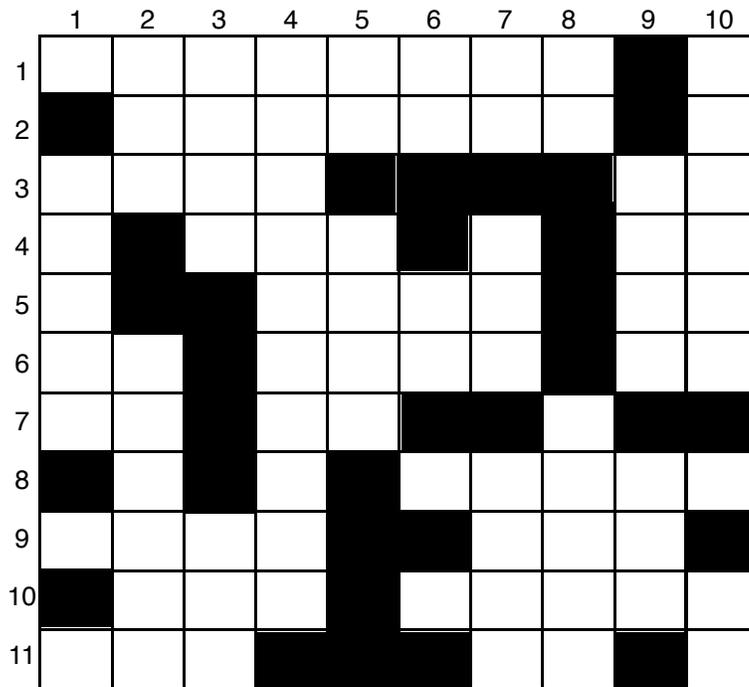


En attendant la rentrée...

PROFITEZ DE L'ÉTÉ !



Horizontal

- 1- On y habite.
- 2- Il faut toujours donner son _____.
- 3- Bien mis. - Conseil d'administration.
- 4- Venue au monde. - Opus.
- 5- Il en faut un pour construire du logement social.
- 6- Dette. - Les groupes logement considèrent que c'est un droit pour tout le monde d'en avoir un. - Avoir au passé.
- 7- Richesse. - Deux.
- 8- Subit.
- 9- Du _____ et des roses. - Terme qui servait à appeler.
- 10- Troisième personne. - "Nous on veut des HLM, au _____ du quartier qu'on aime !"
- 11- Animal. - Professeur.

Vertical

- 1- Copropriété divisée.
- 2- Office municipal d'habitation. - De la ville.
- 3- Chaque logement en est un. - Montréal en est une.
- 4- Hors normes.
- 5- Note de musique. - Prénom masculin.
- 6- Eminence. - Conjugaison du verbe avoir.
- 7- Sans vêtement. - D'avoir. - Type de logement social.
- 8- Thulium. - Ce qu'on paie au proprio !
- 9 - La ville s'en est donné un au sujet du logement. - Pas beaucoup.
- 10 - Regroupement logement duquel le Comité BAILS est membre. - Note de musique.

Bloc technique

Voici les noms des collaborateurs et collaboratrices du *Fouineur Libre* pour ce numéro:

Denis Arsenault, Josée Barlow, Yves Bellavance (de la TROVEP de Montréal), François Brosseau, Guillaume Dostaler (d'Entraide-Logement HM) et Audrey Plouffe.

Le Fouineur Libre est toujours à la recherche de journalistes en herbe.

*Vous avez envie de participer ?
Contactez-nous au (514) 522-1817.*

Le comité BAILS est financé principalement par le SACA.

SOLUTION:
LOGEMENT-F-
-MAXIMUM-R
CHIC-CA
O-NEE-O-OP
N-PLAN-DR
DU-TOIT-ÉU
OR-IL-
-B-O-ÉCOPE
PAIN-O-ÛYE-
-ILS-COEUR-
ANE-PR-E

Bonne vacances à tous et toutes !

Veillez prendre note qu'en raison des vacances de l'équipe du Comtié BAILS, les bureaux seront fermés du vendredi 30 juin au mardi 2 août.

Si vous vivez un grave problème de logement durant cette période, vous pouvez contacter Entraide-Logement au (514) 528-1634 ou InfoLogis de l'Est au (514) 354-7373.

Sinon, passez un bel été !



