

# Loge m'informe!

◆ Le bulletin des locataires avertis et engagés de l'est de l'île de Montréal ◆

## Sommaire

• La fin des conventions 1	• Comment porter plainte 3	• Nouvelle coop à RDP 5	• Taux 2012 de la Régie 7	• Annonces 8
• Fin de l'impôt foncier 2	• 50,000 logements sociaux 4	• Petite histoire de cas vécu 5	• Ateliers Infologis 7	• Membership 8

## Éditorial

----- Anicet Ndayishimiye

### La fin des convention : Ottawa laissera-t-il tomber les locataires à faible revenu des logements sociaux existants ?

Plus de 80 % des logements coopératifs, sans but lucratif et publics (HLM) du Québec seront privés de leurs subventions fédérales d'ici 2030. Quelque 120 000 ménages québécois seront affectés. À terme, cela représente, pour le logement social, une perte de 1,6 milliard \$ par année au Canada, de 223,4 millions \$ au Québec.



#### Les ensembles et les locataires touchés

Tous les ensembles de logements sociaux achevés avant 1994, qui ont bénéficié d'une subvention d'Ottawa au moment de leur réalisation et qui continuent d'en recevoir — que ce soit via la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou via la Société d'habitation du Québec (SHQ) — sont concernés. Cela inclut les logements réalisés dans le cadre du programme *Article 95 LNH* (anciennement appelé *Article 56.1*), du *Programme fédéral des coopératives d'habitation* (aussi appelé *PHI*) et du *Programme sans but lucratif — privé* (aussi appelé *HLM privés* par la Société d'habitation du Québec).

Sont également touchés presque tous les locataires d'HLM publics du Québec et toutes les personnes bénéficiant d'un supplément au loyer privé, soit environ 73 890 ménages. Il faut également ajouter les locataires des HLM Inuits et des logements autochtones hors réserve, totalisant 4169 logements à loyer modique. Précisons que tous ces logements seront éventuellement sous la seule responsabilité du gouvernement québécois, sans aucune contribution fédérale.

Lors de leur réalisation au cours des années 1970, 1980 et le tout début des années 1990, ces ensembles de logements sociaux ont fait l'objet d'ententes — aussi appelées *conventions* — avec la SCHL. Celle-ci s'est alors engagée, au nom du gouvernement fédéral, à subventionner une partie du coût de leur construction,

puis à verser à chaque année des subventions pour l'entretien des immeubles et des logements, de même que pour diminuer les loyers des locataires à faible revenu. Cet engagement n'était cependant valable que pour la durée de leur hypothèque, c'est-à-dire 25, 35 ou 50 ans, selon les programmes.

### **Les sommes en jeu**

Selon le dernier rapport de la SCHL, en 2008, le gouvernement a aidé de cette façon 623 700 ménages vivant en logement social à travers le Canada. En 2010, il ne prévoyait plus aider que 612 700, soit 11 000 de moins. Le phénomène s'accélérera les années suivantes. Les économies qu'Ottawa réalisera ainsi en 2015 seront de 200 millions \$ ; elles passeront à 600 millions \$ en 2020, à 1,1 milliard \$ en 2025 et à 1,6 milliard \$ en 2030.

Très concrètement, la fin des subventions fédérales se traduit par des augmentations importantes du coût du logement pour les ménages à faible revenu. Dans certains ensembles, des locataires ont vu leur loyer augmenter de 200 \$ par mois.

### **Des logements sociaux à protéger et des ententes à revoir**

Selon le FRAPRU, le gouvernement fédéral serait irresponsable de mettre un terme à ses subventions au logement social alors qu'il estime à 982 000 le nombre de ménages locataires canadiens ayant des besoins impérieux de logement, dont 261 000 au Québec. Cela serait d'autant plus insensé que ces logements sociaux existants arrivent à la fin de leur vie utile et qu'ils ont besoin de travaux de rénovation.

Pour obtenir le maintien de ces subventions fédérales, le FRAPRU a entrepris donc une campagne de pression, en collaboration avec les réseaux coopératifs et sans but lucratif, de même qu'avec la Fédération des locataires de HLM du Québec (FLHLMQ).

