

Le Locataire

Hiver 2009

Bulletin d'information du Comité Logement du Plateau Mont-Royal

POUR DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE BUDGET !

MANIFESTATION À MONTRÉAL
SAMEDI 28 FÉVRIER 2009
Départ: 13h30
Carré Saint-Louis
Métro Sherbrooke

Organisée par le **FRAPRU**
514 522-1010 • www.frapro.qc.ca

*Rendez-vous au CLPMR pour 12h.
Un lunch gratuit vous sera servi !
Contactez-nous (514) 527-3495*

TOUJOURS AU FRONT !

AU SOMMAIRE DANS CE NUMÉRO

Les indices de la Régie du logement : des solutions s'offrent à nous, page 2

Crise du logement en France et aux États-Unis, page 4 et 5

La SCHL publie son rapport sur le logement locatif :
la situation ne s'est pas améliorée, page 6

Le quartier Mile-End se mobilise, page 7

Le Locataire, édition hiver 2009

La Régie du logement publie ses indices d'ajustement de loyer pour 2009

La crise du logement peut et doit être résolue !

Serge Lachapelle

C'est par voie de communiqué que la Régie du logement a publié lundi le 26 janvier ses indices d'ajustement de loyer pour 2009. La Régie rappelle que ces moyennes d'augmentation ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Dans certains cas, les dépenses d'exploitation pour un immeuble en particulier pourraient justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. C'est aux locataires que revient la lourde et parfois impossible tâche de connaître la variation des taxes foncières et le montant de réparations effectuées dans le logement et/ou l'immeuble pour être en mesure d'évaluer avec plus de précision le caractère abusif ou non de l'augmentation. Le locataire doit également tenir compte des variations de taxes municipales et scolaires.

La Régie suggère pour 2009 les augmentations suivantes: pour les logements chauffés à l'électricité 0,8%, au gaz 1,8%, au mazout 5,1% et pour les logements non chauffés 0,6%. Seulement 1 % des loyers au Québec sont fixés par la Régie du logement. Ce qui fait dire à tous ceux qui luttent pour la pleine reconnaissance du droit au logement qu'il n'existe pas de véritable contrôle des loyers au Québec.

Cela n'empêche pas certains grands propriétaires regroupés à l'intérieur de l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) et de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) de s'attaquer à chaque année à la Régie du logement.

Dans son communiqué, l'APAGM invite tous les propriétaires et gestionnaires de ne pas tenir compte de ces pourcentages inscrits dans le communiqué de presse de la Régie, d'autant plus qu'ils n'ont aucune valeur légale ajoutée à l'association.

Quant à la CORPIQ elle fournira sur son site web son propre formulaire de calcul d'augmentation de loyer.

Pour la CORPIQ, le retour sur l'investissement accordé pour les travaux majeurs effectués dans un logement est déficitaire et en cela, il est un des nombreux problèmes identifiés. L'augmentation de loyer mensuelle par tranche de 1000 \$ de travaux a été considérablement réduite depuis 20 ans par la politique gouvernementale de contrôle des loyers, comme le souligne son communiqué du 26 janvier dernier.

«Quelques jours avant son accession au pouvoir en 2003, le Parti libéral du Québec avait promis de proposer une révision de la méthode de fixation de loyer afin de mieux prendre en compte les dépenses d'entretien et de réparations majeures. Nous attendons toujours que la ministre des Affaires municipales et des Régions honore cet engagement», ajoute Hans Brouillette, porte-parole de la CORPIQ.

Oui, le gouvernement doit intervenir mais il doit le faire

pour rappeler à l'ordre ces deux organismes qui violent la loi en contournant les décisions si timides soient-elles de la Régie du logement. Il doit également adopter une loi pour interdire la spéculation sur un besoin aussi essentiel que se loger.

Finalement, il doit entreprendre une réforme en profondeur de la Régie du logement pour en faire un organisme qui s'assurera que la pleine reconnaissance du droit au logement soit respectée au Québec.

La crise du logement peut et doit être résolue !

Encore augmenté, un peu plus étouffé!