Comité de base pour l'action et l'information sur le logement social d'Hochelaga-Maisonneuve
1455 rue Bennett, Montréal, Qc, H1V 2S5
tél: (514) 522-1817
fax: (514) 522-9863
courriel: bails@bellnet.ca



COMITÉ
BAILS

FOUNNEUR L'ARBRE

Journal du Comité BAILS

Comité de base pour l'action et l'information sur le logement social d'Hochelaga-Maisonneuve

Projets de logement social dans le quartier

DÉVELOPPEMENT VA BON TRAIN !

Malgré le peu de luttes menées localement en 2005-2006, l'année fût tout de même fructueuse en terme de logements sociaux pour le quartier. 2006-2007 semble partie sur la même voie...

En effet, il y a à peu près 251 unités de logement social en projet présentement dans le quartier, soit 115 en coopérative, 72 en logements sans but lucratifs (OBNL) et 64 en logements pour personnes âgées en légère perte d'autonomie. Un beau portrait d'ensemble somme toute ! Voyons cela de plus près...

Biscuiterie Viau

Un développement majeur dans le quartier avec 188 unités de condominiums qui devraient être habitables au courant de l'été 2007. Malgré une légère déception chez certains groupes du quartier quant au nombre de logement social inclus dans le projet, il est possible de se consoler en se disant que ces 72 logements sans but lucratifs rattachés à ce projet compte pour 25% de l'ensemble des unités en développement. Ces logements seront gérés par la Société des habitations populaires de l'est de Montréal (SHAPEM), ils ne seront pas construits à proprement parler dans l'ancienne usine, mais bien, en face, à l'ouest de la rue Viau, au coin d'Ontario, dans ce qui servait de bureaux administratifs pour la biscuiterie.

Coopérative le Vitrail

En octobre dernier, près de 140 personnes ont participé, dans l'Église du CAP St-Barnabé, à une assemblée publique visant la fondation d'une coopérative d'habitation sur les terrains de l'ancien

École des Métiers de l'est, rue Davidson entre Rouen et Hochelaga. Suite à cette assemblée une dizaine de personnes ont été retenues pour constituer ce qui allait devenir le comité de requérantEs de la Coopérative le Vitrail. Le projet va bon train et si tout se déroule bien, les 80 unités de logement qu'abritera la coopérative devraient voir le jour vers la fin de l'année 2007. Évidemment, les membres-locataires qui seront choisis pour habiter la dite coop seront sélectionnés à partir des listes du comité Bails. Alors si vous n'êtes pas encore inscritEs, c'est le temps où jamais !

2100 Jeanne d'Arc

Ce projet, ancré en plein coeur du quartier sur la rue Jeanne d'Arc entre les rues Ontario et Rouen devrait comprendre une centaine d'unités de logement social (64 pour personnes âgées en perte d'autonomie et 35 en logements coopératifs) ainsi que 160 unités de condos. La proportion de logement social devrait donc atteindre près de 40%!!! L'assemblée de fondation de la coopérative aura lieu le lundi 19 juin 2006. Ce dossier est donc à suivre...

Donc, comme vous pouvez le constater, on ne chôme pas côté développement dans Hochelaga-Maisonneuve. Il ne faut pas oublier que l'ensemble de ces projets sont issus de luttes que les locataires du quartier ont menés. Même si ces batailles ne concernaient pas directement les terrains visés, les revendications mises de l'avant pour d'autres terrains comme la Place Valois, ont quand même porté fruit !

OU COMMENT PASSER PAR DESSUS LE MORATOIRE

Josée Barlow

Qu'est-ce que la conversion en condo ?

La conversion en condominium est une façon de transformer des logements locatifs disponibles sur le marché privé en propriétés privées. Les logements sont donc, après la conversion, vendus et non plus loués. Les gens qui y habitent ne sont donc plus des locataires, mais des propriétaires. L'immeuble qui était un immeuble indivis (il y a unE ou des propriétaires de tout l'immeuble) devient un immeuble divis (il y a unE propriétaire par logement).

Les impacts de la conversion en condo

À Montréal, les logements locatifs sont de moins en moins accessibles aux gens à faible revenu. Le prix des loyers a augmenté de 21,6% en 5 ans à Montréal¹... Pourtant, force est de constater que nos revenus n'ont pas suivis. Or la conversion en condo ne fait qu'augmenter l'écart. En effet, nous constatons qu'actuellement un triplex qu'unE propriétaire achèterait environ 200 000\$, il pourra revendre chacun des logements (une fois ceux-ci convertis) environ le même prix que celui pour lequel il a acquis l'immeuble en entier. UnE propriétaire fera donc un énorme profit sur ces logements locatifs alors que les logements deviendront encore plus inaccessibles aux locataires du quartier. Il est utile de rappeler que plus de 85% des ménages dans Hochelaga-Maisonneuve sont des ménages locataires et qu'en 2001, le revenu moyen ces ménages était de 27 712\$².