Aux cours des derniers mois, des assemblées d'information ont été organisées dans différentes villes et quartiers ; les ménages locataires directement concernés ont été invités à participer à leur comité local de lutte. Les personnes élues le 2 mai ont également été interpellées et devront prendre position. Pour en savoir plus long et pour s'impliquer, il faut communiquer avec son comité logement local : **Infologis de l'Est de l'île de Montréal (514) 354-7373**

Source : FRAPRU

## **Fin de l'impôt foncier**

-----Andrée Rochon

Lors du discours du gouvernement du Québec sur le budget 2010-2011 il a été annoncé qu'en vu de mieux répondre aux besoins des ménages à faible ou à moyen revenu, le crédit d'impôt remboursable pour la taxe de vente du Québec (anciennement la TVQ), le remboursement d'impôts foncier et le crédit d'impôt remboursable pour les particuliers habitant sur le territoire d'un village nordique seraient regroupés en un seul crédit d'impôt remboursable appelé « le crédit d'impôt pour la solidarité ». Petit détail, il faut absolument s'inscrire au dépôt direct pour y être admissible, le gouvernement veut sauver des millions en n'émettant aucun chèque. Pas de compte de banque ? C'est simple, pas de solidarité. On ne peut pas être solidaire avec quelqu'un qui n'a pas de compte de banque.... Semble-t-il que, grâce à l'implication et la ténacité de certains

groupes sociaux, le gouvernement se serait ravi en émettant des chèques au gens qui en font la demande. Pour la procédure, voir sur le site : <http://www.pauvrete.qc.ca/les> les instructions y sont.



Autrement dit le nouveau chèque TVQ appelé « solidarité » empêche un bon nombre de personnes qui paient cher de loyer de profiter d'un remboursement supérieur d'impôt car cette solidarité ne tient pas compte du montant payé en loyer. Ce montant est « modulé » en fonction du revenu familial et formée de trois composantes : taxe de vente du Québec (TVQ), logement admissible (sans rapport au prix individuel du loyer), et le fait de demeurer dans un des 14 villages nordiques du Québec.

Certains spécialistes de la question s'entendent pour dire que cela devrait rapporter au contribuable quelques dollars de plus par mois. Là où le bât blesse c'est que l'impôt foncier pouvait servir d'amortissement, comme par exemple, pour la cotisation obligatoire de la RAMQ (qui double cette année). Ce qui fait en sorte que certaines personnes pouvaient, grâce à leur impôt foncier, ne pas déboursier en dettes à l'impôt du Québec. Il vaudrait donc mieux économiser la somme reçue à tous les mois au lieu de la dépenser au fur et à mesure sur des choses qui nous seront taxées et de ce fait repayera encore le gouvernement.

## Comment porter plainte

-----Marcella Braggio

### Comment porter plainte quand votre propriétaire ne respect pas ses obligations ?



Souvent un locataire attend longtemps avant de porter plainte contre son propriétaire. Si après plusieurs avis verbaux votre proprio ne respecte pas son engagement de faire les réparations nécessaires dans votre logement, vous devez rédiger une **mise en demeure**, lettre dirigé à votre propriétaire pour exiger qu'il fasse les réparations (ou pour un cas d'insalubrité, bruits ou harcèlement provenant d'un autre locataire, ou tout autre problème relié à votre logement et la jouissance de celui-ci). Dans cette lettre, il est important d'énumérer les problèmes que vous avez dans votre logement. Vous pouvez aussi demander d'être dédommagé et/ou une diminution de loyer. Il faut donner un délai de 10 jours (moins en cas d'urgence et / ou d'insalubrité extrême) et garder une copie de votre lettre. Vous devez l'envoyer par **courrier recommandé** et garder la preuve d'envoi (reçu de Postes Canada et ticket d'envoi) et de réception (site internet Postes Canada) avec une copie de votre lettre.

Avoir des preuves de l'état du logement et / ou des problèmes reliées à votre plainte est primordiale : il faut prendre des photos des espaces insalubres (dégâts d'eau, moisissures, blattes, etc.), des réparations non-faites ou du mauvais état du logement ou de l'édifice (marches ou balcon qui s'écroule, etc.). Dans les cas de bruit et du harcèlement, c'est important de faire un journal de bord

des incidents, des numéros d'événement si vous avez appelé la police. Si possible, vous pouvez produire des enregistrements de conversation avec le harceleur.

