



# 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



## CENTRE LAPALME

5350 rue Lafond

vendredi 12 novembre de 17 h à 21 h

samedi 13 novembre de 10 h 30 à 16 h 30

## ESPACE 40E/BEAUBIEN

5147 Rue Beaubien E

dimanche 14 novembre de 10 h 30 à 16 h 30

## MAQUETTES

École de design - UQAM

**IMAGINONS** le réaménagement urbain  
du 3737 rue Sherbrooke Est

**ENSEMBLE**

logement social | projets collectifs

# EXPOSITION

## VICTIME D'UNE REPRISE DE LOGEMENT ? APPELEZ-NOUS !

C'est la saison des reprises de logement et selon le dernier rapport annuel du Tribunal administratif du logement publié le 28 septembre dernier, les demandes de reprises de logement par les propriétaires ont augmenté de 33% en 1 an et de 85% en deux ans. Le Code civil du Québec permet à un propriétaire de reprendre un logement pour s'y loger ou pour y loger ses parents ou ses enfants, mais dans les faits, cette disposition est surtout utilisée par les propriétaires pour évincer

les locataires de longue date qui paient un loyer inférieur à celui du marché. Rappelons qu'environ 80% des demandes de reprise de logement sont accordées par le tribunal et que dans la majorité des cas (85%), elles s'avèrent de mauvaise foi selon une enquête menée par nos collègues du Comité logement de La Petite-Patrie publiée en 2020.

Malheureusement, nous sommes aux prises avec l'incompétence et l'inertie de la CAQ et de sa ministre de

l'Habitation, Andrée Laforest. Elles nient toujours l'existence de la crise du logement, se refusent à établir un registre des loyers et continueront à ignorer notre revendication de longue date concernant les reprises de logement, à savoir leur interdiction dès que le taux d'inoccupation des logements est inférieur à 3%. Si vous recevez un avis de reprise de votre logement, il est important de nous le signaler afin d'être bien informéE sur vos droits.

## LA CESSION DE BAIL, UNE SOLUTION POPULAIRE POUR GARDER LES LOYERS BAS

C'est bien connu, les propriétaires profitent du déménagement des locataires pour augmenter abusivement les loyers en ne remplissant pas la section G du bail des nouveaux locataires qui indique le prix de l'ancien loyer. La cession de bail est une façon de contrer ces hausses abusives puisque le bail du logement est cédé au même loyer à une nouvelle personne. Or, avec la flambée du coût des loyers provoquée par la crise du logement, de plus en plus de locataires nous contactent pour des questions liées à la cession de bail. Nous constatons également plus d'annonces de bail à céder et plusieurs pages dédiées à la cession de bail sur les réseaux sociaux ont été créées depuis quelques années. Les locataires sont également plus nombreux et nombreuses à se céder mutuellement leur bail, une pratique que l'on voyait très peu auparavant.

La cession de bail est une procédure très simple à réaliser, mais elle doit être faite dans le respect de certaines étapes pour s'assurer une garantie de succès, les voici:

- En tant que cédantE, trouver soi-même unE cessionnaire qui remplit deux conditions fondamentales : Avoir un bon crédit et un revenu suffisant pour assumer le paiement du loyer.
- Signer un contrat de cession avec ce ou cette cessionnaire.
- Envoyer un avis de cession au propriétaire, qui aura 15 jours pour donner une réponse.
- En cas de refus injustifié du propriétaire, la personne cédante ouvre un dossier au Tribunal administratif du logement qui validera d'urgence la cession.

En l'absence d'un véritable contrôle des loyers au Québec, la cession de bail est donc une façon simple et efficace de lutter contre les augmentations abusives lors des déménagements. C'est également une forme de lutte à la pauvreté puisque ces centaines de dollars en hausses injustifiées n'iront pas gonfler les poches des propriétaires qui profitent de la crise du logement pour s'enrichir, mais serviront aux ménages locataires pour leurs besoins de base. Donc, si vous comptez déménager et que votre loyer est abordable, optez pour la cession !