La saison des hausses de loyer est maintenant amorcée, et les propriétaires vont en profiter pour demander des hausses de loyer, parfois abusives. Le propriétaire qui veut augmenter le loyer est obligé d'envoyer un **avis**, pour les baux d'**un an, entre 3 et 6 mois avant la fin du bail**. Cet avis doit indiquer la hausse demandée ainsi que toute autre modification. Vous avez **un mois** à partir de la réception de cet avis pour répondre au propriétaire. Vous pouvez imprimer le modèle de réponse à un avis d'augmentation que la Régie met sur son site Internet. Si vous refusez, le propriétaire aura un mois pour aller faire une demande de fixation à la Régie. C'est lui qui doit aller à la Régie, vous n'avez rien d'autre à faire après votre refus. Une audience sera alors fixée et vous pourrez alors à ce moment questionner le propriétaire sur des factures ou des travaux.

Il existe **2 façons** de calculer la hausse qui serait acceptable :

1) S'il n'y a pas eu de travaux majeurs sur l'immeuble ou dans votre logement et que les taxes municipales et scolaires n'ont pas augmenté (pas plus de 5%), alors vous pouvez vous fier aux taux publiés par la Régie du logement. Les voici pour cette année. Les logements chauffés :

À l'électricité = 0,8% (0,008 x votre loyer = hausse acceptable)

Au gaz = 1,8% (0,018 x votre loyer = hausse acceptable)

Au mazout = 5,1% (0,051 x votre loyer = hausse acceptable)

Non-chauffés = 0,6% (0,006 x votre loyer = hausse acceptable)

2) Vous allez sur le site de la Régie du logement et vous remplissez le formulaire **Calcul 2009**, en remplissant chaque case. Parfois, il vous faudra estimer les montants, notamment pour les assurances (habituellement 15% des revenus de l'immeuble et une indexation annuelle de 3%) et les travaux effectués, mais tout le reste se fait automatiquement. Vous obtiendrez alors un montant à la toute fin représentant la hausse de loyer mensuelle acceptable selon les circonstances. Une version *Acrobat Reader* du formulaire existe sur le site de la Régie et contient toutes les informations nécessaires pour bien comprendre le formulaire et ses sections. Notez que si vous avez des problèmes, vous pouvez contacter le Comité Logement du Plateau Mont-Royal, nous offrons notamment des ateliers sur les hausses de loyer.

Près d'une centaine de personnes réclament des mesures concrètes pour le plein exercice du droit au logement

C'est un droit !

Serge Lachapelle

Le 3 février dernier, plus d'une centaine de militants du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) ont tenu une action tintamarre devant les bureaux de la ministre des Finances du Québec, Mme Monique Jérôme-Forget situé sur la rue St-Antoine pour réclamer plus de régisseurEs à la Régie du logement.

En scandant « *Justice trop tard, justice nulle part* », les locataires, les intervenantEs des groupes logement et associations de locataires, les militantEs voulaient dénoncer le déni de justice dont sont victimes les locataires qui doivent attendre en moyenne 18,6 mois pour obtenir une audience. « Il faut plus de régisseurEs pour entendre toutes les causes dans des délais raisonnables » a souligné France Émond, porte-parole du RCLALQ.

À l'approche du budget 2009, l'organisme demande que toute les causes urgentes (celles impliquant la santé et la sécurité) soient entendues à l'intérieur de 72 heures et que toutes les autres causes soient entendues sur la base du

« premier arrivé, premier servi » et ce, à l'intérieur de 3 mois.

Le RCLALQ a constaté que beaucoup de locataires hésitent à entreprendre des démarches auprès de la Régie se voyant ainsi privés de leur droit à un logement sécuritaire et en bon état d'habitabilité. Sans une augmentation significative du nombre de régisseurEs, le RCLALQ craint que les délais continuent de décourager les locataires d'entreprendre des recours. « Avec la pénurie de logements accessibles, déménager pour régler leurs problèmes de logement n'est plus une option » précise France Émond.

De plus, le RCLALQ dénonce le système d'attribution des dates d'auditions à la Régie du logement qui privilégie les propriétaires. Actuellement, les causes en non paiement de loyer sont entendues dans un délai de six semaines. « N'est-ce pas là ajouter l'insulte à l'injure ? » s'insurge France Émond.

Avant que l'action ne se termine, on a remis une lettre d'appui de 182 organismes sociaux et communautaires et d'une trentaine de personnalités à l'intention de la ministre des Finances, réclamant une hausse significative du nombre de régisseurEs.



Manifestation du RCLALQ
...pour le contrôle des loyers et le registre de baux!