La conversion en condo fait aussi baisser le nombre de logements locatifs disponibles. Or, actuellement le taux de vacances est de moins de 3% dans le quartier, ce qui veut dire qu'il y a très peu de logements locatifs disponibles : il y a pénurie de logements. C'est donc un non sens de permettre que certains soient retirés du marché locatifs.

Finalement, une fois convertis en condos, l'immeuble et le terrain prennent de la valeur et font monter le prix des taxes foncières et municipales. Si des locataires habitent encore les logements, ils subiront, à cause de cela, de plus hautes augmenta-

tions de loyers. Sans compter que cela peut faire élever la valeur des terrains autour et ainsi, faire pression sur les autres locataires du quartier.

Le processus de conversion

Actuellement à Montréal, il y a un moratoire sur les conversions en condos. Par conséquent, le droit de convertir est restreint et pour faire une conversion il faut respecter certains critères très précis. Ce moratoire s'applique quand le taux de vacance des logements est sous la barre du 3%, ce qui est actuellement le cas. Ainsi, pour avoir le droit de faire une demande de conversion en copropriété divis au niveau de l'arrondissement, il faut que le/la propriétaire rencontre l'un des critères suivants :

- 1) Au moins la moitié des logements de l'immeuble sont occupés par le propriétaire
- 2) Les logements de l'immeuble sont tous utilisés pour d'autres fins que pour un usage résidentiel
- 3) Les logements de l'immeuble sont vacants depuis une date antérieure au 28 janvier 2000

Ensuite, le propriétaire doit se tourner vers la Régie du logement. Encore là, certains critères doivent être respectés :

- 1) L'immeuble ne doit pas avoir déjà fait l'objet de travaux en vue de le préparer à la conversion et d'évincer un locataire
- 2) L'immeuble ne doit pas avoir été l'objet d'une reprise illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété
- 3) Le propriétaire ne doit pas avoir été déclaré coupable de harcèlement (dans le but de convertir) dans les 5 années précédents la demande de conversion

Dans l'un de ces cas, une nouvelle demande ne pourra être faite qu'après trois ans.

La conversion en condo peut donc sembler difficile à obtenir. Par contre, c'est au niveau de l'application qu'il semble y avoir un problème... Au niveau

Suite page :

Suite de la page 2

... Ou comment passer par-dessus le moratoire

de l'application du moratoire, comment l'arrondissement, avant d'accorder la conversion, s'assure-t-il de la légitimité des demandes de conversion? Les propriétaires illégaux/illégaux, y a-t-il quoi que ce soit pour les punir? Est-ce facile de contourner le moratoire?

Au niveau de la Régie du logement, si aucunE locataire (actuelLE ou passéE) ne demande à être entenduE, comment la Régie peut-elle réellement savoir s'il y a eu des reprises illégales ou non? S'il y a eu des rénovations ou du harcèlement? Vérifie-t-elle d'office s'il y a eu des jugements concernant l'immeuble devant être converti? Sans oublier que les reprises qui se sont avérées de mauvaises foi ne passent pas toujours devant les tribunaux...

Anguille sous roche

Il y a anguille sous roche dans Hochelaga-Maisonneuve... Nous tentons donc de répondre à toutes ces questions dans le cadre de la Coalition Mercier/Hochelaga-Maisonneuve afin de faire valoir un réel moratoire sur la conversion en condo. Et pas que du bidon : on veut une application concrète et efficace. De plus, il faut voir à punir grandement les propriétaires qui ne s'y conforment pas afin de dissuader les autres. Si les propriétaires ayant fait une conversion illégale perdaient leur immeuble au profit de la ville, ils et elles y penseraient sûrement deux fois avant de convertir illégalement!! Nous vous tiendrons donc au courant des développements puisqu'une rencontre avec les élus de l'arrondissement sur ce sujet est prévue vers la fin du mois de juin.

****Si vous êtes intéressés à vous impliquer sur ce dossier, téléphonez-nous! 522-1817****

SCHL, moyennes, logements de 2 chambres à coucher
Dossier noir D'hochelaga-Maisonneuve, 2005



Un immeuble en voie de conversion
dans le quartier Hochelaga-
Maisonneuve

NOUVELLES PROCÉDURES POUR LES NON-PAIEMENTS DE LOYERS ?

