



# Une année des possibles!

Bilan des activités du Comité Logement du Plateau Mont-Royal

En vue de l'adoption à l'assemblée générale

16 juin 2011

## **Introduction**

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> avril 2010 au 31 mars 2011, le Comité Logement du Plateau Mont-Royal a tout mis en œuvre et mettre en place ses axes d'intervention :

- Répondre, de façon individuelle et collective, aux besoins des locataires aux prises avec des problèmes de logement;
- Impliquer et mobiliser les membres, les bénévoles et les militantEs dans la défense du droit au logement;
- Se concerter et se solidariser avec les groupes du quartier, les comités de citoyenNEs et les regroupements régionaux et nationaux dont nous sommes membres actifs;
- Organiser nos priorités et notre travail et mettre de l'avant des objectifs concrets et mesurables.

Tout nous semblait possible ! Tout a été mis en place afin :

- Que les locataires soient au courant de leurs droits, des démarches, des scénarios et des solutions à apporter et ce, en fonction de leurs problèmes spécifiques;
- Que les locataires prennent connaissance des enjeux du droit au logement;
- Que les locataires retrouvent confiance en eux-mêmes et soient dans la capacité de se défendre;
- Que les locataires brisent leur isolement;
- Que les locataires puissent développer un pouvoir d'agir;
- Que les locataires développent leur autonomie;
- Que les locataires soient intéressés à se regrouper et à se mobiliser;
- Que les locataires puissent mettre de l'avant des solutions durables et permanentes.

L'impact de nos interventions se mesure dans notre propre réflexion si, dans un premier temps, le Comité Logement du Plateau a atteint ses objectifs qu'il s'était fixé au départ et si dans un second temps, les locataires ont obtenu des victoires, que se soient des gains à court, moyen ou à long terme.

### **Faits saillants en regard à nos objectifs et nos axes d'intervention**

Au cours de l'année 2010-2011, le Comité Logement du Plateau Mont-Royal croit avoir atteint une bonne part des objectifs qu'ils s'étaient fixés.

**3273 interventions** auprès des locataires aux prises avec des problèmes de logement;

**3323 heures** ont été consacrées à **l'implication**, à la **mobilisation** des membres, bénévoles et militantEs et à la **vie associative**;

**153** locataires sont devenus **membres** de notre organisme;

**154 militantEs** impliquéEs activement

**3502 heures** ont été consacrées à **l'éducation populaire**, à la sensibilisation des enjeux autour du droit au logement;

**310** locataires se sont **mobilisés** dans des dossiers collectifs de regroupement et de mobilisation, dits **d'approche milieu**;

**50** locataires se sont **impliqués activement** dans les dossiers **d'approche milieu**

**Un Comité défense de droits** intervenant autour de la question de la perte de logements locatifs a été mis sur pied;

**Deux comités de requérantEs de logement social** (*Les Fous du Logis* et *La Voie Libre*) ont été mis sur pied

**Une coalition de groupes de requérantEs de logement social** (*La Coalition des requérantEs d'institution et de logement social*) s'est mis sur pied à l'initiative du CLPMR afin d'obtenir et de concrétiser des projets de coopératives d'habitation, d'organismes sans but lucratif et des équipements collectifs;

**Un noyau de 12 militantEs** a participé activement aux différentes activités de mobilisation;

**Un noyau de 11 militantEs** a participé à la représentation de l'organisme au sein de nos regroupements respectifs;

**Un noyau de 5 bénévoles** a participé activement à la visibilité de l'organisme

**7 membres impliqués activement au** Conseil d'administration

Une **équipe de travail** composé de **5 travailleurs et travailleuses à temps plein, une stagiaire** offrant des services juridiques et **2 employées à temps partiel**

**Les grands faits saillants en fonction de deux axes d'intervention**

### **1. Lutte contre le marché privé**

- **22%** de nos interventions **concernent l'état du logement;**
- **19,6%** de nos interventions **concernent les augmentations de loyer;**
- **16%** de nos interventions **concernent le logement social et la recherche de logement;**
- **27 ateliers d'information** et de sensibilisation ont été offerts à **425 locataires;**
- **3 groupes de locataires (approche milieu)** se sont rassemblés afin de défendre collectivement leurs droits, concernant plus de **510 locataires.**
  - de ce nombre **294 locataires** se sont **mobilisés** dans ces dossiers;
  - **50 locataires** se sont **impliqués activement**
    - ✚ **10 locataires impliqués activement dans l'association des locataires du Rigaud**
    - ✚ **9 locataires impliqués activement dans l'association des locataires de la Résidence Mile-End**