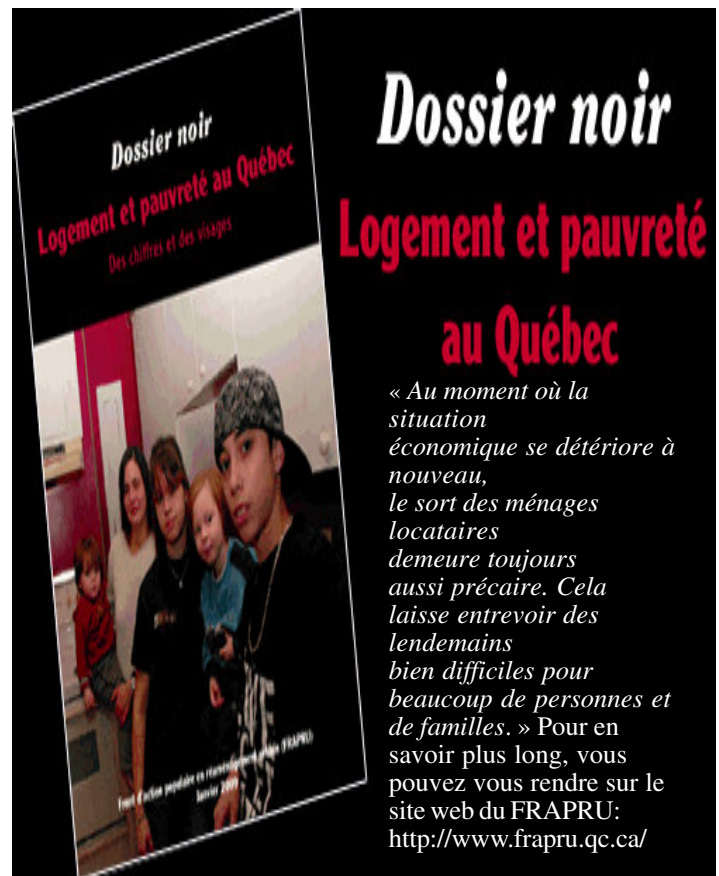
Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec

Comité des loyers


Registre des baux

“C'est pas parce que nos loyers sont chers que nos logements sont en bon état”

Mobilisons-nous!
À Québec, le 18 novembre 2008



Dossier noir
Logement et pauvreté au Québec
Des chiffres et des visages



Dossier noir
Logement et pauvreté au Québec

« Au moment où la situation économique se détériore à nouveau, le sort des ménages locataires demeure toujours aussi précaire. Cela laisse entrevoir des lendemains bien difficiles pour beaucoup de personnes et de familles. » Pour en savoir plus long, vous pouvez vous rendre sur le site web du FRAPRU: <http://www.frapru.qc.ca/>

Aux Etats-Unis : des milliers de familles sont jetées à la rue

Serge Lachapelle

Au moment où le gouvernement américain vient de détourner 800 milliards \$ du trésor public pour renflouer les banques, les médias révèlent que des millions de familles américaines sont menacées d'être expulsées de leur logement.

Il y a les familles qui ne parviennent pas à payer leur crédit, mais aussi celles des propriétaires qui ne parviennent pas à payer le leur. Dans son édition du 9 octobre, le *Chicago Sun-Times* souligne que la situation est telle qu'un Shérif du comté de l'Illinois, Tom Dart, a décidé de refuser de procéder à de nouvelles expulsions.

« La partie la plus difficile de notre travail, c'est sans doute celle que réalisent nos unités d'expulsions. À tout moment, nos officiers peuvent être sollicités pour jeter des familles à la rue. Elles se retrouvent dehors, tous leurs biens déposés sur le trottoir et exposés au vol. Là où les compagnies de crédit ne voient que des bouts de papier, mes officiers voient des êtres humains. »

Il ajoute : « Aussi dures soient-elles, les expulsions font partie de notre travail. Par contre, nous ne sommes pas supposés faire le travail qui relève des banques et des compagnies d'assurance. Trop souvent, lorsqu'ils arrivent chez les gens pour procéder à une expulsion, nos officiers découvrent que le locataire paye son loyer chaque mois, et ignore complètement que le propriétaire du logement a cessé d'utiliser l'argent pour rembourser son crédit. Du coup, le locataire n'a pas été averti qu'il allait être expulsé. Tout ça parce que la banque ou la compagnie de crédit n'a pas fait la moindre démarche pour déterminer, en amont, qui vit dans le logement ciblé — alors que, pourtant, la loi les y oblige. Les banques partent du principe que c'est aux autorités locales — et donc au contribuable — de payer les frais de ces enquêtes préalables aux expulsions. Ça suffit. Nous ne ferons plus le travail des banques. Nous ne prendrons plus les locataires par surprise avec de tels ordres d'expulsion. »