# POUR DES TERRAINS 100% COLLECTIFS À ROSEMONT

Les membres de longue date s'en souviendront, le Comité logement Rosemont a mené et gagné au cours de ses 44 ans d'existence de grandes batailles pour le logement social.

Rappelons-nous entre autres la lutte pour les Ateliers Angus, alias la « saga des shops Angus », où le quartier a gagné 40% de logements sociaux à l'est de la rue Saint-Michel et la campagne *Bâtir 1000 logements sociaux dans Rosemont* qui a mené à la construction d'un projet 100% logement social sur le site de l'ancien hôpital Bellechasse. Fort de cet historique militant et face à la détérioration vertigineuse des conditions de vie des locataires de Rosemont, l'AGA du Comité a adopté, le 13 juin 2019, une campagne pluriannuelle revendiquant 100 % de logements sociaux et de projets communautaires. En 2019, nous avons ciblé l'ancien site de la CSDM/CSSDM<sup>1</sup> situé au 3737, rue Sherbrooke Est et créé un comité de coordination, appelé CoCo

100 %, composé des membres de l'équipe de travail et de l'organisme. Il se rencontre régulièrement pour planifier les étapes prioritaires des plans d'action votés en 2020 et 2021 et organiser des activités et la mobilisation.



En juin 2021, notre campagne « Pour des terrains 100% collectifs à Rosemont » a été officiellement lancée lors d'un rassemblement devant notre site de prédilection, le 3737 Sherbrooke Est, où plus d'une trentaine de personnes étaient présentes. Durant l'été, la pétition a commencé à circuler avec plus de 150 signatures récoltées à ce jour. Une version en ligne est maintenant disponible.

Nous allons aussi chercher des appuis auprès des organismes et des alliés du quartier.

Parallèlement, une collaboration avec des étudiantEs de l'École de design de l'UQAM nous permettra d'illustrer nos rêves et notre imagination sur la façon dont le site du 3737 Sherbrooke Est (aussi appelé le 3737) pourrait être redéveloppé.

En effet, l'exposition des maquettes des étudiantEs sera le prochain événement à ne pas manquer de notre campagne. Nous vous donnons donc rendez-vous le vendredi 12 et le samedi 13 novembre au Centre Laplame et le dimanche 14 novembre à l'Espace 40°/Beaubien.

Enfin, il faut savoir que le CSSDM est sous tutelle du ministère de l'Éducation depuis juin dernier. Nous ne savons pas pour l'instant ce que cela pourrait signifier pour l'avenir du terrain du 3737, mais nous restons à l'affût pour vous informer.

<sup>1</sup> Centre de services scolaire de Montréal

## POUR DES TERRAINS 100 % COLLECTIFS À ROSEMONT, ON A BESOIN DE VOUS !

### PÉTITION

Le Comité logement a besoin de personnes pour faire signer la pétition! Vous êtes invitéEs à venir prendre des copies et la faire remplir par votre entourage et/ou dans les lieux publics, ainsi qu'à partager la version électronique.

### EXPOSITION - AFFICHAGE

La semaine du 25 octobre, nous aurons besoin d'aide pour faire de l'affichage dans les rues, dans les commerces et dans les institutions publiques.

**N'HÉSITÉZ PAS À APPELER AU COMITÉ POUR PLUS DE DÉTAILS! 514 597-2581**

# ÉLECTIONS MUNICIPALES, NOS REVENDICATIONS !



La crise du logement se fait toujours sentir à Montréal! Les locataires en quête d'un logement sont en concurrence les uns avec les autres pour les rares logements réellement abordables qui sont disponibles sur le marché privé. Les locataires à faible revenu, les femmes, les personnes en situation de handicap et les personnes racisées sont particulièrement affectés par la pénurie de logements locatifs.