Guillaume Dostaler, Entraide-Logement HM
Collaboration spéciale

La ministre responsable de l'habitation, Mme Nathalie Normandeau, est présentement à étudier un projet de loi qui viendrait bouleverser la procédure actuelle des demandes de résiliations de bail pour non-paiement de loyer à la Régie du logement. Présentement, lorsqu'unE propriétaire fait une demande de résiliation de bail pour ce motif, la Régie du logement convoque les parties afin d'entendre la cause et émet un jugement selon les preuves qui lui sont soumises. Le gouvernement réfléchit activement à la possibilité d'introduire une nouvelle façon de procéder. Il s'agirait, lorsqu'unE propriétaire fait une demande de résiliation de bail pour non-paiement de loyer, de faire parvenir, par huissier, à la/au locataire poursuiviE la copie de la demande avec un formulaire de contestation. Si la/le locataire veut contester la demande du propriétaire, elle/il devra dans les dix jours de la réception du formulaire, renvoyer le formulaire à la Régie avec les motifs de sa contestation. Sinon, le bail sera automatiquement résilié.

La ministre et la Régie du logement justifient ce changement en expliquant que le but recherché est de diminuer les délais d'attente d'audience à la Régie. En effet, si la/le locataire ne conteste pas par écrit, il n'y a pas d'audience. D'autant plus que le projet de loi prévoit que ces dossiers pourront être traités par un greffier, ce qui libèrerait les régisseurEs pour les autres causes.

Si le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) et le FRAPRU ne sont pas contre l'idée de faire traiter ces dossiers par des greffiers/greffières afin de libérer les régisseurEs pour les autres causes, il s'objecte contre la procédure prévue de contestation par écrit

de la/du locataire. Cette méthode serait beaucoup trop expéditive. Un délai de 10 jours pour répondre à une telle demande est beaucoup trop court et ne donne pas le temps aux locataires de consulter pour vérifier si elles/ils ont une défense à faire valoir. Il faut attendre parfois deux semaines avant d'obtenir un rendez-vous avec un avocat de l'aide juridique. De plus, cela laisserait moins de temps à la/au locataire pour trouver l'argent nécessaire pour payer les loyers dus avant jugement, ce qui est souvent le seul moyen pour la/le locataire d'éviter la résiliation du bail (voir le texte sur le non-paiement de loyer). En effet, la loi ne permet pas à la/au locataire de faire valoir un motif pour expliquer le retard du paiement du loyer, comme par exemples la perte d'emploi, l'attente d'un chèque d'une prestataire quelconque, une dépense imprévue, etc. De plus, la signification par huissier, en plus d'être très onéreuse ne garantit pas que la/le locataire l'a bien reçue puisqu'une signature du destinataire n'est plus requise et qu'à la troisième tentative, le huissier peut simplement laisser le document à la porte de la/du locataire.

Si la ministre et la Régie justifient cette démarche en disant vouloir diminuer les délais des dossiers en général, les associations de propriétaires elles n'ont pas manqué de montrer leur vif intérêt pour cette nouvelle procédure, sans même évoquer le problème des délais en général. Ce qui est sûr, c'est que le traitement des demandes de résiliation pour non-paiement de loyer, avec une quarantaine de jours de délais entre le dépôt de la demande à la Régie et l'obtention du jugement, est déjà un des plus rapides, tous tribunaux confondus.



EAU SECOURS ! EN EAU TROUBLE !!!

Les Bellavance, TROVEP de Montréal

Texte soumis et résumé par François Brosseau

Le gouvernement donne son aval aux compteurs d'eau et aux PPP...

Le gouvernement Charest, dans la plus grande discrétion, a entériné deux décisions qui auront des impacts majeurs sur la gestion de l'eau à Montréal.

Premièrement; le 5 décembre dernier, dans un communiqué de presse passé inaperçu, les maires des villes défusionnistes de l'île de Montréal ont demandé au Premier ministre Charest d'intervenir en faveur de la tarification de l'eau à la consommation plutôt que par l'évaluation foncière; comme l'applique la ville de Montréal. Celles-ci plaident que « la taxation de l'eau fondée sur la valeur de la propriété et non sur la consommation constitue une mesure régressive ne favorisant pas l'adoption de pratiques intelligentes en matière de conservation de l'eau »

Montréal ayant la majorité au conseil d'agglomération (avec 87% de la population), nous serions en droit de ne pas nous inquiéter. Eh bien non! Dans un décret sur le conseil d'agglomération rendu public, la ministre Nathalie Normandeau et le gouvernement Charest accordent aux villes défusionnistes ce qu'ils demandent. Une bien drôle de démocratie puisque le budget du conseil d'agglomération n'a pas encore été soumis à la discussion.