Pour la seule année 2008, aux États-Unis, près de 750 000 personnes ont été expulsées de leur logement — 107 500 pour le seul mois de septembre. D'après une analyse de Market Watch, « ces saisies ont augmenté de 6,6 % entre août et septembre, de 25,8 % entre le deuxième et troisième trimestre, et de 82,6 % par rapport à l'an passé. On estime qu'à la fin de l'année, le chiffre d'un million de saisies sera dépassé. Le même rapport révèle que le nombre de « pré-saisies » — qui incluent différents types d'avertissements et mises en demeure — devrait atteindre les 2 millions d'ici la fin de l'année.

Le *Wall Street Journal* du 8 octobre rapporte que près d'un propriétaire sur six, aux États-Unis, est « sous l'eau », c'est-à-dire que le montant de son crédit immobilier est

supérieur au prix actuel de son logement. Il s'agit du résultat de la chute brutale des prix de l'immobilier qui a atteint plus de 30 % dans certaines régions des États-Unis. Cela touche 12 millions de propriétaires, soit 16 % d'entre eux — contre 4 % il y a deux ans.

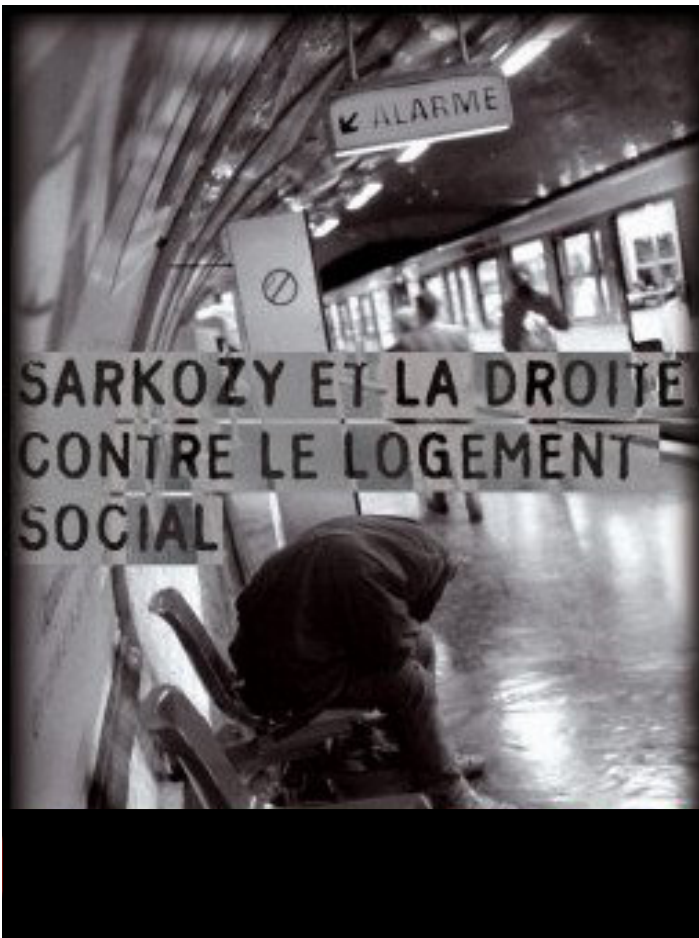
Cette crise sans précédent frappe également les classes moyennes. Dans son édition du 6 octobre, la chaîne CBS a donné l'exemple de Ross De Mona qui a acheté une maison luxueuse il y a deux ans. Elle travaillait comme agent immobilier et pouvait se permettre de payer 2 700 dollars de crédit par mois. Ces mensualités de crédit sont passées à 4 900 dollars et elle est aujourd'hui sous le coup d'une procédure d'expulsion. « Bush n'est préoccupé que par les AIGS de ce monde ». « Pour eux c'est gagnant-gagnant — et pour moi c'est perdant-perdant. »

Dans l'opulente ville de Santa-Barbara, la mairie a dû ouvrir douze stationnements spéciaux pour tous ceux qui dorment dans leur voiture. De véritables villes de tentes ont commencé à émerger à travers le pays : à Fresno, Reno, Seattle, San Diego, Portland, Columbus etc. Comme le souligne un travailleur social de Santa Barbara : « Ces gens ont travaillé toute leur vie pour avoir une maison, et à présent tout s'effondre, tout est en cendre. Ce n'est pas le rêve américain, c'est le cauchemar américain. »

Le meilleur ami de l'Homme...