✚ **31 locataires** impliqués dont leur logement était en voie d'être transformé en condo s'est regroupé et a défendu activement ses droits. Par la suite, les locataires ont formé **le Comité de défense de droits de 26 membres.**

- **4 personnes** impliquées dans un **comité contre la gentrification du MileEnd**

## 2. Mobilisation et implication

- **153 locataires** sont devenus **membres** du CLPMR
- **154 militanEs**, membres et bénévoles se sont impliqués activement au sein du Comité;
- les membres et militantEs ont participé à plus d'une **trentaine d'activités de mobilisation**;
- **37 militantEs** du Comité Logement ont formé deux comités de requérantEs de logement social autour de deux projets : *Les Fous du Logis et La Voie Libre et la Coalition des requérantEs d'institutions et de logement social*;
- **93 usagers et usagères, membres, militantEs et bénévoles** ont participé à 4 activités de visibilité de Comité (fête des bénévoles, fête de Noël, journée portes ouvertes et l'assemblée générale annuelle);

\*\*\*

## Des possibles et gains obtenus

Parmi les services offerts par le Comité, nous offrons une aide directe aux locataires dont le principal objectif est de répondre à leurs questions et les conseiller sur la démarche à suivre avec leur propriétaire lorsque la situation le requiert.

Nous sommes là pour donner aux locataires tous les outils et ressources nécessaires pour régler, avec eux et elles, leurs problèmes.

Certains locataires semblent décontenancés devant un avis de reprise de logement et indécis à savoir s'ils ou elles désirent se battre pour conserver leur logement.

### **Une résistance qui porte ses fruits**

Après avoir reçu un avis de reprise de logement de la part de leur propriétaire, une famille à revenu modeste est venue nous rencontrer. Devant cet obstacle qu'ils considéraient comme insurmontable, les locataires croyaient qu'ils ne possédaient aucun recours et que, par le fait même, ils devaient quitter leur logement, même si cela faisait dix-sept ans qu'ils y habitaient.

Lorsque nous les avons rencontrés pour la première fois, ces locataires semblaient ignorer qu'ils avaient des droits. Avec notre aide (compréhension du problème de reprise de logement, analyse de l'avis de reprise, explication des droits de locataires et obligations du propriétaire, jurisprudence, etc.), ces locataires sont devenus plus outillés pour faire face à leur situation.

Nous les avons suivi à chaque étape, que ce soit pour les informer sur leurs droits et obligations, dans la préparation à leur audience, etc. Dès la première rencontre, l'angoisse et le découragement étaient palpables.

Toutefois, à la fin de celle-ci, les locataires furent rassurés, renseignés sur leurs droits et prêts à aller de l'avant avec leur recours. Cette démarche a eu pour effet de redonner confiance aux locataires qui ont décidé de s'opposer à l'avis de reprise qui leur avait été transmis.

Après trois rencontres à nos bureaux, tous leurs efforts furent récompensés quand la Régie du logement a tranché en leur faveur, ce qui leur a permis de demeurer dans leur logement. Le Régisseur a rejeté la demande de la propriétaire, car elle n'a pas su convaincre le tribunal du sérieux de la réalisation de son projet.

Bien plus qu'un service de conseils juridiques, nous nous donnons aussi comme mandat de rassurer les locataires et de les soutenir. Nous n'hésitons pas à suivre les locataires tout au long du processus avec la Régie du logement et même après, afin de maintenir ce précieux soutien et éviter que les locataires se sentent désemparés. Cette histoire (une parmi tant d'autres) prouve l'impact positif de faire valoir ses droits.

\*\*\*

## La défense collective des droits

Pour l'année 2010-2011, le Comité logement du Plateau Mont-Royal peut être fier de son travail d'intervention en matière de défense collectif des droits et en regard à la lutte pour le logement social.