Après le délai inscrit dans votre mise en demeure, dans les cas d'insalubrité (moisissures, punaises, blattes ou rongeurs) et mauvais état du logement, vous pouvez demander un formulaire appelé « **requête pour insalubrité** » à votre bureau d'arrondissement et le compléter pour que les inspecteurs de l'arrondissement s'en mêlent. Vaut mieux y aller en personne avec une copie de la mise en demeure et la preuve d'envoi. Notez le numéro de dossier / requête avec le nom de l'inspecteur rencontré et le numéro de téléphone pour le suivi. L'inspecteur appellera le propriétaire pour lui signaler la situation, dans certains cas l'inspecteur visitera le logement. Après la visite du logement, l'inspecteur va envoyer un rapport au propriétaire avec les non-conformités à corriger. Si le propriétaire ne les corrige pas, il devra payer une amende.

Après le délai de 10 jours spécifié dans votre mise en demeure, pour toute plainte, vous pouvez aussi porter **plainte à la Régie du logement**, en apportant avec vous une copie de la mise en demeure et la preuve d'envoi. Les frais d'ouverture d'un dossier varient entre 42 \$ et 68 \$ selon le coût de votre loyer. Si vous êtes bénéficiaire de la Sécurité du Revenu, vous n'aurez pas de frais à payer. Par la suite, vous devez envoyer une signification (copie de la plainte de la Régie du logement) à votre propriétaire par **courrier recommandé** et attendre de recevoir par la poste la date d'audience de votre cause qui peut parfois aller jusqu'à 18 mois. **Il est cependant important de poser ce geste pour obtenir justification.**

## **50,000 logements sociaux**

-----Marcella Braggio

### **50 000 logements sociaux**

Le samedi 4 février, 500 militantes et militants provenant de différentes régions du Québec ont participé à une marche organisé par la Front d'action pour le réaménagement urbain (FRAPRU) au centre ville de Montréal pour réclamer 50 000 logements sociaux. Le budget de mars 2011 a vu une coupure de 70 millions \$ sur les investissements annuels pour la construction des logements sociaux. Présentement, 156 000 ménages locataires dans la région métropolitaine de Montréal ont des gros besoins de logement, le chiffre total étant de 261 000 ménages pour tout le Québec. La crise du logement est extrême, en particulier dans l'Abitibi et la Côte-Nord où il n'y a presque pas de logements disponibles en location dû au « boom » de l'exploitation minière. Pour cette raison, Infologis appui le FRAPRU dans sa revendication de 50 000 logements sociaux sur une période de 5 ans pour le Québec. \* Source : <http://www.frapru.qc.ca/spip.php?article883>

**L'année 2012 commence bien pour le quartier Rivière-des-Prairies : le projet d'une coopérative d'habitation sur boulevard Rodolphe Forget va de l'avant.**

Depuis plus de trois ans, Infologis, le groupe de ressources technique Bâtir son Quartier, les organismes communautaires de RDP, les citoyens et les élus de l'arrondissement RDP-PAT n'ont ménagé aucun effort pour palier au déficit que connaît le quartier en matière du logement social et abordable. On ne cesse de le répéter, le développement des logements sociaux est une course à obstacles, il faut du courage et de la persévérance pour y réussir.

On se souviendra qu'en juillet 2010, la mairesse de l'arrondissement Madame Chantal Rouleau avait adressé une lettre au directeur de l'habitation de la Ville de Montréal de l'époque M. Denis Quirion, confirmant son appui au projet de développement d'une coopérative d'habitation sur le site du boulevard Rodolphe- Forget, situé entre le boulevard Perras et le boulevard Maurice-Duplessis, tout en rappelant l'objectif de son plan d'action familiale qui est : « d'établir une stratégie de développement résidentiel des terrains appartenant à la Ville en prenant en compte la préoccupation familiale et pour les parents ».

Dans sa lettre d'appui, la mairesse vante les avantages du projet et je la cite : « Nous considérons que le site comporte des caractéristiques enviables pour les familles qui y résideront, particulièrement en raison de l'excellente desserte en transport en commun, la présence de plusieurs commerces de proximité et de nombreux services municipaux ».

**En incluant un centre de petite enfance (CPE) dans le projet, on vient d'ajouter une corde à la harpe.**

Le projet qui inclura un CPE permettra à la coopérative d'avoir accès à certaines installations du CPE telles que la salle communautaire les soirs et les fins de semaine, ce qui est un avantage certain, car les projets actuels en Accès Logis ne peuvent se permettre d'avoir de telles salles.

Maintenant que la direction de l'habitation s'est engagée de réserver des sommes pour la réalisation de ce projet, nous pouvons crier une petite victoire, bien qu'on soit loin de la coupe aux lèvres.