L'hiver s'éternisant, peut-être projetez-vous de faire l'acquisition d'un animal question de mettre de la vie dans votre logement. Avant de vous laisser charmer par un de ces petits êtres, mieux vaut regarder attentivement votre bail, notamment la section E. En effet, le propriétaire lors de la signature de votre bail, a peut-être indiqué qu'aucun animal ne serait toléré dans le logement. Si c'est le cas, prudence est de mise, car en principe vous devriez respecter vos engagements. Mieux vaudra alors aller chercher par écrit l'accord de votre propriétaire. Si rien n'est indiqué au bail, vous avez en principe le droit d'avoir un animal, mais notez que le fait que vous ayez un animal ne doit pas porter préjudice (dommages) aux autres locataires ou au propriétaire (ex. : mauvaises odeurs, bruit, excréments, etc.). Pour plus d'informations, communiquez avec le Comité Logement du Plateau Mont-Royal, (514) 527-3495.

En France : il faut reconnaître le droit au logement



La mort récente de six sans-abri en France, victimes du froid, a soulevé la colère de la population française qui exige depuis longtemps des mesures concrètes pour la pleine reconnaissance du droit au logement. Elle est d'autant plus outrée que le président Nicolas Sarkozy avait déclaré le 19 décembre 2006 avant son élection: « Je veux, si je suis élu président de la République que d'ici deux ans plus personne ne soit obligé de dormir sur un trottoir et d'y mourir de froid. » Selon l'Association Emaus, 265 sans-abri sont morts dans les rues pour la seule année 2008 en France.

À l'instar de plusieurs autres pays qui ont opté pour la politique néo-libérale, le gouvernement français a mis de l'avant la politique de payer les riches en distribuant des centaines de milliards d'euros aux promoteurs, spéculateurs et banquiers. Dans un décret daté du 15 octobre 2008 et publié au Journal officiel, il est prévu que 15% des sommes déposés par les épargnants au Livret d'Épargne Populaire est affecté aux petites et moyennes entreprises de moins de 250 salariés. On a également appris que le taux de

rémunération du Livret A qui est une formule d'épargne simple et accessible aux personnes physiques, les mineurs y compris, les personnes morales, passera de 4% à 3% en février 2009. Répondant à la demande des spéculateurs immobiliers, le gouvernement Sarkozy a fait passer de 30 % à 10% les subventions pour construire des logements sociaux.

Le gouvernement se vante, et ce depuis le 1er décembre, d'avoir mis de l'avant le 2e volet de son projet DALO (droit au logement opposable). Selon ce 2e volet, il est maintenant possible de déposer un recours devant le tribunal administratif lorsqu'on estime que l'État ne nous garantit pas l'accès à un logement décent.

Pour l'organisme Droit au logement (DAL) qui mène une lutte inlassable pour la reconnaissance du droit au logement, le bilan de la loi DALO est aussi désastreux que le traitement des sans-abri, ou celui du relogement des familles de la « rue de la Banque » dont seulement 130 ont été relogées sur 374.

Sur 50 000 demandeurs DALO, seulement 3500 ont été relogés depuis 11 mois. Dans l'Île de France où le nombre de demandeurs est le plus élevé (la moitié) et le nombre de relogement le plus faible (21% sur la totalité des relogés en France), à Paris, moins de 1% des 11 000 demandes DALO déposées ont débouché sur un relogement (90).

Loin de répondre à la demande des activistes oeuvrant pour le droit au logement et de la population qui exigent des mesures concrètes pour la pleine reconnaissance du droit au logement, le gouvernement Sarkozy a opté pour la criminalisation et des mesures répressives.

Les familles accompagnées des représentants de DAL qui ont déposé les premières demandes de recours le 1er décembre à Paris ont dû faire face à la brutalité de la police.

Le DAL quant à lui, qui est considéré comme une personne morale a été condamné à 12 000 euros d'amende pour quatre infractions, à savoir trois installations de tentes et une installation de sacs de couchage, couvertures, cartons, bâches plastiques.

La loi Boutin qui est actuellement en cours de discussion, contient plusieurs mesures régressives dont la baisse du budget consacré au logement, des mesures pour secourir les banques et les promoteurs. Le projet de loi prévoit également qu'un locataire « validé » DALO, par la commission de médiation devra accepter une offre de relogement dans un autre département de la région. En cas de refus, il perdra tous ses droits.