Une décision qui va à l'encontre de toutes les études qui prouvent l'inutilité des compteurs d'eau dans le contrôle de la consommation domestique. D'ailleurs, au même moment; dans son budget, la ville de Québec vient d'harmoniser ses pratiques en éliminant les compteurs d'eau, dont il a été démontré qu'ils n'avaient pas « d'impact significatif sur la consommation d'eau. »

Deuxièmement, nous apprenons également, et c'est probablement là que nous mèneront les compteurs d'eau; que l'assemblée nationale est en train de discuter du projet de loi 134 modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal. L'article 64 de cette loi, dont personne n'a entendu parler, est ainsi libellée :

« Toute municipalité locale peut, pour une durée de 25 ans, confier à une personne l'exploitation de son système d'aqueduc ou d'égout ou de ses autres ouvrages d'alimentation en eau ou d'assainissement des eaux ». Ça ne peut pas être plus clair mais si ça se passe en cachette...

Tout cela arrive suite à la décision des villes de Westmount et de Côte-St-Luc de confier la gestion de leur réseau local au privé. Une décision pilotée par le comité de transition des défusions, un comité d'affairistes dirigé par Pierre Lortie, ancien député libéral sous Robert Bourassa, père de l'État-Provigo; une première tentative de privatisation de l'État qui avait alors avorté devant le tollé général.

Cela veut donc dire que tout est en place pour confier les réseaux municipaux au secteur privé. Pourtant, lors des audiences du BAPE (Bureau d'Audience Publique sur l'Environnement) il y a à peine cinq ans, la population québécoise rejetait la présence du privé dans ce secteur névralgique et les compteurs d'eau dans les résidences, une position reprise et affirmée dans le rapport Beauchamp.

Dans un processus antidémocratique, à la va-vite, sans débat public, le gouvernement Charest va à l'encontre de la volonté populaire. Soyons clairs, le gouvernement Charest n'a aucun mandat pour aller en ce sens. Cette question n'a fait l'objet d'aucun débat lors de la dernière campagne électorale. Le Parti libéral du Québec n'agit pas en gouvernement mais en succursale des entreprises intéressées au pactole de l'eau dans le domaine municipal. Quant à l'administration montréalaise, son silence sur ces tractations est passablement inquiétant. Elle doit affirmer haut et fort son opposition à ces projets comme elle prétendait le faire tout récemment.

2006 sera donc placée sous le signe d'une grande mobilisation sur ces enjeux.

DES NOUVELLES DE LA RUE NOTRE-DAME...

Josée Barlow

La rue Notre-Dame a fait couler beaucoup d'encre ces dernières années. Pendant ce temps, les autos qui y roulent font brûler beaucoup d'essence et produisent beaucoup de poussière pour les résidentEs du quartier. Or, les éluEs, les résidentEs et les commerçantEs n'arrivent présentement pas à s'entendre sur un même projet.

Bref historique

Lors de la construction de l'autoroute Notre-Dame, ce sont environ 1 800 logements qui furent démolis. En 1977, un moratoire a été instauré afin de freiner l'autoroute Ville-Marie et favoriser le transport en commun. Déjà le souci de l'environnement tant général que celui des gens du quartier était présent. Que s'est-il donc passé entre temps? En effet, les projets que proposent aujourd'hui les élus municipaux et provinciaux sont loins de faire l'unanimité. Le projet actuellement prévoit 8 voies, dont 2 pour le transport en commun. C'est pourquoi la Table d'aménagement du quartier Hochelaga-Maisonneuve (TAQH-M) a décidé de se pencher sur cette question.

Quand modernisation rime avec pollution

La modernisation de la rue Notre-Dame prend actuellement une bien mauvaise tangente. La nouvelle version du projet de la rue Notre-Dame qui est actuellement proposée ne nous satisfait pas, car elle aura les conséquences suivantes :

- Élargissement de la rue Notre-Dame avec l'ajout de deux nouvelles voies de circulation routière (donc 6 voies en tout à la place des 4 actuelles) ;
- Accroissement substantiel du volume de la circulation sur cette artère, déjà lourdement hypothéquée;
- Augmentation du trafic de transit dans le quartier;
- Accroissement des nuisances dont le bruit, la pollution de l'air et par conséquent des impacts négatifs sur la santé de la population du quartier;
- Risques de smog accru
- Entrave à l'amélioration de la qualité de vie du sud du quartier.

