On y retrouve les principaux éléments qui permettent à l'organisme de réaliser sa mission d'éducation populaire et de défense collective des droits.

ÉNONCÉS DE BASE ET PRINCIPES POUR LA VIE ASSOCIATIVE

Dans les activités de vie associative,

1. Respecter les différences en fonction du droit à l'égalité.
2. Faire preuve d'ouverture d'esprit en démontrant une attitude respectueuse et conviviale envers l'équipe salariée, les bénévoles et les autres membres.
3. Lors des discussions et débats, accorder de l'importance à la parole de l'autre et lorsque vous prenez la parole, parler au « je ».
4. Tenir compte de l'expérience de chacunE et valoriser la critique constructive.
5. Participer au bon fonctionnement du groupe :
 - en se conformant aux directives données lors des activités;
 - en faisant part de vos besoins spécifiques ou limites aux responsables.
6. Faire preuve de courtoisie avec les bénévoles lors des activités et des appels téléphoniques.

EN CAS DE CONFLIT ENTRE VOUS ET UN MEMBRE DU GROUPE

Pour s'assurer de votre participation à long terme, réglez les situations conflictuelles au moment où elles surviennent.

Si vous vivez un conflit, il est recommandé de s'expliquer à l'extérieur du groupe avec la ou les personne(s) concernée(s). Si la situation persiste, avisez unE salariéE de l'équipe afin d'obtenir des conseils en toute confidentialité.

NON-RESPECT DU CODE DE VIE

Lors des activités de vie associative, actions collectives ou autres rencontres, le non-respect du code de vie se traduira par un avis verbal d'unE salariéE. Selon la gravité de la situation, une expulsion immédiate de l'activité pourrait avoir lieu.

Mise à jour de la fiche de requérant et de l'adhésion

Vous avez déposé une requête pour un logement social au Comité ? Téléphonnez-nous si vos informations ont changé depuis (déménagement, augmentation du coût du loyer, nouvel enfant, etc.). Il est bien important que vos informations soient à jour pour le traitement de votre dossier. Si vous êtes incertainE des informations à votre dossier, il nous fera un plaisir de vérifier pour vous !

Nous vous invitons également à venir renouveler votre carte de membre. Si vous avez oublié la date d'échéance, téléphonez-nous ! Nous prendrons un moment pour faire la mise à jour vos informations.



PRIORITÉ LOGEMENT

Depuis octobre dernier, la priorité logement se réunit les 3^e mardis de chaque mois. Tous les citoyens et intervenants de Rosemont intéressés à « Favoriser le logement social, abordable et varié » sont les bienvenus. Les personnes présentes aux rencontres ont exprimé leur intérêt à s'impliquer pour :

- ◆ s'informer sur les différents types de logements sociaux;
- ◆ favoriser la construction de logements sociaux et abordables;
- ◆ influencer les types de logements offerts; protéger notre parc locatif;
- ◆ favoriser une meilleure application des droits des locataires;
- ◆ s'informer sur les moyens d'actions possibles pour changer les choses.

Un plan de travail est en cours d'élaboration à partir des moyens d'action suggérés par les participants. Le tout devrait être présenté en mars. À surveiller.

Développer du logement social à Rosemont : un besoin qui se bute à plusieurs obstacles

Afin de tracer un portrait des défis que pose le développement du logement social, nous avons reçu Marie-Josée Corriveau du FRAPRU. Sa présentation nous a rappelé les besoins impérieux en logement au Québec. À Rosemont, 17% des locataires consacrent plus de 50% de leur revenu pour se loger. De plus, 9% des logements nécessitent des travaux majeurs. Dans ce contexte, le logement social apparaît comme un moyen essentiel pour favoriser le droit au logement.

Mais les défis rencontrés pour développer du logement social sont nombreux. D'abord, la **faiblesse des investissements publics** est sans aucun doute le principal obstacle. Actuellement, le seul financement possible pour faire du logement social provient du programme AccèsLogis du gouvernement du Québec. Ça représente seulement 3 000 unités de logements sociaux par année pour tout le Québec! À Rosemont, AccèsLogis a financé 76 unités en coop depuis 2010. Un projet d'OBNL est en cours de réalisation, il s'agit de Loggia-Pélican avec 179 unités.

Le **prix « astronomique » des terrains disponibles** qui finissent entre les mains des promoteurs privés. Pour contrer ce problème, les Comités logement de Montréal réclament que la Ville se dote d'un programme d'acquisition de terrains et d'immeubles afin de créer une réserve pour les projets futurs.