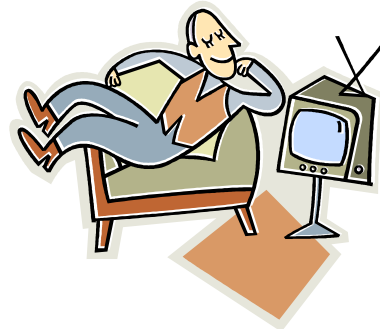
Nous tenons tout de même à souligner les efforts coordonnés de tous les intervenants dans ce dossier et remercier la collaboration et le soutien des élus de l'arrondissement qui ont permis de dénouer l'impasse.

**Quand les invités s'incrument chez vous**

Hélène (nom fictif) se sépare en 2008 et son conjoint avec qui elle avait certaine difficultés quitte le foyer familial. Il ne travaille pas, elle ne reçoit donc pas de pension alimentaire pour sa fille. Elle décide de faire application dans les coopératives de son quartier parce qu'avec son petit salaire elle a de la difficulté

à joindre les deux bouts. Elle envoie plusieurs lettres de motivation durant les 2 années suivantes sa séparation.

Un jour elle passe une entrevue et obtient un joli 4 ½ dans une coopérative de son quartier. Quelle chance, à deux minutes de chez ses parents. Idéal pour faire garder Émilie qui est à l'école primaire pas loin de la maison. Elle est donc dans son logement en coopérative depuis un an et demi quand, un matin de juin 2011, son ex vient à la maison lui demandant de l'héberger quelques semaines, le temps qu'il trouve « quelque chose d'autre ». Elle accepte, surtout pour la petite, qui n'a pas vu son père depuis quelque temps. Les semaines passent. Monsieur ne trouve rien d'autre.



À un moment donné, le climat devenu intolérable, elle décide d'aller habiter chez sa mère avec la petite le temps qu'il quitte l'appartement. Et le temps passe. Elle doit quand même payer son loyer à tout les mois et faire ses tâches de membre. Un matin de décembre elle se rend au poste de quartier pour demander une intervention policière pour déloger l'intrus qui refuse de s'en aller. Quelle ne fut pas sa surprise quand les policiers lui ont répondu qu'ils ne pouvaient déloger une personne « présumé » demeurer à un endroit quelconque, qu'il paie ou non le loyer, que son nom soit sur le bail ou non, qu'il y ait une entente verbale ou non. Seul la Régie du logement peut ordonner l'éviction d'une personne de son « présumé » logement.

Quel est la solution à ce problème ?

*La meilleure amie d'Hélène* lui suggère de profiter de l'absence de son ex pour changer les serrures, mettre tout son stock dehors sans laisser aucune trace de lui dans l'appartement... ni vu ni connu ! L'ex pourra toujours essayer de faire sa preuve ....

*La Régie du logement* lui demande d'envoyer une mise en demeure à l'ex lui demandant de quitter les lieux, pour ensuite s'adresser au tribunal afin de demander son éviction que, semble-t-il, elle va obtenir à coup sûr. Avec l'ordonnance du régisseur elle pourra finalement demander l'intervention des policiers !

*La coopérative*, si elle s'est dotée de règlements précis en rapport avec ce genre de situation pourra s'y référer sans toutefois pouvoir évincer elle-même l'intrus. S'il n'y a pas de réglementation spécifique, la coopérative ne peut pas vraiment intervenir pour « aider » Hélène. Ce qu'elle peut par contre faire c'est d'exclure Hélène du membership de la coop parce qu'elle n'occupe plus le logement et ensuite procéder à une demande d'éviction de l'intrus, parce qu'il occupe le logement illégalement. Cette éviction sera aussi facilement obtenue mais Hélène perdra son logement.

#### *Morale de cette histoire*

Toute cohabitation demande des ententes claires et nettes, même celle qui est temporaire. Il est possible de détailler, sur papier signé, les termes de séjour d'un convive. À défaut de pouvoir vous-même évincer votre invité de votre appartement vous pourrez avoir recours à la Régie afin de poursuivre votre intrus pour bris de contrat en plus de demander son éviction...

## Oui on peut refuser une augmentation de loyer !

Notre campagne de refus de la hausse de loyer bat son plein ! Environ 1 000 dépliants « Oui vous pouvez refuser une augmentation de loyer ! » distribués à date et ça continue. À travers le Québec tous les comités logement membre du Regroupement des Comité Logement et Association de Locataires du Québec (RCLALQ) font un effort gigantesque pour tenter de freiner les hausse de loyers abusives.