Les revendications de la Table d'aménagement du quartier Hochelaga-Maisonneuve (TAQH-M)

Devant ce projet qui est loin de nous plaire, nous nous sommes penchéEs sur des revendications et des orientations qui nous satisferaient davantage. Ainsi, nos revendications devraient ressembler aux suivantes, bien que non encore définitives et coulées dans le béton puisque nous en discutons encore :

- Diminuer le volume actuel de circulation sur la rue Notre-Dame en la limitant à maximum quatre voies de circulation (2 dans chaque direction), peut-être moins et réserver deux voies pour le transport en commun
- Mettre en place (dans l'axe de la rue Notre-Dame) un Métro-Express en surface (sorte de train ou de nouveau tramway) qui serait rapide et efficace ou autres alternatives de transport en commun intéressantes
- Rebâtir des logements que nous voulons sociaux au nord de la rue Notre-Dame (environ 2000) afin d'humaniser la rue.
- Rendre la rue Notre-Dame plus agréable pour les piétons
- Redonner l'accès et la vue sur le fleuve pour les gens du quartier
- Garder une piste cyclable à cet endroit et l'améliorer

Suite à la page ;

Suite de la page 7 Des nouvelles de la rue Notre-Dame

Nouveaux développements

Au dernier Conseil d'Arrondissement, les conseillers et conseillères de l'arrondissement nous ont promis qu'ils et elles défendraient l'idée d'obtenir une consultation publique afin de permettre à la population du quartier de se prononcer sur la nouvelle version du projet de modernisation de la rue Notre-Dame. Celle-ci, nous a-t-on promis, concernera les véritables enjeux et impacts du projet. Pas question qu'un projet d'une telle envergure puisse nous passer sous le nez sans qu'on puisse dire quoique ce soit ou qu'on ne puisse se prononcer que sur des questions bidons comme la couleur des poubelles!

Selon les éluEs de l'arrondissement, ils et elles ne connaissent pas encore les intentions de l'administration municipale (les éluEs de la ville) quant aux modalités de la consultation publique.

Des questions demeurent

Est-ce que la nouvelle version du projet reviendra devant le Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE) comme en 2001 ? Rien n'est moins sûr... Il faudra donc lutter pour l'obtention d'une nouvelle audience publique. Monsieur Laurent Blanchard, conseiller municipal du district Hochelaga, a précisé que l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) faisait actuellement des démarches pour obtenir le mandat de ce dossier. Il a également indiqué que le mandat de consultation publique pourrait être octroyé au Collectif en aménagement urbain, Collectif qui pourtant n'a pas été très actif, à notre connaissance, durant la dernière année.

Vous désirez vous impliquer sur cette question?

Contactez-nous!! (514) 522-1817

L'auteure tient à remercier Daniel Vanier pour ses précieuses informations.

Daniel Vanier est chercheur pour la TAQ HM.

Chercher un toit dignement...

LETTRE OUVERTE D'UN LOCATAIRE DU QUARTIER

Quand je me suis levé, j'étais très hésitant, je me demandais quel route devais-je parcourir ?

Mon but ressemblait à quelques planches de bois unies par des clous pour me donner un toit. Sur le chemin, je vis des tentes, je visitais des loyers impropres et de plus chers pour le commun des mortels.

À bout de ressources, je continuais à marcher dans la ville et je vis une église. Des prières ne seraient pas inutiles. J'entrais et l'orgue jouait l'oeuvre de Jean-Sebastien Bach: Toccate en ré mineur. Ébloui, je vis des êtres, des humains qui racontaient les meilleures façons d'obtenir des logements sociaux.

Les gens ne se ressemblent pas, mais pour le fond des choses, leurs forces rassemblées arrivent à dégager une telle simplicité de vision que l'ensemble des participantes et participants fait avancer les causes afin d'obtenir les fonds pour réaliser la construction de gîtes permanents à un coût raisonnable.

Toujours à la veille de ce qu'il est possible, il faut que le sans-abri se transforme en sans gêne pour enfin entrer libre et en paix chez lui.

Un demeuré