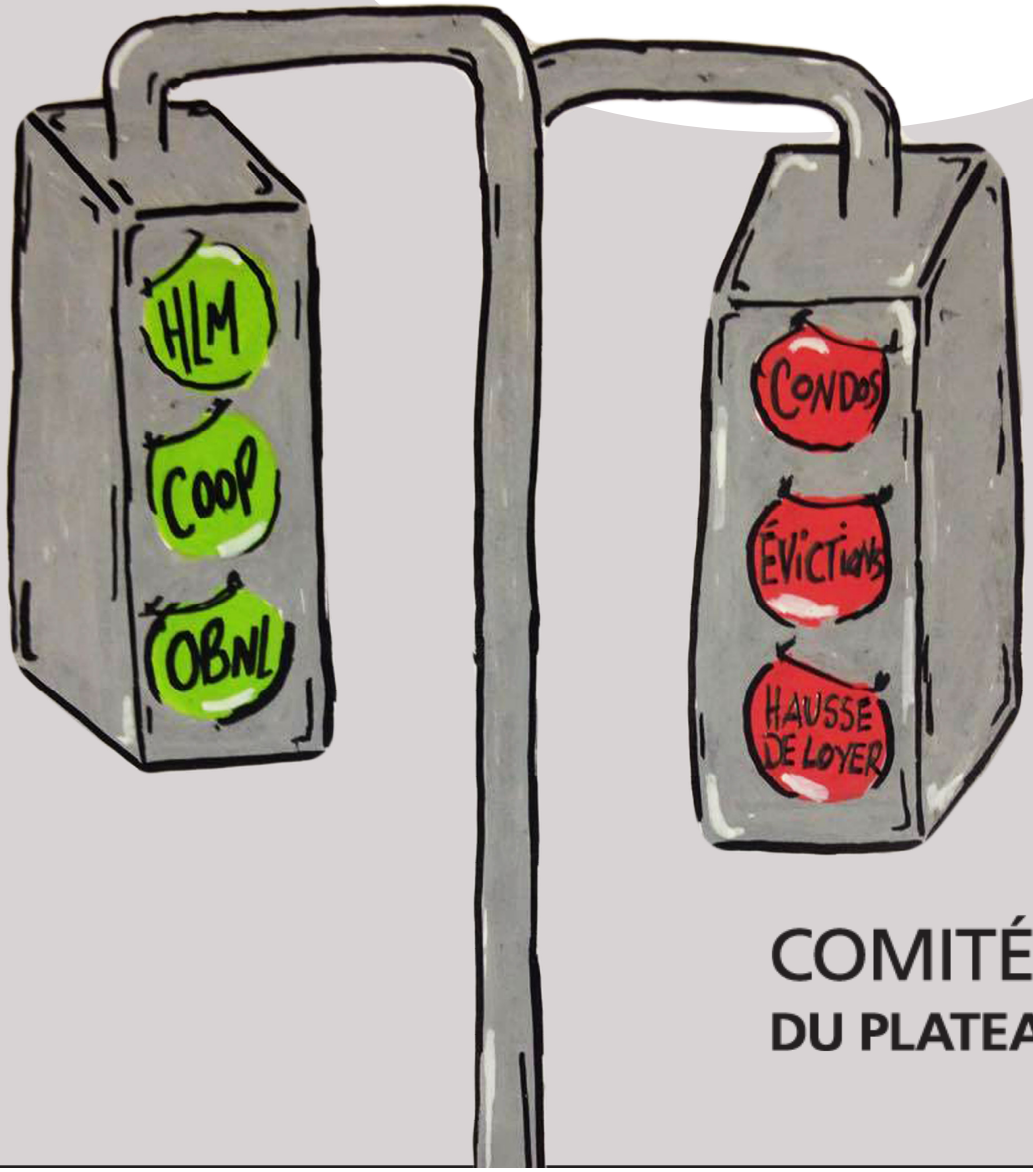
LOGEMENT SOCIAL BESOIN VITAL

Besoins et visages du logement social

PLATEAU MONT-ROYAL



COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL

REMERCIEMENTS

Texte : Cloé Fortin Tremblay
Mise en page : Matthew Babin
Révision : Carole Boucher, Vicky Langevin, Gabrielle Renaud, Philippe Desmarais
Photographies : Cindy Côté
Impression : Copie Express

La réalisation de ce projet n'aurait pu être possible sans la précieuse aide et collaboration des membres et employé.e.s du Comité logement du Plateau Mont-Royal. Je veux remercier personnellement :
Vicky Langevin
Serge Lachapelle
Michel Labelle
Hélène Déry
Cindy Côté
Jacques Veillette
Gabrielle Renaud
Carole Boucher
Philippe Desmarais
Matthew Babin

Le CLPMR a pour mission la défense des droits des locataires et des mal-logé.e.s du Plateau Mont-Royal, la promotion du logement social (COOP, HLM et OSBL) comme alternative au marché locatif privé et le regroupement et la mobilisation des locataires, des membres et des résidantEs du Plateau Mont-Royal afin de faire avancer leurs droits.

Coordonnées :
4450 Saint-Hubert, local 328
514-527-3495
clplateau@clpmr.com

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....1

PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES
DU PLATEAU MONT-ROYAL.....2

PORTRAIT DE LA POPULATION DU PLATEAU MONT-ROYAL.....5

PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS DU PLATEAU-MONT-ROYAL.....8

LE LOGEMENT SOCIAL RÉPOND À DES BESOINS, MAIS LESQUELS?.....11

TÉMOIGNAGE DE MICHEL.....11

TÉMOIGNAGE D'HÉLÈNE.....13

TÉMOIGNAGE DE SERGE.....15

TÉMOIGNAGE DE JACQUES.....17

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....20

INTRODUCTION

Je suis finissante en techniques de travail social et j'ai décidé de réaliser mon projet de stage sur le logement social, plus particulièrement sur les besoins en logement social sur le Plateau Mont-Royal. Mon stage au Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPMR), de septembre 2015 à mai 2016, m'a beaucoup sensibilisée à ce sujet, d'autant plus que je me suis sentie interpellée par la situation des locataires à faible revenu.