Au mois de novembre dernier, suite à une conversation téléphonique avec une locataire de l'immeuble *Le Rigaud*,<sup>1</sup> le CLPMR a très vite compris que le dossier d'une hausse de loyer (augmentation demandée de 4%) concernait l'ensemble de ces mêmes locataires. Cette conversation a également débouchée sur les possibilités que ces résidentEs se regroupent de façon autonome afin de former une association de locataires.

Nous avons alors convenu qu'une assemblée soit organisée dans un avenir rapproché afin d'éclaircir la situation des hausses de loyers et sur les tenants et aboutissants de la formation d'une telle association.

Suite à ce coup de téléphone, quelle ne fut pas notre surprise de rencontrer 30 locataires participant à cette rencontre collective. Lors de cette réunion, les locataires ont convenu d'un plan d'action afin :

- que tous les locataires de l'immeuble soient au courant de leurs droits et qu'il soit possible de contester la hausse exigée par le propriétaire;
- qu'une assemblée publique soit organisée par le CLPMR pour aborder le sujet des hausses de loyer afin que celles-ci ne soient pas abusives;
- que lors de cette rencontre, les locataires puissent décider de la création d'une association.

Deux assemblées publiques ont été organisées et 85 locataires s'y sont présentés. Après avoir étudié la hausse de 4% exigée par la SHDM, il a été démontré que l'augmentation exigée était abusive et qu'elle devait représenter une hausse ne dépassant pas 2%. Afin de créer un rapport de forces entre locataires et le propriétaire, ces mêmes locataires ont décidé unanimement de se regrouper et former l'Association des locataires du *Rigaud*.

---

<sup>1</sup> La résidence Le Rigaud est une propriété de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Cet immeuble comprend 307 logements offerts pour les personnes âgées de plus de 45 ans avec un certain nombre de service (ascenseur, buanderie, salle communautaire. La mission de la SHDM, société à but non lucratif, est d'offrir des logements à des coûts abordables aux locataires. Toutefois, les locataires du Rigaud nous affirmé que l'immeuble est géré de manière tout à fait privé.

## Bilan des activités du Comité Logement du Plateau Mont-Royal 2010 2011

Sortie gagnant de ces assemblées, les locataires ont décidé de contester la hausse en envoyant un avis de refus au propriétaire et que si celui-ci décidait de négocier avec unE locataire, le ou la locataire serait accompagné par un membre de l'Association.

Il nous semblait que tout était possible et que ces locataires avaient en main toutes les solutions et que :

- les locataires de l'immeuble *Le Rigaud* étaient au courant de leurs droits, des démarches, des scénarios et des solutions à apporter et ce, en fonction de leurs problèmes spécifiques;
- les locataires de l'immeuble *Le Rigaud* ont retrouvé confiance en eux-mêmes et dans la capacité de se défendre;

En se regroupant et en formant l'Association des locataires du Rigaud,

- les locataires ont brisé leur isolement;
- les locataires ont développé un pouvoir d'agir;
- les locataires ont développé leur autonomie;
- les locataires ont été intéressés à se regrouper à se mobiliser
- les locataires ont mis de l'avant des solutions durables et permanentes.

Ce dossier s'est également poursuivi au cours de l'année par des rencontres avec les membres de l'Association afin de rédiger des statuts et règlements et des lettres de mises en demeure.

Pour le Comité Logement ainsi que les locataires, ce dossier est une grande victoire. Notre intervention auprès de ces locataires nous amènent à croire qu'il est toujours, voire même souhaitable, de se regrouper collectivement afin de défendre les droits légitimes des locataires. Pour les résidantEs de l'immeuble *le Rigaud*, le regroupement collectif brise l'isolement dont sont trop souvent victimes la majorité des locataires.



L'impact est également positif dans la mesure où les locataires ont acquis un pouvoir d'agir et qu'au fil des prochains mois et des prochaines années, ces mêmes locataires sauront s'en servir.

\*\*\*

Depuis 2003, il existe un moratoire sur la transformation des logements en condos sur le territoire de l'arrondissement. Pour les élus politiques, c'est une manière de protéger le stock de logements locatifs.