Tout indique que toutes ces mesures, loin de freiner l'ardeur du peuple français, a décuplé sa détermination à lutter pour que le droit au logement devienne une réalité concrète.

La SCHL publie son rapport sur le logement locatif

Le logement est un droit !

Serge Lachapelle

Jeudi le 11 décembre, la Société canadienne d'hypothèque et de logement a publié son Rapport sur le logement locatif. Les données confirment que la situation se détériore pour les locataires du Québec.

On y apprend entre autres que le taux général de logements inoccupés est sous la barre des 3% dans toutes les régions métropolitaines du Québec. La situation a sérieusement empiré dans la région de Québec où ce taux est passé de 1,2% en octobre 2007 à 0,6% en octobre 2008. À Gatineau, il est passé de 2,9% à 1,9%, de même qu'au Saguenay où il est descendu de 2,8% à 1,6%. Montréal a vu son taux baisser, passant de 2,9% à 2,4%. Les régions de Sherbrooke et Trois-Rivières ont quant à elles vu la part de logements inoccupés augmenter respectivement à 2,8% et 1,7%.

Plusieurs centres urbains sont aussi très durement touchés par la pénurie de logements pour familles. Les logements de deux chambres à coucher sont rarissimes dans des villes comme St-Georges (0%), Rouyn-Noranda (0,1%) et Val d'Or (0,1%). Quant à ceux de trois chambres à coucher, l'offre y est carrément à 0% à Val d'Or, Montmagny, Matane, Rimouski, Roberval, ainsi que plusieurs villes des Laurentides et de Lanaudière. Elle est infime dans d'autres villes comme Saint-Hyacinthe (0,3%), Rouyn-Noranda (0,5%), Joliette (0,5%), Saint-Georges (0,6%), Thetford-Mines (0,6%), Sept-Iles (0,7%), Rivière-du-Loup (0,8%).

Le FRAPRU fait par ailleurs remarquer que les données sont quelque peu faussées par la surabondance de studios dont le taux d'inoccupation est de 4,5% dans l'ensemble des régions métropolitaines. Le taux est beaucoup plus bas dans les logements pour familles, puisqu'il est de 1,8% dans le cas des logements de deux chambres à coucher et de 1,3% pour les logements de trois chambres à coucher et plus. Ce dernier taux descend à 0,5% à Québec et à 1,2% à Montréal.

Selon le FRAPRU, les chiffres publiés par la SCHL viennent une fois de plus prouver que les propriétaires ont le haut du pavé depuis le début des années 2000, compte tenu de la rareté des logements locatifs.

Ainsi, dans la région métropolitaine de Montréal, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher atteint maintenant 659\$, une hausse de 2,0% par rapport à 2007, mais près de 30% par rapport à 2000.

Dans la région de Québec, la hausse a été de 26% depuis 2000, le loyer atteignant aujourd'hui 653\$. À Sherbrooke et Gatineau, elle a été de 24%, le loyer d'un 4 ½ étant de 677\$ par mois dans cette dernière ville.

Dans les régions de Saguenay et Trois-Rivières qui avaient été jusqu'ici moins affectées par les augmentations, le loyer moyen a augmenté respectivement de près de 6% et de 4% en 2008.

François Saillant, cordonnateur du FRAPRU rappelle que les revenus n'ont pas suivi la même courbe: « Alors qu'une personne travaillant 40 heures par semaine au salaire minimum devait consacrer 43% de ses revenus pour payer le loyer moyen à Montréal en 2000, c'est maintenant 45% qu'elle doit y englober. Elle doit donc encore couper davantage dans ses autres besoins essentiels comme la nourriture. Imaginons si cette personne est à l'aide sociale où la prestation de base n'a augmenté que de 15%.»

Le FRAPRU s'interroge finalement sur ce qui apparaît être une véritable érosion du parc de logements locatifs dans la région métropolitaine de Montréal. Le nombre de logements recensés par la SCHL en octobre 2008 est en effet de 448 848, soit 29 000 de moins qu'il y a à peine deux ans.

Pour le coordonnateur du FRAPRU: « Le Rapport sur le logement locatif de la SCHL vient démontrer noir sur blanc que les promoteurs privés se sont désintéressés de la construction de logements pour les familles et qu'il faudra que les autorités politiques augmentent leurs efforts du côté du logement social pour que davantage d'appartements familiaux deviennent disponibles».

