



## **Comité logement Ahuntsic-Cartierville**

10 780, rue Laverdure, E-208, Montréal, Québec, H3L 2L9

Téléphone : 514.331.1773 Télécopieur : 514.331.2271 Courriel : clac@cooptel.qc.ca

### **PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DES PLACES L'ACADIE ET HENRI-BOURASSA**

## **MÉMOIRE**

**COMITÉ LOGEMENT AHUNTSIC-CARTIERVILLE**

**19 février 2009**

Le Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC) est un organisme de défense des droits des locataires qui existe depuis maintenant 20 ans. L'organisme travaille dans l'arrondissement afin de promouvoir le logement social ainsi que les droits et recours des locataires. Ses membres sont uniquement des locataires de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Depuis huit ans, le CLAC se penche sur la situation intolérable que vivent les locataires des 22 immeubles des places l'Acadie et Henri-Bourassa. L'organisme travaille d'arrache pied afin d'améliorer les conditions de logement de ces locataires qui sont aux prises avec des logements qui nuisent à leur santé et qui, dans la grande majorité, contreviennent aux normes minimales de sécurité.

Pendant des années, autant l'arrondissement que la Ville de Montréal ont refusé d'aider les locataires en prétextant qu'ils ne pouvaient rien y faire. Pendant des années, aucun inspecteur n'est venu constater les dégâts causés par l'inaction d'un propriétaire sans vergogne qui refusait d'effectuer des réparations, même minimale, dans ses immeubles. Aucun avis de non-conformité n'a été émis et aucun constat d'infraction n'a été émis. Le propriétaire continuait ses agissements en toute impunité.

Il a fallu une conférence de presse organisée par les locataires et quelques organismes, dont le Comité logement, en 2005 afin que la Ville bouge dans ce dossier. Nous avons dénoncé l'inaction des élu-es municipaux et nous demandions l'expropriation du propriétaire afin de construire des logements sociaux sur le site. Deux revendications possibles et prévues à la charte de la Ville de Montréal. Nous voulions que la Ville exécute les travaux à la place du propriétaire et toutes autres formes de coercition afin de forcer les propriétaires à respecter le règlement sur l'entretien et la salubrité des logements. La Ville n'a jamais retenu ces options.

À la place, ces mêmes fonctionnaires ont plutôt joué le rôle d'entremetteur entre l'ancien propriétaire, le nouvel acquéreur ainsi que la Société d'habitation et de développement de Montréal.

Ainsi, ces immeubles dans un état lamentable ont été vendus à un groupe pour la somme de 14,8 millions de dollars. Tout ça en catimini pour éviter tout mouvement de contestation. Le montant est donc à nos yeux une récompense à un propriétaire qui pendant des années a harcelé, intimidé et humilié des locataires tout en les laissant dans des conditions exécrables de logement.

Le projet présenté par le promoteur compte doubler le nombre d'unités de logement sur le terrain, les faisant passer de 600 à 1200. De ce nombre, le promoteur prévoit 224 unités en logements sociaux 480 en condominiums abordables et plus de 600 en logements privés pour les personnes âgées. Sur les 224 logements sociaux, seulement 198 seront de nouvelles unités. Les autres remplacent l'OBNL déjà existant qui sera détruit avec les autres bâtiments.

Le Comité logement a toujours revendiqué 100 % de logements sociaux sur ce terrain en sachant très bien que tous les locataires ont des revenus trop faibles pour payer des loyers sur le marché privé. Étonnamment, ce plan a été dévoilé à la suite du départ de la majorité des locataires. Ils n'auront donc pas la possibilité de revenir vivre dans les logements sociaux. Si ce plan avait été mis en place dès le début, il aurait fallu plus de 500 logements sociaux afin de reloger tous les locataires.

Le relogement s'est fait de façon inacceptable par le promoteur. Tous les locataires ont le droit au maintien dans les lieux. Dans le cas des locataires des places L'Acadie et Henri-Bourassa, le promoteur les a forcés à quitter leur logement sans même respecter les normes du Code civil du Québec. Celui-ci indique que si un propriétaire veut procéder à la démolition d'un immeuble et, du coup, évincer les locataires, il doit envoyer un avis écrit trois mois avant la fin du bail. Cela n'a jamais été fait et les locataires ont le droit de s'opposer à cette démolition.

La Régie du logement aurait donc dû trancher ce litige. En lieu et place, le service des permis et inspections et les nouveaux propriétaires ont envoyé un avis aux locataires leur disant que les immeubles n'étaient pas sécuritaires et qu'ils devaient les fermer.

Pendant les huit dernières années, les immeubles représentaient les mêmes dangers mais personne n'est jamais intervenu pour les fermer. Or, pour faciliter la tâche au promoteur et pour court-circuiter les droits fondamentaux des locataires afin de raser les immeubles le plus rapidement – et éviter tout mouvement de défense de droits, l'arrondissement autorise tous les moyens pour évincer les locataires.

Le Comité logement est outré par le peu de logements sociaux dans le projet qui frôle à peine la norme de 15 % prévue dans les projets de logements d'envergure à Montréal. Nous sommes outrés de la place qu'occupent les condos dans le projet, des habitations qu'aucun locataire des anciennes places n'ont les moyens de s'offrir.

Le Comité logement est perplexe quant au choix de la forme que prendront les logements sociaux. Nous aurions espéré s'y voir construire une coopérative d'habitation afin que les résidentes et les résidents puissent prendre leur milieu de vie en main et qu'ils prennent une part active dans l'élaboration du projet. Malheureusement, il n'y aura qu'un OBNL qui sera rattaché aux deux autres déjà existants. Les résidentes et les résidents ont peu de pouvoir dans cette forme de structure et leur implication est restreinte.

**Le Comité logement recommande donc :**

**Que le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa comprenne 100 % de logements sociaux.**

**Qu'au moins 1 projet de coopérative d'habitation soit mis sur pied dans les logements sociaux annoncés.**

**Que les résidentes et les résidents qui sont présentement relocalisées soient indemnisés afin de palier à la hausse de loyer qu'elles et qu'ils ont dû subir pendant cette période.**