Suite à une enquête que nous avons effectuée à la Régie et comptabilisant leurs données sur ces sujets, le CLPMR est arrivé à la conclusion que 1000 autorisations avaient été données aux propriétaires du Plateau pour transformer les logements en condos.

C'est à la suite d'une rencontre à nos bureaux, que le Comité logement a été mis au courant qu'une telle transformation visait une trentaine de locataires des rues Garnier, de Lanaudière et Gauthier.

Au cours des conversations avec ces locataires nous avons conclu que les propriétaires visaient à déloger des locataires qui ne payaient pas assez cher leur loyer et que la vente des logements pourrait leur apporter un profit très alléchant.

Lors des différentes rencontres, les locataires ont donc d'abord convenu qu'ils et elles refuseraient la transformation et que, pour l'obtenir, les propriétaires devront en faire la demande à la Régie du logement.

Ils et elles ont également convenu que, dans l'intérêt de tous et chacun, cette bataille se devait d'être médiatisée. C'est pourquoi, unE locataire a pris contact avec une journaliste Radio-Canada, de l'émission « *La facture* » afin d'en faire un portrait.

À la veille de l'audition à la Régie du logement, les locataires organiseront une conférence de presse afin de dénoncer les stratégies des propriétaires et de mettre sur la place publique la résistance des locataires.

Suite à ces différents événements médiatiques (reportage à l'émission « *La facture* », couverture dans des médias écrits de la conférence de presse), tout était alors possible!

En effet, les locataires, avec l'aide du Comité Logement, ont organisé une rencontre d'organisation afin de :

- se sensibiliser collectivement sur des enjeux du droit au logement et sur la protection du stock de logements locatif;
- élargir les appuis à la résistance de ces locataires en mettant en place une campagne de solidarité;
- proposer des changements législatifs pour que le moratoire sur la transformation des logements en condos soit TOUT un obstacle;
- et pour que cette bataille ne s'arrête pas, ces locataires ont décidé de former un comité de mobilisation le *Comité de défense de droits* touchant la protection du parc de logement locatif (contre la transformation des logements en condos, la résistance aux reprises de logement, etc).

Pour le Comité Logement, ce travail a également donné lieu à une participation active de militantEs à l'assemblée générale annuelle du Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec (RCLALQ) au mois de mai dernier.

Pour le Comité, la résistance des locataires, en se regroupant et en formant un comité de mobilisation est la preuve que nos interventions ont un impact positif sur le terrain.

Il nous semblait que tout était possible et que ces locataires avaient en main toute les solutions et que :

- les locataires des rues Garnier, de Lanaudière et Gauthier étaient au courant de leurs droits, des démarches, des scénarios et des solutions à apporter et ce, en fonction de leurs problèmes spécifiques;
- les locataires des rues Garnier, de Lanaudière et Gauthier ont retrouvé confiance en eux-mêmes et dans la capacité de se défendre;

En se regroupant et en mettant de l'avant des actions médiatiques et en format le comité de mobilisation :

- les locataires ont brisé leur isolement;

- les locataires ont développé un pouvoir d’agir;
- les locataires ont développé leur autonomie;
- les locataires ont été intéressés à se regrouper à se mobiliser
- les locataires ont mis de l’avant des solutions durables et permanentes.

\*\*\*

### **Le logement social : un grand pas en avant!**

Cette année, trois événements de grande envergure ont marqué le travail du Comité Logement en matière de logement social. Ces événements ont particulièrement eu des impacts positifs sur la vie de l’organisme, mais plus important encore, sur la réalité des locataires. En ce sens, le Comité Logement affirme que ces événements peuvent se classer dans le domaine des victoires.

Au mois d’octobre dernier et à la demande des militantEs impliqués dans le comité de lutte pour le logement social, les militantEs ont formé deux comités de requérantEs de logement social «Les Fous du Logis» et «La Voie Libre».

Pour ces requérantEs, l’objectif est double : lutter, se mobiliser et s’impliquer dans la défense et dans la promotion du logement social en participant aux nombreuses activités de mobilisation du Front d’action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et par dessus tout, définir un ou des projet (s) de coopératives ou d’organisme sans but lucratif en habitation.