«Pour ne pas perdre son logement, il faut couper dans les autres bien de nécessité. Ce n'est sûrement pas comme ça que le gouvernement va réussir à « relancer » l'économie, ironise pour sa part Mathieu-Houle-Courcelle du Bureau d'animation et d'information logement du Québec métropolitain (BAIL).

À l'approche du renouvellement des baux, le RCLALQ interpelle le gouvernement. « Pour réussir à contrer les hausses de loyer, il faut une intervention gouvernementale et une volonté politique. Un contrôle obligatoire des loyers, voilà ce que nous attendons du gouvernement Charest » précise France Émond, porte-parole du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). Le RCLALQ estime que, sans un réel contrôle des loyers, les évictions pour incapacité de payer atteindront des proportions inquiétantes. Selon les rapports annuels de gestion de la Régie du logement, le nombre de causes en non paiement de loyer a déjà augmenté de 10 000 dans les huit dernières années. Pour les 218 000 ménages qui consacrent déjà plus de 50% de leurs revenus au logement, il n'y a plus de marge de manoeuvre. De nouvelles hausses de loyer auront pour effet de les jeter à la rue.

Source: FRAPRU, RCLALQ, Comité BAIL

CONSCIENCE CITOYENNE ET DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE

Jeanne Gagnon

Si la conscience citoyenne et la démocratie participative ont partie liée, il faut admettre que l'enracinement d'un comportement citoyen ne peut que provoquer une dynamique de quartier où les élus se sentiront davantage imputables. Après les sorties citoyennes provoquées par le Carmel... nous assistons à une nouvelle vague de sorties amenées par la revitalisation du secteur St-Viateur. Bref, la conscience citoyenne du Mile-End a ramené la démocratie participative sur les rails par le projet « *Imaginons notre quartier* ».

Infimes sont les moyens, et pourtant le comité a déjà mobilisé la population autour d'ateliers significatifs sur le transport, l'habitation, la culture. Les dernières rencontres

consignées et présentées lors du forum citoyen du 26 avril. Ce forum deviendra le rassemblement permettant lecture et adoption de recommandations à retenir par l'assemblée. S'il s'agit d'un forum ouvert à tous et toutes, l'inscription n'en demeure pas moins incontournable. (voir le site Internet).

Le projet « *Imaginons notre quartier* » a-t-il déjà une influence palpable sur les citoyens et citoyennes? Ce qui n'est pas impossible. Je donnerai pour exemple la participation citoyenne en émergence au sein de la nouvelle résidence de l'OMHM ayant pignon sur le territoire de revitalisation. Ce qui surprend est lié au fait que la clientèle (soixante ans et plus) laisse poindre des disponibilités intellectuelles et physiques pour des projets citoyens tant pour la résidence que pour le quartier. Signe des temps... ou non, l'influence est là tout en renvoyant à un profil de vieillissement ouvert sur la communauté. De quoi nous rajeunir!

Plus de détails sur le projet du Mile-End : www.rvdd.qc.ca



LE MILE-END EN CHANTIER!
Soirée citoyenne sur le développement du secteur Maguire:
-Conférence de David F. Brown (directeur du département d'urbanisme, Université McGill): "Le développement durable des quartiers: un projet pour tous".
-Plan de développement: mise à jour par les professionnels de l'arrondissement.
-Forum et cafés citoyens: lancement de la démarche de participation initiée par le comité des citoyens du Mile-End. Présentation et inscriptions.
Mercredi 26/11/08 19h-21h
École Lambert Closse, 5840 St Urbain (entrée sur Bernard)
Inscriptions ou informations: comitecitoyenmileend@gmail.com
par téléphone: 514 948 1052, 514 969 1997

Depuis plusieurs semaines, des citoyens et des citoyennes du quartier Mile-End discutent des enjeux de quartier: le logement, l'environnement, le développement urbain, etc. Une initiative importante pour un quartier qui veut prendre son avenir en main.

porteront sur l'économie et les services, le patrimoine, l'environnement et le quartier vert. Les débats font émerger l'inquiétude des habitants du Mile-End tout en réaffirmant la grande maturité politique de ce quartier, notamment par ce même souci de préservation d'un territoire menacé par ce qui s'annonce revitalisation mais qui pourrait cacher le monstre de la gentrification. En émergence, ce désir unanime de préservation de ce qui fait le profil du Mile-End à savoir mixité ethnique et économique.