En effet, selon le portrait de quartier réalisé par Centraide du Grand Montréal (2013), malgré les apparences d'aisance, la proportion de personnes vivant sous le seuil de faible revenu sur le Plateau Mont-Royal est supérieure à la moyenne montréalaise. C'est le cas de près d'une personne sur trois, soit 28 000 personnes. Des écarts importants de revenus sous-tendent l'existence de disparités économiques notables au sein de la population.

L'objectif de ce cahier est de sensibiliser le lecteur ou la lectrice au besoin de logements à prix modique dans l'arrondissement et de démontrer que le logement social fait une différence positive dans la vie des personnes.

Afin de démontrer le besoin en logement social sur le Plateau Mont-Royal, je trace un court portrait du Plateau, de sa population et de son parc de logements, en mettant l'accent sur le logement social. Mon document reflète également la parole de 4 locataires que j'ai rencontré.e.s en entrevue et qui ont su me partager leurs expériences en tant que résident-e-s d'un logement social.

La difficulté de se loger et le besoin criant en logement social touchent directement les personnes les plus vulnérables; les personnes seules, les ménages à faible revenu, les familles monoparentales, les personnes qui bénéficient de l'aide sociale, les femmes, les nouveaux et nouvelles arrivant-e-s, etc. D'ailleurs, selon le Dossier noir logement et pauvreté publié par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) en 2014, le logement social représente la meilleure façon d'assurer la mise en œuvre du droit au logement, puisqu'il est sans but lucratif, à propriété collective et subventionné par le gouvernement.

Afin de mieux cerner le besoin en logement social sur le Plateau Mont-Royal, j'ai aussi exploré certains thèmes : le taux d'effort des ménages, le revenu des personnes, le prix des loyers, etc.

CLOÉ FORTIN TREMBLAY

PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES DU PLATEAU MONT-ROYAL

Qu'est-ce que le logement social ?

Des logements qui appartiennent à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. Ils sont sans but lucratif, c'est-à-dire que personne ne cherche à faire du profit soit par leur location, soit par leur vente. C'est pour cela que le logement social (HLM/COOP/OBNL) peut offrir des loyers inférieurs à ceux du marché privé[3].

S'il y a un quartier connu partout au Québec, c'est bien le quartier du Plateau Mont-Royal. Les médias nous envoient souvent l'image d'un quartier chic et artistique, où l'on retrouve des boutiques et des restaurants branchés. Avec la gentrification qui fait des siennes et le nombre de condos qui explose, le Plateau attire les gens bien nantis et aisés. Par contre, malgré la gentrification[1] et l'idée que l'on se fait de ce quartier, le phénomène de pauvreté y est bien présent, et bien plus qu'on le pense.

Le Plateau abrite des personnes seules, des familles, des ainé.e.s, des personnes immigrantes, des familles monoparentales.
La majorité des ménages sur le Plateau sont locataires, soit 73% de la population. En effet, selon le Profil des ménages et des logements (2014),l'arrondissement compte 41 225 ménages locataires comparativement à 15 355 ménages propriétaires. De plus, le quart des ménages se retrouve sous le seuil de la pauvreté[2].

[1] Même s'il n'en existe pas qu'une seule définition, la gentrification représente généralement le mouvement de personnes de classe moyenne ou aisée vers le centre de la ville, dans des quartiers où les loyers sont relativement bas et habités par une population possédant peu de moyens économiques (Brown-Saracino, 2010).

[2] Niveau de revenu auquel on estime qu'une famille consacre 20 % de plus que la famille moyenne à la nourriture, au logement et à l'habillement, ce qui réduit son revenu disponible pour d'autres dépenses telles que la santé, l'éducation, le transport et les loisirs. (Statistique Canada, 2015).

[3] Document pour l'atelier sur le logement social offert par le Comité logement du Plateau Mont-Royal (2015).

Types de logements sociaux et communautaires

Il existe trois types de logements sociaux.
Les habitations à loyer modique (HLM), les coopératives d'habitation (COOP) et les organismes à but non lucratif (OBNL).

Habitations à loyer modique (HLM)

Les habitations à loyer modique sont des propriétés du gouvernement et elles sont gérées par les offices municipaux d'habitation (OMH). Selon la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique (FLHLMQ), le gouvernement du Québec est propriétaire de 62 000 logements HLM et en confie la gestion à 553 OMH répartis sur tout le territoire du Québec. Les HLM sont principalement offerts aux personnes à faible revenu. En effet, le prix du loyer des personnes vivant en HLM est en fonction de leur revenu. Il correspond à 25% du revenu des ménages. Notons que depuis 1994, il n'y a eu aucune construction d'HLM.

Organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL)

Un OBNL d'habitation est également une propriété collective. Cette propriété est gérée par les organismes communautaires fondateurs, et dans certaines circonstances, avec ou sans l'apport de locataires. Les locataires ne paient que 25% de leur revenu au logement, dépendamment si le logement est subventionné ou non[4].
Les OBNL d'habitation ont une mission qui vise souvent des populations ciblées qui ont des besoins particuliers. Par exemple, les personnes seules à faible revenu, les familles, les personnes vivant des problèmes de toxicomanie, les personnes handicapées, etc.