C’est ainsi que ces militantEs sont devenuEs des requérantEs de logement social. Au cours des différentes rencontres, ils et elles se sont informés et sensibilisés sur le programme québécois de logement social «AccèsLogis»; sur les démarches à entreprendre pour la création de tels projets; sur les questions de démocratie, de participation à l’intérieur de ces projets, de vie associative et d’aspects financiers; sur des aspects architecturaux et de zonage de tels projets, etc.

Cette démarche se voulait un processus d’éducation populaire.

Et par-dessus tout, que :

- Les requérantEs prennent connaissance des enjeux entourant toute la question du logement social;
- Les requérantEs proposent, face à leurs situations de locataires, des solutions durables et permanentes;
- Les requérantEs agissent sur le développement du quartier;
- Les requérantEs acquièrent un pouvoir d’agir;
- Les requérantEs développent des solidarités entre les citoyenNEs, les résidentEs, les acteurs du développement social et les ÉluEs de l’arrondissement.

Cette démarche d’éducation populaire a également débouché sur l’appropriation de revendications locales et nationales, de demandes adressées particulièrement à la Ville de Montréal et l’adoption d’un plan d’action à mettre de l’avant.

C’est ainsi que les requérantEs ont repris les revendications locales suivantes :

- Un vaste chantier de 1000 logements sociaux d’ici 5 ans pour le Plateau;
- Une réservation des terrains et immeubles publics appartenant à la Ville de Montréal pour le développement exclusif de logement social et la construction d’équipements collectifs;
- L’adoption par la Ville d’une politique d’acquisition de terrains et d’immeubles.

Pour faire avancer ces revendications, «Les Fous du Logis» et «La Voie Libre» ont participé à des rencontres du conseil d’arrondissement du Plateau et à des rencontres du conseil de Ville de Montréal et ce, en questionnant les éluEs.

En plus, «Les Fous du Logis» et «La Voie Libre» ont appuyé la campagne orchestrée par la table de quartier (CDC-ASGP) qui exigeait depuis plusieurs mois une rencontre avec le responsable de l’habitation à la Ville de Montréal, Michael Applebaum, pour aborder les revendications de 1000 logements sociaux pour le Plateau et la réserve des terrains et immeubles publics.

En parallèle, un certain nombre de requérantEs ont également participé aux nombreuses activités de mobilisation (manifestations à Ottawa, à Québec et/ou à Montréal) orchestrées par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) afin de faire avancer la revendication nationale de 50 000 logements sociaux pour le Québec, d'ici les cinq prochaines années.

Cette démarche d'appropriation par les requérantEs des demandes nationales a pris une nouvelle tournure lorsque les requérantEs des «Fous du Logis» et de «La Voie Libre» ont décidé, en novembre dernier, de s'associer avec les autres comités de requérantEs du quartier pour faire avancer la lutte pour le logement social sur le territoire du et ainsi concrétiser la revendication de 1000 logements sociaux pour le Plateau.

Une concertation est née et elle porte le nom de **La Coalition des requérantEs d'institutions et de logement social (CRILS)<sup>2</sup>** où l'on retrouve des requérantEs des projets suivants

- «La Voie Libre»,
- «Les Fous du Logis»,
- «La Familiale»,
- «La Coopérative d'Habitation Marie-Anne Phase 2»
- «La Coopérative d'Habitation Mile-End»
- «Le Centre de la Petite Enfance».

Pour le Comité Logement et les requérantEs, la mise sur pied de la Coalition est une victoire où les comités mais également les requérantEs se sont solidarisés les uns avec les autres. Des liens se sont tissés entre les groupes et tous les comités ont senti que des gains étaient possibles :

- Les requérantEs ont été intéressésEs à se regrouper et à se mobiliser;
- Les requérantEs acquièrent un pouvoir d'agir;
- Les requérantEs agissent sur le développement du quartier;
- Les requérantEs développent des solidarités entre les citoyenNEs, les résidentEs.