De plus, le programme AccèsLogis prévoit que les loyers doivent être fixés en fonction du prix du marché. Dans les nouveaux projets, ces **loyers non-subsidés atteignent systématiquement 95 % du loyer médian**. Ce qui est très cher. Le gouvernement du Québec doit revoir les normes du programme et augmenter sa contribution pour faire baisser le coût des loyers. Mieux encore, le nombre de ménages pouvant bénéficier d'un supplément au loyer (permettant de payer 25% de leur revenu pour se loger) doit être augmenté.

De plus la **fin du financement fédéral** dans les projets de logements sociaux réalisés avant 1994 menace les ménages à faible revenu. Ces derniers vont perdre l'aide dont ils bénéficient pour payer leur loyer. Cela risque de faire grossir les rangs des ménages mal-logés. Il faut réclamer le renouvellement des conventions.

Pour que le logement social soit accessible à tous et à toutes, il faut que le Code national du bâtiment soit modifié pour **rendre obligatoire l'accessibilité universelle** dans tous les nouveaux projets d'immeubles résidentiels afin d'en faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. Les subventions du programme AccèsLogis doivent être rehaussées pour couvrir les coûts supplémentaires que cela implique.

Le nouveau nom de l'espace d'implication pour la priorité logement sera dévoilé en février.

Nous avons besoin de vous!

En résumé, de nombreux défis nous attendent pour favoriser l'accès au logement social et abordable. Les luttes que nous devons mener pour y arriver sont nombreuses. La contribution de chacun et chacune sera nécessaire. Pour en apprendre davantage et apporter votre aide, joignez-vous à nous ! Contactez Mireille : 514.597.2581

◆ Atelier « C'est quoi un logement abordable? » - appel de volontaires

Logement abordable, ça veut dire quoi pour nous?

Quand on entend parler de condos abordables, est-ce que ça repose sur la même définition?

Les personnes intéressées à organiser un atelier de réflexion sur ce sujet doivent contacter Mireille : 514.597.2581

◆ Ateliers de formation sur le logement social

6 février 18h30 – réservé aux participants de la priorité logement

ACTIVITÉS HIVER 2013

FÉVRIER	ACTIVITÉS	LIEU	HEURE
Mardi 12	Distribution de tracts porte à porte	À confirmer	-----
Mardi 19	Café citoyen	Centre Lapalme	18h30
Mardi 19	Priorité logement	Centre Lapalme	19h00
Jeudi 28	Assemblée logement	Centre Lapalme	12h00
MARS			
Mardi 19	Café citoyen	Centre Lapalme	18h30
Mardi 19	Priorité logement	Centre Lapalme	19h00
Jeudi 28	Assemblée logement	Centre Lapalme	12h00
AVRIL			
Mardi 16	Café citoyen	Centre Lapalme	18h30
Mardi 16	Priorité logement	Centre Lapalme	19h00
Mercredi 24	Journée des locataires	À déterminer	-----
Jeudi 25	Assemblée logement	Centre Lapalme	12h00

FORMATIONS HIVER 2013

Toutes les sessions sont gratuites, au Centre Lapalme, 5350 rue Lafond, inscription obligatoire.

FÉVRIER	FORMATION	LIEU	HEURE
Mercredi 6	Logement social Réservée pour les participants de la priorité logement	Centre Lapalme	18h30
Jeudi 21	Logement social	Centre Lapalme	14h00
MARS			
Mardi 5	Logement social	Centre Lapalme	10h00
Jeudi 21	Logement social	Centre Lapalme	14h00
AVRIL			
Mercredi 10	Logement social	Centre Lapalme	18h30
Mardi 23	Logement social	Centre Lapalme	10h00

CAFÉ CITOYEN



Vous souhaitez en savoir plus sur la démarche *Décider Rosemont Ensemble* et le Comité logement ? Ou tout simplement prendre un temps pour jaser avec les citoyenNEs et les intervenantEs qui participent à la priorité logement ? **Joignez-vous à nous les troisièmes mardi du mois dès 18h30** au Centre Lapalme. Café et collation offerts.



**COMITÉ LOGEMENT
ROSEMONT**

5350, rue Lafond, Montréal (Québec) H1X 2X2
Téléphone : (514) 597-2581 Télécopieur : (514) 524-9813

info@comitelogement.org
www.comitelogement.org