Infologis rappelle aux locataires qu'une évaluation de l'augmentation demandée par les propriétaires peut être faite. Suite à ce calcul le locataire peut se prévaloir de son droit de refuser sa hausse de loyer tout en demeurant dans son logement.

La Régie du logement a publié à la fin janvier les estimations moyennes des augmentations de base pour les loyers au Québec. Cette année l'estimation de base de la Régie du logement pour les logements dont le chauffage n'est pas inclus dans le prix du loyer est de 0,6 %. Par contre, l'augmentation de base pour les loyers incluant le chauffage dépend de sa source : chauffage inclus à l'électricité : 0,7 %, chauffage inclus au gaz : 0,0 % et chauffage inclus au mazout (huile) : 3,6 %. À cela se rajoute un pourcentage de l'augmentation des taxes municipales et scolaires, les rénovations et autres. Il est toujours plus prudent d'estimer ce calcul en autant que possible pour juger de la justesse de la hausse. Les montants des taxes municipales sont accessibles au 311 et les taxes scolaires au 514-384-5034. Chose essentielle, pour refuser l'augmentation de loyer ou toute autre modification au bail, il faut répondre par courrier recommandé dans un délai de un mois de la réception de l'avis d'augmentation ou de modification.

Infologis donne tout au long des mois de février, mars et avril des ateliers sur la hausse des loyers permettant aux locataires de disposer de formules pouvant les aider, cette année et dans les prochaines années, à estimer leur augmentation de loyer. Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à joindre l'organisme au 514-354-7373

## Ateliers à Infologis

Depuis janvier 2012 Infologis donne un atelier sur la hausse de loyer et les droits et obligations des locataires et un autre sur le logement social. Nos prochaines dates sont :

Hausse de loyer et droits et obligation des locataires : Jeudi les 1<sup>er</sup>, 15 et 29 février de 13h30 à 15h30

Logement social : mercredi 7 février 2012 de 10h00 à 12h00 et mercredi le 21 février de 18h00 à 20h00

Suite à l'atelier sur le logement social les locataires qui voudront s'inscrire sur nos listes de requérants de projet de coopératives, seront invités à compléter un formulaire. **Il est important de s'inscrire pour assister à un atelier.** Au plaisir de vous rencontrer !

## Annonces

### *Clinique d'impôt dans Mercier-Ouest*

Le Groupe d'entraide de Mercier-Ouest offre le service de clinique d'impôt annuel pour les familles et les individus à faible revenu du quartier de Mercier-Ouest. Des frais de 5,00\$ sont demandés par personne. Les gens de Mercier-Ouest intéressés à ce service doivent se rendre sur place aux dates d'inscription indiqués au 6120 rue La Fontaine, local 202 pour prendre un rendez-vous avec en main une preuve de résidence, une preuve de revenu, votre carte d'assurance maladie et votre 5 \$. Les dates d'inscription sont les vendredis 17 et 24 février et les lundis 20 et 27 février 2012 de 9hrs à 12h00 et 13h00 à 16h30. Pour des informations supplémentaires communiquer au 514-253-0297

### *Conférence gratuite : " Comment planifier sa retraite .....quand on n'a pas de fonds de pension ?"*

L'Acef de l'Est vous invite, mardi le 21 février 2012 à 19h00 à la Bibliothèque Langelier, à assister à une conférence gratuite ayant pour thème *Comment planifier sa retraite....quand on n'a pas de fonds de pension ?* La Bibliothèque Langelier est située au 6473 Sherbrooke Est, Métro Langelier. Réservez votre place au 514 257-6622.

### Devenez membre d'Infologis

Prénom \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_

Quartier \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

Nouveau Membre

Renouvellement

Pour devenir membre d'Infologis, retournez par la poste ce coupon dûment rempli et accompagné d'un chèque au montant de 5\$ à l'ordre de :

Infologis de l'est de l'île de Montréal  
2532, rue Des Ormeaux  
Montréal (Québec) H1L 4X5



**Coordination** ♦ l'équipe d'Infologis

**Rédaction** ♦ Anicet Ndayishimiye, Marcella Braggio et Andrée Rochon

**Révision** ♦ l'équipe d'Infologis, mise en page : Andrée Rochon

**Expédition** ♦ Jacinthe Gagnon, Jeannine Chevrier

Faites nous parvenir vos commentaires  
à l'adresse suivante : [info@infologis.ca](mailto:info@infologis.ca)  
ou par téléphone : (514) 354-7373