Coopératives d'habitation

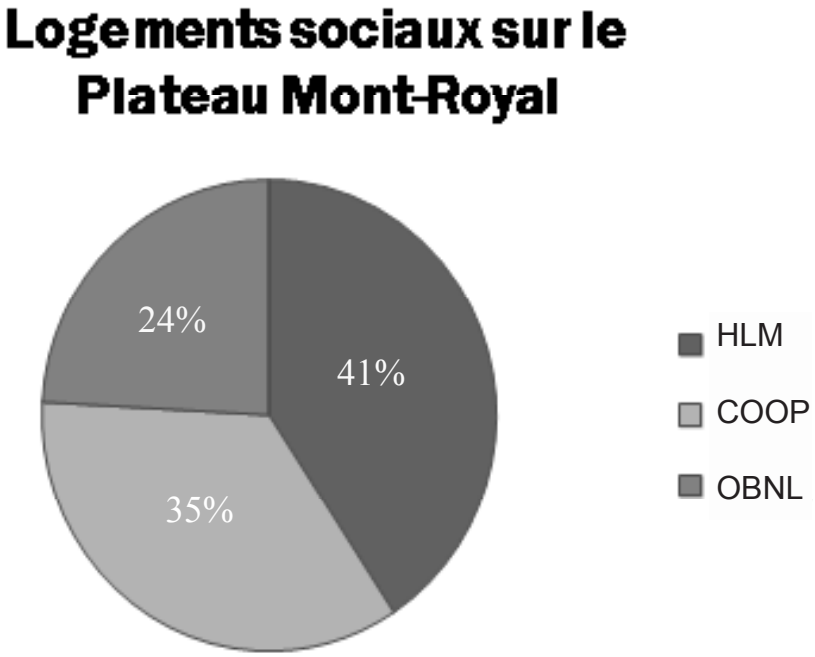
Une coopérative d'habitation est une propriété collective, gérée par les membres locataires eux-mêmes. L'objectif d'une coopérative est de s'occuper du ou des immeubles, terrains ainsi que des logements dans un esprit d'entraide et de coopération. De plus, ayant une vocation sociale, un autre objectif est de fournir aux locataires des logements de qualité, à un coût respectant les capacités de payer de ses membres et ce, dans le respect de leurs droits[5].

Ce qui est à retenir du modèle coopératif d'habitation, c'est que le prix du loyer ne peut s'élever à plus de 95% du prix médian des logements locatifs, ce qui veut dire que le prix du loyer sera toujours un peu plus bas que le prix médian du marché. Il y a aussi un rabais pour les membres. Cette réduction peut amener le coût du loyer à plus ou moins 75 % des prix médians sur le marché locatif. De plus, certaines personnes peuvent être éligibles à une subvention gouvernementale et ne payer que 25% de leur revenu pour leur logement.

Aussi, ce sont les membres qui s'occupent de la gestion de la coopérative. Les membres ont donc à s'impliquer dans diverses sphères de la coop, comme la vie démocratique ou les tâches quotidiennes, le conseil d'administration, l'assemblée générale ou dans des comités de travail. Bref, la coop est un milieu de vie.

[4, 5] Document pour l'atelier sur le logement social offert par le Comité logement du Plateau Mont-Royal (2015)

Portrait des logements sociaux du Plateau Mont-Royal



Le profil des ménages et des logements du Plateau Mont-Royal (2014) révèle qu'il y a au total 3 082 logements sociaux sur le Plateau Mont-Royal. En effet, on compte 1 256 HLM, 1 083 COOP et 743 OBNL.

Demandes pour le logement social

En date du 14 mars 2016, le nombre de requérant-e-s cherchant un logement en COOP ou en OBNL sur le Plateau Mont-Royal se chiffre à 2 509 demandes. De ces demandes, 535 ménages inscrits sur la liste demeurent déjà sur le Plateau[6].

Près de 50% des demandes des personnes résidant déjà sur le Plateau proviennent de ménages d'une seule personne, soit 258 demandes.

Selon le FRAPRU[7], 864 personnes étaient sur une liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal pour obtenir un HLM sur le Plateau.

Le nombre de demandes nous dit qu'il y a un besoin de se loger convenablement et selon ses moyens sur le Plateau Mont-Royal.

[6] Ces chiffres proviennent de la liste de requérants du groupe de ressources techniques Atelier Habitation Montréal.

[7] Dossier noir logement et pauvreté sur le Plateau Mont-Royal publié par le FRAPRU en 2014.

PORTRAIT DE LA POPULATION DU PLATEAU MONT-ROYAL

C'est quoi un ménage ?

Une personne ou un groupe de personnes qui occupent un logement privé/ social et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada.

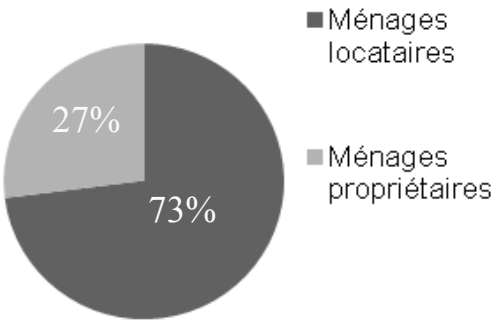
En 2011, le Plateau Mont-Royal abritait 100 390 personnes[8], regroupées en 56 580 ménages, ce qui représentait 7,4 % des ménages de la Ville de Montréal.

Ce sont les personnes âgées entre 25 et 34 ans qui sont les plus nombreuses dans le quartier avec 17 450 ménages, soit 30,8 % de tous les ménages.

Plus de la moitié des ménages est composée de personnes seules, dont 80% sont locataires. Celles-ci sont souvent plus précaires, puisqu'elles n'ont qu'un seul revenu pour subvenir à leurs besoins, se loger, se nourrir, etc.