---

<sup>2</sup> La Coalition porte bien entendu la revendication de 1000 logements sociaux et afin de concrétiser cette revendication, le **CRILS** porte des projets concrets de logements sociaux et d'équipements collectifs sur des terrains et immeubles publics appartenant à la Ville de Montréal (Voirie Municipale Marie-Anne pour le projet coopérative Marie-Anne phase 2 de 38 unités; l'immeuble les Premières lettres pour la Coopérative Mile-End de 90 unités de logement social et un Centre de la Petite Enfance de 90 places; le terrain Villeneuve/Drolet pour la Coopérative de solidarité La Familiale de 30 unités; Voirie Municipale St-Grégoire pour la Voie Libre de 150 unités et le terrain de la Société de Transport de Montréal de 250 unités associé au comité de requérantEs des Fous du Logis).

## Bilan des activités du Comité Logement du Plateau Mont-Royal 2010 2011

Cette Coalition est née aussi dans une perspective d’agir et de poser des gestes concrets pour faire avancer la bataille pour l’obtention de logement social dans le quartier.

En effet, le 17 décembre dernier, un groupe d’une vingtaine de requérantEs s’est déplacé à la rencontre du Conseil de Ville et ont réussi un coup d’éclat en exigeant une rencontre avec M. Applebaum pour porter à son intention les projets de logements sociaux ci-haut mentionnés.

Fait particulier, cette action symbolique du 17 décembre 2010 (une chanson pour le logement social et le dépôt de 366 cartes de souhaits adressées à Michael Applebaum) a été filmée, et conséquemment, elle a été diffusée sur Youtube. Par le fait même, les comités de requérantEs du Plateau ont reçu des messages de solidarité des groupes logement et associations de locataires de tout Montréal et du FRAPRU.

Au mois de mars 2011, la Coalition organisait une conférence de presse pour annoncer publiquement sa création et ses demandes de logement social pour le Plateau (1000 logements sociaux) en mettant également en relief la revendication nationale de 50 000 logements et un financement québécois pour le logement social.

Ces actions ont eu que des impacts positifs pour les requérantEs.

Regroupés collectivement, les requérantEs :

- Retrouvent confiance en eux-mêmes et en leur capacité d’agir rapidement
- Développent des réseaux d’entraide
- Développent leur autonomie et leur *empowerment*

Par leurs actions,

- Les requérants développent des stratégies de participation citoyenNE
- Les requérantEs sont intéresséEs à se regrouper et à se mobiliser

### **Une victoire inattendue : du logement social pour le quartier**

La bataille pour le logement social sur le territoire du Plateau a porté ses fruits et elle aura que des impacts positifs et significatifs pour l’avenir.

## **Bilan des activités du Comité Logement du Plateau Mont-Royal 2010 2011**

Le 7 avril 2011 et suite à de nombreuses pressions, les requérantEs de la Coopérative Marie-Anne phase 2, de la Coopérative Mile-End, du Centre de la Petite Enfance, de la Coopérative de solidarité La Familiale, de la Voie Libre et des Fous du Logis, les représentantEs du Comité Logement, de la CDC-ASGP et du GRT Ateliers habitation Montréal ont rencontré officiellement Michael Applebaum et ont reçu la confirmation que l'immeuble Les Premières Lettres, le terrain de la Voirie Municipale Marie-Anne et le terrain Villeneuve/Drolet leurs étaient réservés pour des projets de 150 unités de logement social.

De ces possibles, cette bataille s'est transformé en victoire pour le quartier, pour les locataires, pour les requérantEs et pour les intervenantEs du milieu!

Cette annonce inattendue donne un sens à la mobilisation et aux actions des citoyenNEs et des requérantEs. Elle donne espoir que tout est possible lorsque des citoyenNEs se regroupent, se mobilisent et se solidarisent.

### **Un avenir prometteur**

Pour le Comité Logement, l'année 2010-2011 est une année chargée de travail mais plus encore de gains concrets obtenus par le regroupement collectif.

Aujourd'hui, nous pouvons affirmer que nos interventions portent ses fruits et qu'elles ont un impact positif sur les locataires que nous regroupons.

Nous sommes convaincus qu'il n'est pas si simple de défendre ses droits. Mais les gains et les victoires obtenus cette année nous amènent à croire que Tout est possible!