Toutes les recommandations amenées en ateliers seront

Les ateliers collectifs sur les hausses de loyers

À chaque année, le Comité Logement du Plateau Mont-Royal offre aux locataires des ateliers collectifs sur le calcul des augmentations. Vous voulez connaître les dessous des hausses et connaître les façons de les refuser sans quitter votre logement? Contactez le Comité Logement au (514) 527-3495. Il nous fera plaisir de vous inscrire pour un atelier. Ces ateliers se dérouleront au cours des mois de mars et avril 2009.



La pleine reconnaissance du droit au logement passe par une nouvelle direction pour l'économie

Serge Lachapelle

Le 13 novembre, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) a tenu un point de presse pour dévoiler les résultats de sa compilation sur les hausses de loyers.

Les données compilées par le RCLALQ en 2008 révèlent que les locataires ont reçu en moyenne des hausses de loyer de 4,2 % : un « trop perçu » de 15,30 \$ par logement si on se réfère aux indices d'augmentation publiés par la Régie du logement. De manière plus détaillée, on a enregistré des hausses de 3,5 % à Laval, de 4,0 % à Longueuil, de 4,1 % à Québec, de 4,3 % à Beauharnois, de 3,9 % à Valleyfield, de 3,7 % à Trois-Rivières et de 4,3 % à Montréal. À Montréal, 13 groupes ont compilé des données. Les résultats font ressortir que ce sont généralement les locataires des quartiers centraux, ceux et celles du Plateau Mont-Royal et du Centre-Sud, qui reçoivent d'importantes hausses de loyer, 4,7 % en moyenne dans chacun de ces quartiers. Le RCLALQ note également des hausses fulgurantes dans des quartiers en voie de gentrification comme Hochelaga-Maisonneuve et Verdun (4,9 % et 5,3 % respectivement).

Dans l'échantillon étudié, on constate que le chauffage est principalement à la charge des locataires (66,5 %) et que la majorité des logements n'ont pas subi de réparations majeures (74,3 %). Pour ce type de logement, l'indice d'ajustement des loyers, publié par la Régie du logement en janvier dernier, se limitait à 0,7 % (en excluant les hausses de taxes foncières). « Malgré tout, les propriétaires ont demandé des augmentations de presque six fois supérieures au taux d'ajustement de la Régie du logement », précise Mathieu Houle-Courcelles, du Bureau d'animation et d'information logement de Québec (BAIL).

En plus de son caractère facultatif, le RCLALQ souligne que la méthode actuelle de calcul a de nombreux irritants. Le Regroupement déplore notamment que les locataires ne puissent

obtenir une diminution du coût de leur loyer lorsque les dépenses du propriétaire baissent.

Pour France Émond, porte-parole du RCLALQ : « Les partis politiques parlent beaucoup d'économie mais peu de logement, qui représente pourtant la dépense principale des ménages ! Qu'attendent-ils pour dire aux 448 835 ménages qui consacrent déjà plus de 30 % de leurs revenus pour se loger, qu'un prochain gouvernement imposera un vrai contrôle des loyers et les laissera souffler un peu ? »

Les données du RCLALQ font également ressortir la nécessité de transformer la Régie du logement en véritable organisme de défense des droits des locataires. Comme premier pas, le gouvernement doit investir les sommes nécessaires pour s'assurer que la Régie joue pleinement son rôle afin que les locataires puissent bénéficier de la pleine reconnaissance du droit au logement.

Les deux mandats du gouvernement Charest ont démontré sans l'ombre d'un doute le caractère anti-social des politiques du Parti Libéral du Québec, et ce au détriment de la reconnaissance des droits de tous et toutes. On ne peut penser que ce gouvernement qui s'est assuré d'obtenir de nouveaux fonds en coupant dans les programmes sociaux va garantir le droit au logement.

Ce que le Québec a besoin, c'est une nouvelle direction pour l'économie qui basera sa politique sociale sur la définition moderne affirmant que le droit à un moyen d'existence est un droit fondamental et inaliénable que les gouvernements sont tenus de rendre réel. À partir de l'ensemble du produit social généré par le travail, nous devons déduire les coûts et investir tout le reste dans la garantie d'un moyen d'existence pour tous les membres de la société et cela comprend se nourrir, se vêtir, se loger, s'instruire, se soigner etc.

Voilà le genre d'économie dont a besoin un Québec moderne.