Par la suite, on retrouve les couples sans enfants, (10 385 ménages), les couples avec enfants (6 375 ménages) et les familles monoparentales (3 455 ménages).

Pourcentage des ménages locataires et propriétaires sur le Plateau



Saviez-vous que...

73% des ménages du Plateau Mont-Royal sont locataires ! En effet, l'arrondissement compte 41 225 ménages locataires comparativement à 15 355 ménages propriétaires.

[8] Profil des ménages et des logements de Montréal, 2014.

Saviez-vous que ....

37,2 % des ménages de l'arrondissement sont sous le seuil de faible revenu.
Pour les personnes, il devient difficile de se loger et de joindre les deux bouts. Le logement social représente donc une manière permanente d'assurer le droit au logement et aussi de permettre à plusieurs locataires d'avoir assez d'argent pour combler les autres besoins essentiels (transport, médicaments, vêtements, etc.).

Mais qui sont donc ces locataires du Plateau?

Des 30 000 ménages qui sont des personnes seules, 80% sont locataires. C'est plus de 67% des 3 455 familles monoparentales et 61% des couples sans enfants représentant 6 375 ménages.

Taux d'effort des ménages

Sur le Plateau Mont-Royal, une grande partie des ménages utilisent un haut pourcentage de leur revenu pour se loger. Sans surprise, ce sont les ménages d'une seule personne qui ont les taux d'effort les plus importants, alors que près de 50% d'entre eux consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger.

C'est quoi le revenu des ménages ?

C'est le revenu brut cumulé de tous les membres du ménage incluant les revenus de transferts gouvernementaux.
En 2010, c'est plus d'un quart des ménages du Plateau qui avait un revenu annuel de 20 000$ et moins[9]. De plus, toujours en 2010, le revenu médian des ménages sur le Plateau Mont-Royal était de 40 891 $.

Selon le FRAPRU[10], cette situation s'explique en très large partie par le fait que ces personnes sont depuis plusieurs années négligées par les politiques publiques. Le logement social représente une solution pour ces personnes. Le logement social permet à plusieurs ménages de ne plus verser une part disproportionnée de leur revenu au loyer, étant donné que le loyer est fixé en fonction du revenu.

Cela peut représenter beaucoup au bout du mois pour ces personnes, par exemple, un souper au restaurant, une sortie avec des ami.e.s ou simplement quelques sous de plus dans les poches… Pour que quelqu'un s'épanouisse pleinement, tous ces besoins doivent être comblés. Cela inclut le besoin de socialiser, d'avoir des loisirs, etc.

C'est quoi le taux d'effort des ménages?

C'est la proportion du revenu annuel qu'un ménage consacre pour se loger.
Un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30% de son revenu pour son logement.

[9] Profil des ménages et des logements de Montréal, 2014.

[10] Dossier noir Logement et pauvreté publié par le FRAPRU en 2014.

CONSTATS

Sur le Plateau Mont-Royal :

- Il y a 56 580 ménages;

- 30 045 des 56 580 ménages sont des personnes seules.

- 73 % des ménages sont locataires.

- 27% des ménages ont un revenu de moins de 20 000$ par année et 37,2 % des ménages sont sous le seuil de faible revenu.

- Les ménages d'une seule personne ont les taux d'effort les plus importants avec près de 50% qui consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger. Aussi ce sont 9 284 ménages d'une seule personne qui ont un taux d'effort de plus de 50%.

PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS DU PLATEAU

Afin de mieux cerner le besoin en logement social sur le Plateau Mont-Royal, le portrait du parc de logements locatifs s'avère pertinent. Il nous révèle des données sur l'augmentation des prix des loyers ainsi que le taux de logements disponibles sur le Plateau.

C'est quoi un logement locatif?

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il s'agit de logement résidentiel ou d'un bâtiment disponible pour la location. Donc, lorsque l'on parle du parc de logements locatifs, on parle de l'ensemble des logements locatifs du Plateau Mont-Royal.

Où sont passés les logements locatifs?

Tableau sur l'évolution du nombre et du pourcentage de ménages locataires et propriétaires sur le Plateau Mont-Royal, de 2001 à 2011

	2011		2006		2001	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Logements loués	41 225	72.9%	41 610	74.3%	44 135	77.7%
Logements possédés	15 335	27.1%	14 410	25.7%	12 665	22.3%
Nombre total	56 580	100%	56 020	100%	56 800	100%

**Données tirées du Dossier noir logement et pauvreté dans le Plateau Mont-Royal publié par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) (2014).*[11]

De 2001 à 2011, on remarque que le Plateau Mont-Royal a perdu beaucoup de logements loués. En effet, en se référant aux chiffres du tableau ci-haut, on constate une perte de 2 910 logements loués sur 10 ans.

L'offre en logements locatifs sur le Plateau est loin de s'améliorer. Le tableau de la page suivante ne démontre pas la perte, mais bien la stagnation de la construction de logements qui peuvent être accessibles à une populaire plus vulnérable.

Ce tableau, joint à la perte de 2 910 logements, démontre que le Plateau Mont-Royal offre de moins en moins de logements locatifs.

[11] Ces données proviennent de commandes spéciales du FRAPRU à Statistique Canada (Recensement de 2006 et Enquête sur les ménages de 2011) Notez que les données du Recensement de 2006 et celles de l'Enquête nationale sur les ménages de 2011 n'ont pas été recueillies de la même manière; dans le premier cas, la réponse au questionnaire était obligatoire; dans l'autre cas, elle était volontaire.