En vue des élections municipales, les groupes montréalais membres du FRAPRU, du RCLALQ et du RAPSIM<sup>1</sup> se sont unis pour travailler sur une plateforme de revendications communes.

Parmi les problèmes qu'on constate : la flambée des loyers, l'effritement accéléré du parc de logements locatifs réellement abordables, l'insalubrité, le manque de logements sociaux et le manque de ressources pour les personnes itinérantes ou à risque de l'être, plus particulièrement auprès des femmes, des autochtones, de la communauté LGBTQ+ et des jeunes.

Pour faire face à tous ces problèmes, on en a des solutions que la Ville de Montréal peut mettre en place!

- **Renforcer les interventions sur la salubrité des logements**, par des mesures plus musclées de la Division des permis et inspections de la Ville et de ses arrondissements, et une meilleure collaboration avec les organismes communautaires;
- **Protéger le parc de logements locatifs** par

<sup>1</sup> Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes - Regroupement des organismes en itinérance et réduction des méfaits

l'interdiction de la conversion en condos, des demandes de permis menant à des évictions de locataires et des plateformes d'hébergement touristique de style Airbnb ainsi que tout changement d'affectation des maisons de chambre;

- **Instaurer un registre des loyers** et réclamer au gouvernement du Québec un **contrôle obligatoire des loyers** ;
- Développer **22 500 logements sociaux en 5 ans**, pour Montréal, et réclamer publiquement les investissements nécessaires auprès des autres paliers de gouvernement;
- Accélérer le développement du logement social sur tout le territoire, par la **mise en réserve de sites**;



- Poursuivre et intensifier son action afin de **contrer le phénomène de l'itinérance**, par des **actions diversifiées et adaptées aux besoins des différentes populations itinérantes**, et faire preuve d'une **tolérance universelle envers les campements d'itinérantEs** sur tout son territoire.

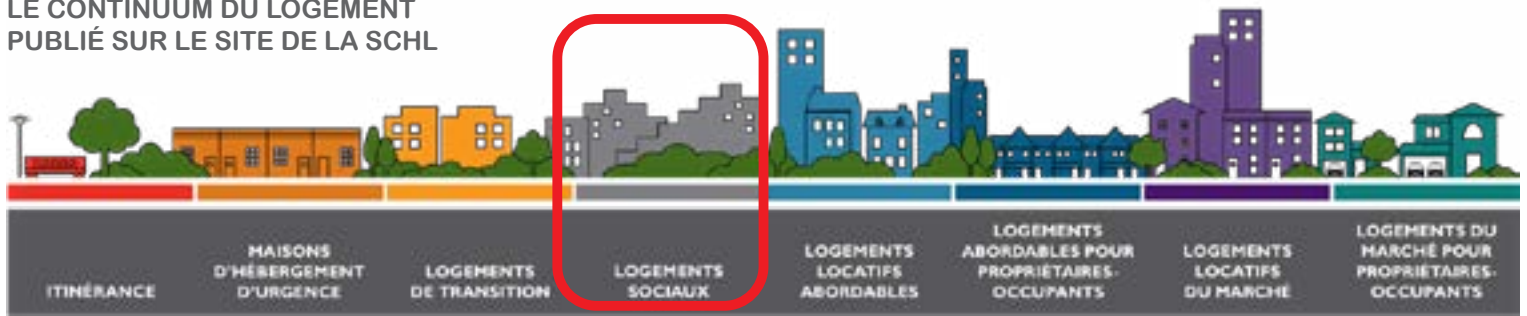
Quatre débats électoraux seront organisés dans les circonscriptions suivantes : Vieux-Rosemont, Étienne-Desmarteaux, Marie-Victorin et à l'Arrondissement.