Tableau sur la mise en chantier de logements sur le Plateau Mont-Royal de 2010 à 2013

Type de logements	2010	2011	2012	2013	Total
Locatifs privés et coopératifs	40	6	0	0	46
Condos	279	435	142	62	928

**Données tirées du Dossier noir logement et pauvreté dans le Plateau Mont-Royal publié par le FRAPRU (2014). Ces chiffres ont étés tirés du Profil économique de la Ville de Montréal, Arrondissement du Plateau Mont-Royal.*

Ce tableau en dit en long sur la gentrification sur le Plateau Mont-Royal.
De 2010 à 2013, c'est seulement 46 logements locatifs ou coopératifs qui ont été construits, alors que pour les condos, c'est 928.

Plusieurs des anciens logements ont été convertis en copropriétés divises ou indivises.

Même si la conversion de logement en condo est théoriquement interdite sur le Plateau, la réalité est toute autre. Selon le Portrait de la gentrification sur le Plateau Mont-Royal publié en 2015 par le CLPMR, et citant une étude de Projet Montréal, il existerait aujourd'hui 5 000 logements convertis en copropriétés indivises sur le Plateau, dont les 4/5 l'auraient été dans les 10 dernières années.

Il faut dire que les propriétaires se servent de moyens comme les reprises et les évictions afin de se départir de leurs locataires et transformer leurs logements en condos.

Ces transformations ne répondent en rien aux besoins de la population du Plateau Mont-Royal. Rappelons que 37% des ménages sont sous le seuil de faible revenu et ce n'est certainement pas ces mêmes ménages qui pourront faire l'achat de condos, au contraire.

Des logements toujours plus chers

Le prix des loyers explose sur le Plateau Mont-Royal[12]. En effet, les loyers sont de plus en plus chers et ce sont les locataires qui se retrouvent avec des difficultés financières.

Tableau portant sur le prix moyens des loyers selon la typologie sur le Plateau Mont-Royal 2011 à 2014

Typologie	2011	2012	2013	2014	Hausse %
Tous les logements	764$	762$	827$	841$	10.1%
Studios	601$	606$	621$	641$	6.7%
1 chambre	732$	747$	767$	781$	6.7%
2 chambres	818$	807$	938$	919$	12.3%
3 chambres et plus	z1 063$	1 166$	1 189$	1 205$	13.4%

**Données tirées du Dossier noir logement et pauvreté dans le Plateau Mont-Royal publié par le FRAPRU (2014)*

[12] Selon le Dossier noir logement et pauvreté dans le Plateau Mont-Royal du FRAPRU (2014) qui s'appuie sur le Rapport sur le marché locatif de Montréal de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) paru en 2014.

C'est quoi le taux d'inoccupation des logements ?

Selon la Communauté métropolitaine de Montréal, la proportion des logements locatifs non loués et disponibles pour la location est l'un des indicateurs clés dans l'analyse des besoins en matière de logements locatifs.
Lorsque le taux d'inoccupation des logements se situe en dessous de 3%, on peut dire qu'il y a crise du logement.

On voit que le prix moyen des loyers est de 764$ sur le Plateau, contre 684$ pour toute la Ville de Montréal. Si on s'attarde aux logements de 3 chambres et plus, on constate une hausse de 13,4% du prix moyen sur 3 ans, ce qui est énorme. Il est de plus en plus difficile pour les familles de se trouver des loyers abordables sur le Plateau.

Saviez-vous que ....

Des 56 580 logements sur le Plateau Mont-Royal, c'est seulement 2,2% d'entre eux qui sont inoccupés.

CONSTATS

Sur le Plateau Mont-Royal :

- Il y a eu une perte de 2 910 logements loués entre 2001 et 2011;
- Seulement 46 logements locatifs ou coopératifs ont été construits, contre 928 condos entre 2010 et 2013;
- Le prix des loyers ne cessent d'augmenter;
- Il y a une crise du logement avec un taux d'inoccupation qui se chiffre à 2,2%.

LE LOGEMENT SOCIAL RÉPOND À DES BESOINS… MAIS LESQUELS?

TÉMOIGNAGE DE MICHEL

Michel Labelle est âgé de 57 ans. Il milite depuis plusieurs années dans plusieurs groupes sociaux et politiques.

Michel demeure en logement social depuis 1992. «Lors de mes premières années à Montréal, dans les années 70-80, on retrouvait encore du logement privé abordable où on pouvait s'organiser pour vivre. En cours de route, je me suis rendu compte que le prix des loyers et les conditions de logements avaient évolué.» Michel a alors constaté qu'il était difficile d'avoir une bonne qualité de vie en logement privé, à moins d'avoir de gros salaires. « Si on considère tout ce qu'il y a à payer : le chauffage, l'électricité, le téléphone cellulaire, l'internet, le câble, les assurances, les vêtements, les loisirs, les médicaments, même pour les personnes qui gagnent 50-60 000$, tu t'en sors pas.» Considérant tout cela, Michel a réalisé que quand on se retrouve seul, avec des bas revenus, il est impossible de s'en sortir à moins d'avoir un logement social.

Michel explique aussi un principe économique. «Plusieurs économistes considèrent que lorsque l'on paye plus de 25% de son revenu pour son loyer, on rencontre des problèmes dans la gestion du quotidien. Pour plusieurs personnes seules, c'est la moitié du revenu qui s'en va dans le loyer. Et puis là, tu n'as pas payé encore le chauffage, l'électricité, ta carte d'autobus… Parce que le char tu y penses même pas au salaire minimum. La carte d'autobus coûte 80$, c'est presque qu'un autre loyer ! Et la liste s'allonge… On ne compte pas les restaurants et les sorties. Alors, on ne vit pas si on n'a pas le logement social, c'est impossible.»

Pour Michel, tout cela fait en sorte que le logement social répond aux besoins des personnes à faible revenu.
« C'est eux les plus affectés. Les personnes à faible revenu, sur l'aide sociale, au salaire minimum, les familles monoparentales, ils ne peuvent pas arriver. Si on les laisse dans le marché privé, ça ne marchera pas, plusieurs vont se retrouver à la rue, dit-il.»

«Quand j'étais étudiant, j'ai vécu dans des conditions atroces, très difficiles, jusqu'à ce que j'arrive en logement social. C'était cher, le propriétaire ne s'occupait pas du logement et lorsqu'il y avait un problème, je devais attendre une éternité avant qu'il y ait des réparations.»

Pour Michel, le logement social a fait une grande différence dans sa vie. Ça lui a apporté de la stabilité. «Les années avant que je vive en logement social, j'ai fait comme beaucoup de locataires : j'ai partagé un logement, j'ai vécu en commune, j'ai squatté, hébergé chez un ami, puis chez l'autre… C'est l'enfer, parce que quand on vit comme ça, souvent, on n'a pas de téléphone, pas d'argent pour se payer une passe d'autobus. C'est difficile de se trouver un emploi dans ces conditions.»

Michel nous dit aussi que le logement social est thérapeutique pour lui. «Dans la vie, on rencontre toutes sortes de difficultés.
On tombe, mais quand tu as une stabilité, un havre de paix où tu peux te retrouver, ça aide. J'ai trouvé dans le logement social un filet de sécurité, jumelé à un chèque d'aide sociale qui me permet d'avoir des conditions minimales de vie. À mon point de vue, ça donne le goût d'essayer de prendre des risques pour faire des expériences qu'on ne ferait pas autrement.»

Michel croit qu'avec du logement social et un revenu minimum garanti pour tous, on pourrait améliorer notre société. Il pense qu'il est possible de développer une société beaucoup plus humaine que celle que nous avons aujourd'hui et que dans laquelle la capacité de payer des gens devrait être prise en compte.

TÉMOIGNAGE D'HÉLÈNE

Hélène Déry est âgée de 59 ans et demeure en OBNL d'habitation. C'est une expérience toute récente pour elle, ayant emménagé dans son logement en mars dernier. Elle a vécu 7 ans en coopérative d'habitation où elle s'est beaucoup impliquée, notamment dans le conseil d'administration et le comité d'entretien et de ménage. Elle dit y avoir appris énormément. Elle a été informée que la coop où elle demeurait perdrait éventuellement sa subvention fédérale, en raison de la fin des conventions. Pour protéger son futur, Hélène a décidé de se trouver un autre logement subventionné.

« Il fallait que je prévois mes revenus et, pour moi, il n'était pas question de continuer dans le futur sans subvention à 25%.» Hélène explique que si elle perdait sa subvention, son logement lui aurait couté 300$ de plus par mois car il aurait été au prix du bail initial. Elle dit que le logement social répond à un besoin financier pour elle.

Durant les 7 années qu'elle a vécu en coop, Hélène a beaucoup apprécié d'être subventionnée à 25% de son revenu. De ces années, elle s'est rendue compte de deux points : «Le premier : C'est excellent pour Monsieur et Madame tout le monde, surtout ceux qui ont des enfants. Ça donne vraiment un avantage, c'est moins cher qu'au privé. Mais, où ça vient me chercher, qui est mon deuxième point, c'est que ce n'est pas tout le monde qui participe.»

Hélène insiste sur le fait que la participation est le concept même d'une coop et que parfois la non-participation de certains peut susciter de la frustration. «Je vivais cet aspect-là difficilement à la coopérative. On n'a pas de tâches dans un OBNL, c'est vraiment libre à toi.

Déjà là, ça va m'enlever beaucoup de pression parce que je trouvais cela injuste pour certaines personnes. En coop, il faut s'impliquer.» En ce sens, les coopératives ne répondent pas aux besoins de tout le monde et un OBNL répond mieux aux besoins actuels d'Hélène. D'ailleurs, Hélène croit que les OBNL conviennent davantage aux personnes à faible revenu. Elle explique qu'il est tout de même difficile pour une personne seule à faible revenu de joindre les 2 bouts si elle demeure dans une coopérative sans subvention. Ainsi, Hélène pense que les couples et familles y trouveront davantage leur place.

Hélène dit avoir la cause du logement social très à cœur. Elle dit aussi que le logement social a apporté des différences dans sa vie. «Ça fait des sous dans mes poches. Justement, je suis en train de gagner ma santé. On s'entend que bien manger, ça coûte des sous. C'est triste, mais c'est la réalité. Aussi, j'aime bien de temps en temps aller voir une pièce de théâtre, un film. Ça donne la possibilité de pouvoir vivre, sans être dans le luxe. Je suis très contente.»

En se basant sur ses expériences vécues, Hélène croit que le logement social peut apporter un changement dans la vie des personnes. «Juste le fait d'avoir un peu plus d'argent de poche, de ne pas se sentir serré et étouffé ; vivre seulement pour payer ses comptes, son électricité, son loyer, son téléphone tout en avançant en âge, ce n'est vraiment pas ce qu'il y a de plus positif et d'encourageant. Je suis convaincue que c'est pareil pour Monsieur et Madame tout le monde. En logement social, on peut avoir des logements vraiment potables.»

Hélène dit qu'il faut arrêter d'étiqueter le logement social. «Attention, ce n'est pas parce qu'on est dans un logement social qu'on vit dans un trou à rats. Il y a beaucoup de préjugés.» Hélène explique que oui, parfois, il y a des bâtisses qui ont besoin de réparations, tout comme dans le logement privé. Elle insiste sur le fait que généralement, les logements sociaux sont très bien entretenus.

TÉMOIGNAGE DE SERGE

Serge Lachapelle réside en coopérative d'habitation depuis 2011. «C'est le résultat d'un travail collectif mené depuis des années pour la pleine reconnaissance du droit au logement», souligne-t-il d'entrée de jeu.