**Contactez-nous pour en savoir plus :**

**514 597-2581.**

# POUR LE LOGEMENT ~~ABORDABLE~~ SOCIAL

LE CONTINUUM DU LOGEMENT  
PUBLIÉ SUR LE SITE DE LA SCHL



Depuis une vingtaine d'années au moins, l'expression « logement abordable » inonde les discours politiques et médiatiques. Il est important, surtout à l'approche des élections municipales, de clarifier encore et encore que le Comité logement Rosemont et ses membres font la promotion du logement social.

## Le logement « abordable » qu'est-ce que c'est ?

D'après la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. L'aberration ici est que le montant du revenu n'est pas indiqué. La SCHL attribue d'ailleurs des prêts à faible taux d'intérêt à des constructeurs d'appartements locatifs, s'ils s'engagent à maintenir une portion de leurs logements à un prix « abordable », inférieur à 30 % du revenu médian des ménages de la région concernée. Dans le Grand Montréal, ce revenu médian s'établit à 88 990 \$ par année, selon les plus récentes données de Statistique Canada. Tous les logements loués en dessous de 30 % de cette somme – l'équivalent de 2 225 \$ par mois – ont ainsi été jugés « abordables » par la SCHL.

La SCHL précise qu'en réalité, ce terme générique [abordable] peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif et qu'il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires. En intégrant le secteur privé et l'accès à la propriété privée dans la définition du «logement abordable», il est clair que la SCHL amalgame le logement social dans un touski au goût amer. Pourtant le bras droit du gouvernement fédéral en matière de logement publie le continuum du logement qui identifie les places du logement social et du «logement abordable» sur l'échelle de l'ascension sociale.

Pour sa part, la Ville de Montréal reste floue dans sa définition : Pour la Ville, elle [l'expression logement abordable] fait référence à un logement dont le prix est inférieur à la valeur médiane du marché. La Ville détermine également qu'un logement abordable peut être en location ou en propriété. La Ville, tout comme la SCHL, intègre la propriété privée dans le « logement abordable ». D'autre part, son évaluation des loyers basée sur la valeur médiane est très

problématique. En effet, le Comité logement et ses regroupements dénoncent le manque de transparence des données utilisées pour ces calculs.

## Le «logement abordable » : un fourre-tout dangereux !

La Stratégie canadienne sur le logement en est une bonne illustration. Avec les 40 milliards sur 10 ans annoncés en 2017, le fédéral vise à assurer que tous les Canadiens disposent d'un logement abordable. Sous couvert d'abordabilité, la Stratégie multiplie les mirages en dispersant les financements dans des projets opaques, compliqués et mal définis. L'analyse détaillée du FRAPRU dévoile que les montants clairement destinés au développement du logement social sont minimaux.

Le Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal, le « 20-20-20 », c'est de la poudre aux yeux. Selon la politique, les promoteurs immobiliers devraient inclure dans leurs projets 20 % de logements sociaux. Rien de nouveau pour notre Arrondissement qui applique sa stratégie d'inclusion de 20 % de logement social depuis 2015. Une inclusion nettement insuffisante par rapport aux besoins et qui de toute

façon dépend du développement de nouveaux condos.

Prenons un dernier exemple, le développement de l'îlot du Technopôle Angus. Le Comité et ses membres se sont battus pendant une dizaine d'années pour récolter un maigre 20 % de logements sociaux sous forme d'un OBNL. La Société de développement Angus a tenté pendant toutes ces années d'esquiver le développement du logement social sur son site en prétextant que puisque la totalité de son projet était abordable, il n'y avait pas besoin de logement social.

### **Pour le logement social**

Pour pouvoir répondre aux besoins criants des locataires à modeste et faible revenu, il faut un développement

massif de nouveaux logements sociaux. Ces logements financés par les gouvernements sont en dehors de la logique du marché. Leurs prix sont inférieurs au prix du marché et certains logements sont subventionnés. Le logement social répond aux besoins des ménages de la liste des requérantEs du Comité logement dont les trois quarts ont des besoins impérieux en logement, car ils consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger.

Il faut que les trois paliers de gouvernement clarifient leurs positions et investissent dans le logement ~~abordable~~ social maintenant!

## **LA DISCRIMINATION EN LOGEMENT À ROSEMONT, ÇA EXISTE !**

Le 7 octobre, trois membres de l'équipe de travail du Comité ont vu cette annonce au 5445 10<sup>e</sup> Avenue : « **Logement à louer : 3 ½, rénové, très propre, idéal : personne seule, retraitée ou semi-retraîtée, non-fumeur, pas d'animaux** ».

Cette annonce est discriminatoire et la discrimination c'est illégal!

### **Discrimination**

Il n'est pas rare de voir des propriétaires favoriser un type de ménage précis lors de la location de leurs logements. Avantager les personnes seules et retraitées pour la location du 5445 10<sup>e</sup> avenue constitue un acte de discrimination selon la Charte québécoise des droits et libertés de la personne, qui répertorie les motifs de discrimination : l'origine ethnique ou nationale, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge (sauf dans des cas prévus par la loi), la religion, la langue, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier à ce handicap.

### **Premier arrivé, premier servi**

En droit du logement, les seuls motifs valides pour refuser la location d'un logement sont les suivants : mauvais dossier de crédit, insolvabilité, condamnation pour troubles de voisinage ou saccages au tribunal



administratif du logement. Autrement, le principe qui doit primer est celui du « premier arrivé premier servi », ceci de manière à assurer l'égalité des chances.

### **Recherche de logement et recours en cas de discrimination**

Il peut être aidant de visiter un logement en présence d'un ami qui pourra devenir témoin si vous vivez de la discrimination lors de la visite. En cas de discrimination lors de la

recherche de logement, vous pouvez porter plainte à la Commission des droits de la personne et de la jeunesse (CDPJ) au 1 800 361-6477 pour dénoncer la discrimination en logement et défendre vos droits.

En cas de demande abusive de renseignements personnels, vous pouvez déposer une plainte à la Commission d'accès à l'information.

Pour plus de détails sur vos recours, appeler le Comité logement Rosemont au (514) 597-2581.

### **LE LOGEMENT EST UN DROIT FONDAMENTAL !**

**Si vous voyez des annonces discriminatoires, n'hésitez pas à nous le dire : 514 597-2581.**

## LE COMITÉ PARCOURT LE QUARTIER

Cet été, le Comité logement Rosemont est allé à la rencontre des locataires dans les parcs et espaces publics du quartier !

Dès juin, du tractage et de l'affichage se sont fait pour faire connaître la campagne « Passe-moi ton bail » afin de sensibiliser les locataires aux hausses abusives lors des déménagements, en particulier le 1<sup>er</sup> juillet.

Nous avons aussi investi les parcs et recensé différentes situations vécues en logement dans le quartier. Il ressort de ces échanges à quel point les coûts exorbitants des loyers indignent fortement les locataires et provoquent un sentiment d'injustice et d'impuissance généralisé.

Par ailleurs, un jeu-questionnaire sur les mythes et réalités en droit du logement a été animé pour favoriser la réflexion. Ce jeu a soulevé beaucoup d'intérêt, a permis aux locataires de connaître leurs droits et a laissé place à de beaux moments d'échanges et d'éducation populaire.

Pour terminer, nous en avons profité pour faire circuler la pétition dans le cadre de la campagne « Pour des terrains 100% collectifs à Rosemont ». Nous revendiquons la construction de logements sociaux et d'espaces communautaires sur le terrain du Centre des services scolaire de Montréal (CSSDM). La pétition a été reçue avec énormément d'enthousiasme. Nous avons obtenu de nombreux appuis et signatures.



Ces activités ont permis de se parler, de s'informer, de s'indigner et d'agir ensemble pour améliorer les conditions des locataires ! Ce sera très certainement à répéter.

## BIENVENUE À NOS NOUVELLES STAGIAIRES EN DROIT !

Toute l'équipe de travail et le Conseil d'administration souhaitent la bienvenue à Sandrine Puchin et à Sabrina Mezaour, sélectionnées dans le cadre du stage en milieu communautaire de la Faculté de droit de l'Université de Montréal pour une immersion en droit du logement. Elles seront avec nous pour les deux prochains trimestres à raison d'une journée par semaine et nous leur souhaitons une belle expérience avec les locataires de Rosemont.



Sabrina Mezaour

Sandrine Puchin

## GRAND FORUM SUR LA CRISE DU LOGEMENT

Le FRAPRU organise un grand forum interrégional virtuel où des locataires témoigneront de leurs conditions de vie. **Pour les personnes intéressées à assister au Forum, il faut vous inscrire en écrivant à [info@comitelogement.org](mailto:info@comitelogement.org)**

**Le forum se tiendra mardi 9 et mercredi 10 novembre. Nous vous contacterons pour vous fournir les informations pertinentes pour participer à l'évènement.**

**S'il y a des locataires qui voudraient soumettre leurs témoignages, vous avez jusqu'au dimanche 24 octobre pour nous le faire savoir. Nous vous contacterons pour la suite des choses.**

Malheureusement, le Comité ne peut pas organiser d'écoute collective, car il n'y a pas de locaux disponibles.

# ACTIVITÉS AUTOMNE 2021

MOIS	ACTIVITÉ	LIEU	HEURE
<b>OCTOBRE</b>			
Lundi 25	MANIFESTATION CAMPAGNE ENGAGEZ-VOUS POUR LE COMMUNAUTAIRE FRACA (FRONT RÉGIONAL POUR L'ACTION COMMUNAUTAIRE AUTONOME)	Square Dorchester (métro Peel)	10 H
Jeudi 28	ASSEMBLÉE LOGEMENT	Centre Lapalme (inscription obligatoire)	MIDI
<b>NOVEMBRE</b>			
Mardi 9 Mercredi 10	GRAND FORUM VIRTUEL SUR LA CRISE DU LOGEMENT ORGANISÉ PAR LE FRAPRU	En ligne	DÉTAILS À VENIR
<b>POUR DES TERRAINS 100 % COLLECTIFS À ROSEMONT</b> <b>EXPOSITION des MAQUETTES de l'École de design de l'UQAM</b> <b>IMAGINONS le réaménagement urbain du 3737 rue Sherbrooke Est ENSEMBLE</b> <b>logement social   projets collectifs</b>			
Vendredi 12	CENTRE LAPALME 5350, rue Lafond	17 H À 21 H	
Samedi 13	CENTRE LAPALME 5350, rue Lafond	10 H 30 À 16 H 30	
Dimanche 14	ESPACE 40 <sup>e</sup> /BEAUBIEN 5147, rue Beaubien Est	10 H 30 À 16 H 30	
<b>Passeport vaccinal obligatoire</b>			
Jeudi 25	ASSEMBLÉE LOGEMENT	Centre Lapalme (inscription obligatoire)	MIDI
<b>DÉCEMBRE</b>			
Mercredi 8	CINÉLOGEMENT VOUS PROPOSE UNE COMÉDIE «TERRIBLEMENT DRÔLE» <b>LE GRAND PARTAGE</b> <i>Le gouvernement français oblige les ménages les mieux logés à accueillir chez eux pendant une vague de froid polaire les ménages en situation précaire...</i>	Centre Lapalme (nombre de places limité)	18 h 30

**LES MESURES SANITAIRES NOUS OBLIGENT À LIMITER LE NOMBRE DE PLACES POUR LES ACTIVITÉS INTÉRIEURES. RENSEIGNEZ-VOUS ET INSCRIVEZ-VOUS AU 514 597-2581**