Il dit y être très heureux. Il est travailleur autonome et vivre dans une Coop lui permet de répondre à ses besoins de base. Il reçoit une subvention qui lui permet de consacrer 25% de son revenu pour se loger, ce qu'il juge très raisonnable. Cela lui permet de vivre décemment puisqu'il peut utiliser son argent autrement que pour se loger.

« À l'endroit où j'étais avant, j'y demeurais seul, je payais 695$ par mois pour mon loyer. C'est beaucoup et avec un revenu de travailleur autonome, c'est difficile d'arriver. Maintenant, je paie un loyer raisonnable, je peux avoir des loisirs et ne plus considérer la culture comme un luxe mais comme un droit. Je peux avoir des activités culturelles sans que cela m'empêche de manger le mois prochain.»

Dans ce sens, l'obtention d'une Coop a répondu à un besoin culturel chez Serge. «La culture au sens large du mot, ne se limite pas à ses formes littéraires, elle inclut également tout le mode de vie. Dans une coopérative, tu vis une vie sociale, une vie intense où tu peux prendre des initiatives.»

Une chose importante pour Serge dans le fait de vivre en coopérative d'habitation, c'est d'avoir le contrôle sur ce que tu vis, ce que tu ne retrouves pas en logement privé. La chose la plus positive, c'est d'avoir le pouvoir de résoudre les problèmes. «Tu peux aussi te retrouver à faire des activités culturelles avec des membres de la coop, décider qu'on achète des billets en commun pour aller au théâtre, par exemple. C'est difficile de retrouver ça en logement privé, explique-t-il. Des fois tu peux être dans un bloc appartement et ne pas connaitre ton voisin après 10 ans.» Inutile de dire que Serge aime l'aspect social d'une coopérative.

«J'ai eu à être hospitalisé pendant deux semaines. Quand je suis revenu, il y avait trois cartes sur le tableau commun, avec tous les vœux de bon rétablissement. J'avoue que c'est émouvant et que c'est juste dans une coop que tu retrouves ça.»

Pour le loyer, avec la subvention, c'est l'idéal. Mais même pour les gens qui ne sont pas subventionnés, le prix du loyer est beaucoup moins cher que le prix moyen des loyers du Plateau.

Il croit que le logement social peut changer la vie des gens. «Ça va changer toute leur vie, c'est évident, surtout pour quelqu'un qui est pauvre. C'est d'ailleurs pour cela que les listes d'attente pour les HLM, coops et OBNL sont remplies à craquer. Les gens savent instinctivement que le logement social va changer leur vie.

Je me souviendrai toujours quand François Saillant du FRAPRU m'a dit qu'une femme qui venait d'obtenir un logement social lui avait dit une chose aussi simple que ceci : Je m'en vais me payer un cappuccino, j'aime tellement ça du cappuccino. Mais avant, même ça, c'était pour moi un luxe.»

«Je vis en coopérative depuis 2011 et j'ai eu le temps de réfléchir et de penser à pourquoi c'est important. Le FRAPRU dit que ça prend 50 000 logements sociaux. Il me semble que j'ai lu que ça couterait deux milliards pour construire 50 000 logements sociaux. Deux milliards, c'est ce que le gouvernement a donné à Bombardier.»

TÉMOIGNAGE DE JACQUES

Jacques Veillette est un ancien résident du Plateau qui demeure en Coopérative d'habitation dans le Sud-Ouest depuis environ un an et demi.

Au mois d'octobre 2013, un logement de l'édifice où demeurait Jacques passait au feu. Il y a aussi eu un dégât d'eau et d'autres problèmes.
Le logement de Jacques était très peu endommagé. D'ailleurs, il était le seul locataire à demeurer dans l'édifice jusqu'au mois de mars. Au mois de décembre, en raison du grand froid, les tuyaux ont cédé et il y a eu un dégât d'eau dans son logement. Tout bonnement, le propriétaire a découvert de l'amiante dans les murs de l'édifice et a entrepris des travaux.
Ainsi, Jacques s'est fait relocaliser au mois de mars. Il a dû se trouver une chambre.
Il a attendu que les travaux se réalisent pour retourner dans son logement, en vain.
Il a alors entrepris des poursuites contre son propriétaire à la Régie du logement, poursuites qu'il a gagnées. Au même moment, Jacques a reçu sa réponse pour une coop.
«Je me suis inscrit sur une liste dans différents quartiers de Montréal, mais j'avais ciblé le Sud-Ouest parce que je savais qu'il y avait des projets de construction.
J'ai appliqué pour un projet en 2010 et au printemps 2014, j'ai eu des nouvelles. Je suis entré dans ma coop en novembre 2014 et depuis ce temps, j'ai eu 2 offres pour habiter dans des coops du même coin. C'est un coin en pleine effervescence. »

Jacques a opté de vivre en Coop puisqu'il est attiré par le projet collectif. «Si on prend les coopératives par rapport au OBNL et tout ça, une coopérative c'est de l'autogestion.»

Pour Jacques, le fait de vivre en logement social fait une différence dans sa vie. «Tu vis en groupe, il y a une relative bonne entente entres les voisins. Il y a des comités, et j'y suis impliqué. J'ai fait le comité de sélection où on sélectionne les nouveaux membres. Là, je suis dans le comité entretien et le comité finance qui sont des gros comités.» Jacques dit qu'en coop, il côtoie des gens qui ont le même intérêt que lui pour les coopératives et ils travaillent ensemble. Il dit que l'entretien est très important dans une coop. Autant l'entretien commun, que les travaux et réparations.

Sur le plan du revenu, obtenir un logement social a répondu à un besoin pour Jacques. «Je travaillais sur appel auparavant. Je n'ai jamais eu de job fixe depuis 1990, j'ai toujours été à contrat. En plus, avec ma dernière job à contrat, j'étais sur appel, donc revenus précaires. Ce qui faisait que je mettais au-dessus de 50% de mon salaire dans mon logement. Un moment donné, c'était débile. Là, je paie le quart de mes revenus en loyer. Disons que je peux vivre, chose que je ne pouvais pas faire avant. Je payais mon loyer, si tu rajoutes l'électricité, il me restait à peu près 100$ pour la bouffe. Là, je suis plus à l'aise.»

Jaques croit que le logement social peut apporter une différence dans la vie des personnes. «C'est une question de santé mentale je pense. Une question de participer à la société. Tu sens que tu amènes quelque chose.»

Le côté négatif, c'est qu'il y a des gens qui ne participent pas. Il explique que le côté participation est très important dans une coopérative et que parfois il y a des problèmes. Dans certains cas c'est dommage, puisque des locataires subventionnés ont à quitter leur logement s'ils ne s'impliquent pas. C'est ça le concept d'une coop, de participer et de s'impliquer. Jacques trouve que c'est important de mettre l'accent sur ce point.

À la lumière de ces témoignages, on peut voir que le logement social répond à de réels besoins et fait aussi une différence dans la vie des personnes qui en obtienne un.
Nous pensons que la solution aux problèmes de logements, c'est le logement social !

En ce sens, le Comité logement du Plateau Mont-Royal a pour missions la promotion du logement social ! Étant un groupe membre participants du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le CLPMR revendique l'adoption d'un plan permettant le financement de 50 000 nouveaux logements sociaux en cinq ans.

Par contre, selon le FRAPRU (2016), le budget 2015-2016 du gouvernement libéral de Philippe Couillard annonçait le financement de 1500 nouveaux logements sociaux au Québec, au coût de 126 millions $, dans le cadre du programme AccèsLogis. C'est deux fois moins que ce qui était contenu dans le budget 2014-2015, alors que 251 millions $ avaient été confirmés pour la réalisation de 3000 logements.

COMMENT?!

En devenant membre du Comité logement du Plateau Mont-Royal ! L'organisme est situé au 4450 rue St-Hubert, local 328. Rendez-vous au CLPMR afin de devenir membre pour seulement 2$ de contribution.

Le CLPMR participe à des actions et des manifestations afin de faire pressions sur les élus pour la construction de logements sociaux ! Vous pouvez aussi vous impliquer dans des comités, participer à des soirées thématiques, faire l'écriture d'articles pour le journal Le locataire et bien plus !

QUE FAIRE?

Il faut faire des pressions sur les élu.e.s ! Il faut se mobiliser pour la promotion du logement social ! Il faut lutter collectivement pour le droit au logement !

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Association des groupes de ressources techniques du Québec (2015), L'habitation communautaire : on en a besoin maintenant, 2016, récupéré de http://onenabesoin.quebec/

Atelier Habitation Montréal (2016), Liste de requérants d'Atelier habitation Montréal : statistiques sur les demandeurs de logements communautaires du Plateau Mont-Royal, Montréal, mars 2016.

Comité logement du Plateau Mont-Royal (2015), Atelier sur le logement social, Ville de Montréal, édition octobre 2015, 23p.

Comité logement du Plateau Mont-Royal (2015), Portrait de la gentrification sur le Plateau Mont-Royal, Montréal, édition 2015, 22p.

Communauté Métropolitaine de Montréal (2012), Perspective Grand Montréal : logement, Ville de Montréal, juin 2012, 8p.

Corporation de développement communautaire ACTION SOLIDARITÉ GRAND PLATEAU (2012).

Cahier d'habitation Grand Plateau, Ensemble pour un développement juste, équitable et solidaire. Montréal, 2012, 84p.

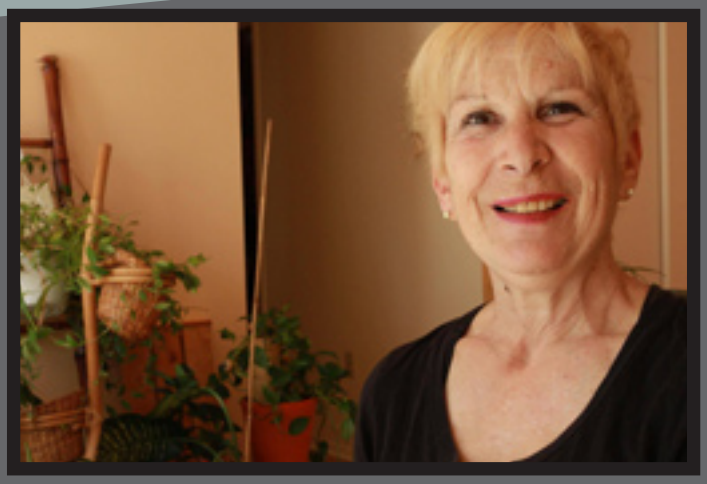
Front d'action populaire en réaménagement urbain (2014), Dossier noir : logement et pauvreté dans le Plateau Mont-Royal, Montréal, novembre 2014, 6p.

Fédération des locataires d'habitation à loyer modique, Les HLM au Québec, récupéré de http://flhlmq.com/livre/les-hlm-au-qu%C3%A9bec

Montréal en statistique. Profil des ménages et logements, Arrondissement du Plateau Mont-Royal, Ville de Montréal, édition de novembre 2014, 34p.

Société Canadienne d'hypothèque et de logements (2015), Rapport sur le marché locatif : faits saillants, édition 2015, 16p.

Société d'habitation du Québec (2010), Profil des locataires et des ménages en attente d'un logement social, Gouvernement du Québec, 2010, 183p.



COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL