



Action dignité de Saint-Léonard
9089A boul. Jarry, est
Saint-Léonard
H1R 2V

***ÉTUDE MAIN DANS LA MAIN AVEC LES LOCATAIRES
DE PLACE JARRY***

Par

**Christian Brouillard
Sylvie Dalpé**

13 juillet 2006

**Présenté à l'arrondissement de Saint-Léonard
dans le cadre d'un contrat de ville – Développement social**

INTRODUCTION

À la suite de la conclusion d'un contrat de ville avec l'arrondissement de Saint-Léonard, *Action dignité de Saint-Léonard* a entrepris, à partir du mois d'avril 2006, la réalisation d'un projet auprès des locataires du complexe locatif Place Jarry. Ce projet, *Main dans la main avec les locataires*, poursuit, rappelons-le, les objectifs suivant :

- Mieux connaître l'état réel des logements, leur environnement et les réalités socio-économiques des locataires du secteur de Place Jarry de même que leurs besoins en termes de logements privés et sociaux;
- Améliorer les conditions de vie et de logement des locataires de Place Jarry;
- Donner l'information pertinente aux locataires sur leurs droits et responsabilités afin qu'ils et elles puissent intervenir adéquatement face à leurs conditions de vie et de logement;
- Développer des stratégies d'intervention collective avec les locataires dans le but d'améliorer le climat social et la sécurité des lieux;
- Évaluer la faisabilité de la conversion des immeubles de Place Jarry en logements sociaux et communautaires en partenariat avec le *Comité promoteur du logement social de Saint-Léonard* et le Groupe de ressources techniques (GRT) *Bâtir son quartier*.

Le présent rapport exposera les différents résultats auquel ce projet est parvenu jusqu'à ce jour. Dans un premier temps, nous reviendrons brièvement sur les diverses interventions faites dans le passé par le CLSC de Saint-Léonard et *Action dignité*, auprès des locataires de Place Jarry, permettant ainsi de mettre dans son contexte la présente étude.

Dans un deuxième temps, nous présenterons les données socio-économique que nous avons pu recueillir dans le cadre du porte à porte fait à Place Jarry. Ces données nous permettront de mieux saisir la réalité des locataires et les raisons qui les ont amenés à vivre dans ces immeubles particulièrement délabrés. À la suite, nous allons répertorier les différents problèmes d'immeuble et de logements signalés par les locataires, tels que nous avons pu aussi les constater au cours de nos visites.

Enfin, nous terminerons en donnant un bilan, à ce jour, des diverses démarches entamées, en concertation avec différents acteurs, en vue de procéder à la conversion de Place Jarry en logement social.

En conclusion, à la lueur des constats dégagés par notre étude, nous soulignerons la nécessité de développer le logement social dans l'arrondissement de Saint-Léonard pour pouvoir répondre aux besoins des locataires les plus démunis et connaissant d'importants problèmes de logement. Il est plus que temps de faire en sorte que, sur le territoire de l'arrondissement de Saint-Léonard, l'existence de logements insalubre et de taudis dont Place Jarry constitue un exemple au même titre que le Renaissance, devienne un fait du passé

I. PLACE JARRY : PRÉSENTATION DU LIEU ET INTERVENTIONS PASSÉES

Le complexe locatif de Place Jarry a été construit en 1967 dans le cadre de l'exposition universelle afin de pouvoir loger les touristes dont on pressentaient la forte affluence. Il comprend deux immeubles (situés aux adresse 5800 et 5850 Jarry est) totalisant 133 logements. Chaque immeuble compte trois étages et un sous-sol. La configuration extérieure quelque peu déroutante (les entrée principales ne s'ouvrent pas sur la rue Jarry mais sur une cour intérieure) du complexe en fait un lieu en retrait et fermé sur lui-même. Le terrain environnant, très vaste (14, 036 mètres carrés), nécessite un sérieux travail de maintenance. Il faut d'ailleurs relever le fait, en ce qui a trait à l'entretien des immeubles, logements et terrain, d'une grande instabilité de la conciergerie dû aux démissions et congédiements répétitifs de la part du gestionnaire. L'avant-dernier concierge qui a démissionné le 15 juin 2006, n'a gardé son poste qu'une seule année.

Les mauvaises conditions de logement qui prévalent à Place Jarry ne datent pas d'aujourd'hui. L'absence de rénovation ou d'entretien un tant soi peu sérieux a, au fil des ans, conduit à une dégradation qui ne cesse de s'accroître.

Déjà, en 1995, dans un rapport synthèse réalisé par l'organisation communautaire du CLSC de Saint-Léonard¹, on pouvait recenser une série de problèmes locatifs que l'on retrouve, pour l'essentiel, en 2006 : infiltration d'eau, infiltration d'air, des structures de balcons instables, un système de ventilation des corridors défectueux, la ventilation des salles de bain qui fonctionne mal, un éclairage extérieur insuffisant, des portes patio défectueuse, la porte d'entrée principale qui ne verrouille plus, des trous et des crevasses dans le stationnement. En 1994-1995, une soixantaine de locataires s'étaient organisés pour se plaindre de ces conditions locatives dégradées et pour faire valoir leurs droits. Une trentaine de plaintes

¹ Françoise Fréchette et Danièle Ouellet, *Rapport-synthèse de la situation locative léonardoise*, CLSC de Saint-Léonard, 2 février 1995

individuelles avaient été déposées à la Régie du logement. Malgré ces démarches, aucune améliorations véritables n'ont été amenés à la situation.

À son tour, *Action dignité de Saint-Léonard* va pointer du doigt les conditions de logement déplorables, en organisant une série de visite à Place Jarry en 2002. Enfin, dans un article publié le 20 mars 2006, dans *La Presse*, les journalistes Hugo Meunier et Katia Gagnon ont de nouveau était mis en lumière l'état déplorable des logements dans ce secteur.

Le projet *Main dans la main avec les locataires* ne tombe donc pas du ciel mais s'inscrit dans une continuité d'interventions visant à améliorer les conditions de vie et de logement des locataires de Place Jarry.

Dans le cadre de la réalisation du projet, jusqu'à ce jour, 46 locataires ont été rencontrés individuellement et leurs logements visités. Ce résultat peut apparaître en dessous de ce qui était espéré (une centaine de locataires rencontrés) mais il faut relever, en premier lieu, qu'il y a un certain nombre de logements vacants : selon une liste que nous a fourni le précédent concierge, 23 en tout, 5 situés au 5800 Jarry est et 18 au 5850 Jarry est². En fait, avec les déménagements du début juillet, c'est de 40 logements vacants qu'il faut parler sur 133. En second lieu, des locataires que nous n'avions pu rejoindre individuellement, ont été contactés dans le cadre des ateliers et des réunions portant sur la conversion des immeubles en logement social, fournissant ainsi des informations qui ont enrichie notre étude. Notons aussi qu'une amélioration de l'attitude du concierge, au départ hostile, a grandement facilité notre accès aux immeubles et nous a permis d'obtenir des informations utiles, favorisant d'autant notre démarche.

L'accueil, durant le porte à porte, a été, en général, favorable sauf pour 4 locataires qui ont refusé d'une manière péremptoire de ne serait-ce que discuter avec nous. L'intervention durait en moyenne, 20 minutes, l'agent de recherche expliquant, dans un premier temps, les buts de l'étude et la mission d'*Action dignité de Saint-Léonard* pour, le locataire ainsi mis en confiance, administrer le questionnaire et remplir la fiche d'inspection. Dans le cours de l'entrevue, nous diffusions de l'information sur les services offerts par une ressource communautaire dans le secteur d'aide alimentaire (la *Table ronde de Saint-Léonard*) ainsi que ceux du CLSC. Par la suite, nous donnions de l'information sur les recours et démarche à suivre pour procéder aux réparations nécessaires ainsi que sur le logement social.

² Voir la liste en annexe

C'est donc à partir de ces rencontres que nous pouvons tracer un portrait socio-économique des locataires de Place Jarry pour, à la suite, brosser un tableau des problèmes de logements rencontrés dans ce secteur.

II. CONDITIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES DES LOCATAIRES DE PLACE JARRY

Dans le portrait dessiné par l'étude de 1995 du CLSC de Saint-Léonard³ des résidents de Place Jarry, on peut relever les caractéristiques suivantes :

- Une grande majorité des locataires provenait de diverses communautés culturelles;
- Plusieurs vivaient une situation économique précaire, étant sans emploi et, souvent, bénéficiant de la sécurité du revenu;
- Les ménages étaient constitués, entre autre, de personnes âgées seules, de grosses familles, celles-ci étant pour beaucoup monoparentales ou, alors, de personnes en perte de mobilité.

Un peu plus de onze ans après ces constats, qu' en est-il de la réalité des locataires de Place Jarry?

II.1 LES MÉNAGES

Sur les 46 ménages locataires rencontrés, 24 étaient des familles avec enfants, soit 52% des répondants. Dans ce lot, 7 ménages étaient des familles monoparentales.

TABLEAU 1
Type de ménages

personne seule	10	20%
2 personnes	9	20%
3 personnes +	3	7%
ménages avec enfants	24	52%

Pour ce qui est du nombre d'enfants, la moitié des familles n'en comptaient qu'un :

TABLEAU 2
Familles avec enfants

1 enfant	13	54%
2 enfants	6	25%
3 enfants	3	13%
4 enfants +	2	8%
familles monoparentales	7	29%

³ Op. Cit. page 1 « Portrait des locataires ».

La présence de ces familles avec enfants dans le secteur de Place Jarry s'explique, en premier lieu, par la possibilité d'avoir accès à des logements relativement grands. De fait, la majorité des logements que nous avons visité étaient des 4 ½ (2 chambres à coucher) :

3 ½ : 15 logements

4 ½ : 20 logements

5 ½ et 6 ½ : 11 logements

Il faut rajouter à ce total les logements vacants dont nous avons pu obtenir la liste pour constater qu'il y a Place Jarry une majorité de logements 4 ½ (34 selon nos données), ce qui répondrait à un besoin pour un certain type de ménage, à savoir les familles avec un ou deux enfants.

II.2 ORIGINE CULTURELLE

Au niveau de l'origine des répondants, la diversité n'est pas aussi grande qu'on pouvait le supputer : un peu moins de la moitié est originaire d'Haïti alors que près du tiers est né au Canada.

TABLEAU 3
Origine culturelle

Haïti	20	43%
Afrique	5	11%
Algérie	2	4,00%
Amérique latine	5	11%
Canada	12	26%

Une personne était originaire d'Italie et une autre du Cambodge

La proportion des nouveaux arrivant représente, par ailleurs, une assez faible part des locataires que nous avons pu rencontrer : seulement 9 %. La majorité des résidents de Place Jarry (59%) vivaient au Canada depuis, au minimum, 11 ans :

TABLEAU 4
Durée d'établissement au Canada

1 an et -	4	9%
2-5 ans	10	22%
6-10 ans	5	11%
11 ans et +	16	35%
toujours	12	24%

II.3 GROUPES D'ÂGE

Contrairement à une tendance qui se dessine dans l'arrondissement de Saint-Léonard, la population vivant dans les immeubles de Place Jarry se répartie dans des groupes d'âge plutôt jeunes : 74% ont 44 ans et moins. Pour l'arrondissement, en 2001, cette proportion s'établissait à 31%. Fait à noter, les 15-24 ans représentaient 22% des répondants (11% pour l'arrondissement en 2001):

TABLEAU 5
Groupes d'âge

15-24 ans	10	22%
25-44 ans	24	52%
45-64 ans	9	20%
65 ans et +	3	7%

Par ailleurs, les 65 ans et plus ne constituaient que 7%, ce qui représente une part plus faible que dans l'arrondissement où ce groupe d'âge, en 2001, représentait 17% de la population.

II.4 LES REVENUS

Pour ce qui est des revenus, une grande majorité des locataires ont déclaré récolter, annuellement, des gains se situant à 20 000 \$ et moins :

TABLEAU 6
Niveau de revenus

Moins de 10 000\$	9	20%
10 000-15 000\$	17	38%
16 000-20 000\$	8	18%
21 000-25 000\$	3	7%
26 000-30 000\$	1	2%
31 000-35 000\$	2	4%
35 000\$ et plus	5	11%

Du total, 11 locataires (24%) déclaraient recevoir des prestations de la sécurité du revenu. Ces revenus sont, pour la plupart, en dessous des seuils de faible revenu. On peut prendre comme étalon de mesure, les seuils de faible revenu tels que calculés en 2000 :

TABLEAU 7
Seuils de faible revenu (2000)

Taille de la famille	Villes de 500 000 habitants et plus
Une personne (personne seule apte au travail ou personne seule handicapée)	15 172 \$

Deux personnes (chef de famille monoparentale, un enfant)	18 513 \$
Quatre personnes (couple avec deux enfants)	29 163 \$

Source : Conseil national du bien être social, *Un revenu pour vivre?* 2004

II. 5 LES LOYERS

Malgré ces faibles revenus, pour la grande majorité des locataires, les loyers atteignent des coûts élevés :

TABLEAU 8

Coût des loyers selon le type de logement

Type de logement	Loyer médian
3 ½	495 \$
4 ½	580 \$
5 1/2	700 \$

Il faut relever que, pour le même type de logement, les loyers sont à divers niveaux, un 3 ½ pouvant atteindre 580 \$, un 4 ½ 620 \$ et un 5 ½ 800 \$... Le seul 6 ½ du complexe de Place Jarry (en fait, deux 3 ½ qui ont été fusionné pour accommoder une famille nombreuse) se loue, pour sa part, à 1 014 \$. Quant à l'aide au niveau du paiement du loyer, seulement 3 ménages affirmaient recevoir l'allocation logement ou le supplément au loyer sur le marché privé. Enfin, 14 locataires (30% des répondants) déclaraient avoir des difficultés à payer le loyer.

II.6 DURÉE DE LOCATION

Considérant ces loyers élevés et en tenant compte de ce que nous savions des conditions de logement prévalant à Place Jarry, nous n'avons pas été surpris de relever une rotation importante des locataires et une durée de location faible : 60% des répondants nous ont déclaré habiter leur logement depuis un an et moins :

TABLEAU 9
Durée de location

moins 1 an	17	36%
1 an	11	24%
2-5 ans	13	29%
6-12 ans	3	7%
13 ans +	2	4%

Sur les 46 locataires rencontrés, 11 allaient déménager sur une période allant de mai à septembre.

Les raisons qui ont poussés ces locataires à venir résider à Place Jarry sont assez claires : la plupart (31 des répondants) n'avaient pas le choix, étant dans l'obligation, pour divers motifs (ruptures, arrivée récente au pays, étudiant à la recherche d'un logement, etc.), de trouver un logis alors le nombre de logements vacants reste encore limité ou inaccessible à cause de discrimination. Les autres locataires ont évoqués les raisons suivantes :

annonce journal	3
annonce devant l'immeuble	4
contact	4
autres	2
a déjà habité un immeuble Yamiro	2

Cette rotation et ce faible enracinement s'expliquent, selon les locataires eux-mêmes, par les conditions de logements. Par ailleurs, tous les locataires ont répondu ne pas avoir de relations avec leurs voisins, invoquant soit leur toute nouvelle installation ou, en majorité, un manque d'intérêt. Cette faiblesse dans les liens de voisinage se retrouve dans les relations avec l'arrondissement. Seulement 3 ménages ont déclaré participer à des activités sociales et communautaires à Saint-Léonard, activités essentiellement sportives ou, pour un ménage avec enfants, participation de ceux-ci à un camp de vacance.

Enfin, parmi une liste de services susceptibles d'améliorer leurs conditions de vie et de logement, les locataires ont opté majoritairement pour l'aide alimentaire et un logement subventionné. Cependant, malgré la diffusion d'information sur l'existence d'une ressource communautaire dans le domaine alimentaire (la *Table ronde de Saint-Léonard*), aucun locataire, à ce jour, n'avait contacté cette ressource.

Ainsi donc, à partir des réponses recueillis dans le cadre de notre étude, nous pouvons dégager les caractéristiques suivantes des locataires résidants dans le secteur de Place Jarry :

- Des ménages où la moitié est constitué de familles avec enfants
- Des familles avec relativement peu d'enfants (en majorité 1 ou 2)
- Des locataires qui sont originaire, pour près de la moitié, d'Haïti
- Des locataires dont la moitié sont âgés entre 25 et 44 ans
- Des revenus peu élevés, se situant pour l'essentiel dans une tranche allant de 10 000 \$ à 15 000 \$
- Des loyers élevés
- Un enracinement faible, que ce soit par rapport au logement ou le territoire de l'arrondissement

En tenant compte de ces caractéristiques, nous pouvons maintenant tracer un tableau des problèmes de logement et d'immeuble rencontrés par les locataires du secteur de Place Jarry.

III LES PROBLÈMES DE LOGEMENT ET D'IMMEUBLE

On peut relever comme problèmes communs dans les deux immeubles de Place Jarry :

- La présence de coquerelles (malgré la venue fréquente d'équipes d'exterminateurs) ;
- L'absence de ventilation dans les couloirs ;
- Des portes-patios défectueuses (occasionnant dans certain cas, des problèmes de sécurité), source d'infiltration d'air ;
- Absence de moustiquaires ;
- La ventilation des salles de bain fonctionne mal ;
- Des planchers instables et/ou avec des trous ;
- Des problèmes de plomberie (robinets coulant sans cesse, douche défectueuse)
- Une insonorisation déficiente des logements et des espaces communs :
- Une malpropreté des espaces communs (couloirs, escaliers, salles de lavage, etc.) et les tapis posés dans les couloirs et les appartements qui accumulent poussières, moisissures et vermines ;
- Des fissures et des trous dans le revêtement des voies de circulation extérieure (trottoirs et stationnement) ;
- Un éclairage extérieur insuffisant ;

- Des garages intérieurs délabrés ;
- Une porte d'entrée principale qui ne verrouille plus (au 5800 Jarry est) ;
- Il faut aussi ajouter, pour les deux immeubles, des problèmes d'infiltration d'eau. Ces infiltrations ont provoqué, comme nous avons pu le constater, dans l'appartement 313 du 5800 Jarry E., une importante fissure dans le plafond du salon et des écoulements d'eau, rendant les conditions d'habitation très difficiles. Les locataires de ce logement ont d'ailleurs déménager en début juillet. Autre problème d'infiltration d'eau que nous avons pu constater dans le sous-sol du 5850 Jarry E près de l'appartement B-9-11 : avec un trou dans le plafond où l'eau s'égoutte. Par ailleurs, le logement mentionné, le B-9-11, présente de sérieux problèmes de salubrité : grand nombre de coquerelles, infiltration d'eau, moisissures.

Sur les 46 ménages rencontrés, 37 ont signalés un ou plusieurs de ces problèmes. Le degré de tolérance pouvant varier, les 9 locataires restant ont déclaré n'avoir aucun problèmes dans leur logement ou dans l'immeuble où ils vivent. Il faut noter que la grande majorité des locataires sont ignorants de leurs droits et des démarches à suivre pour corriger la situation. Seulement 9 locataires déclaraient avoir envoyé une mise en demeure à leur propriétaire. Et dans ce lot, seulement un ménage avait entamé des procédures à la Régie du logement et auprès des services de l'arrondissement.

Cette ignorance de leurs droits se retrouve en ce qui a trait au logement social. Seulement 8 locataires connaissaient, de près ou de loin, le fonctionnement d'une coopérative d'habitation alors que 11 avaient fait une demande de logement en HLM. L'intérêt n'est cependant pas absent car une bonne proportion des répondant (29 locataires) se sont dit intéressés à participer à des ateliers d'information organisé par Action dignité de Saint-Léonard sur le thème du logement social. Cet intérêt explique le succès qu'a connu les

activités organisés autour de la conversion de Place Jarry en logement social et communautaire.

IV CONVERSION DE PLACE JARRY EN LOGEMENT SOCIAL

En convergence avec l'étude porte à porte, le processus de conversion des immeubles du secteur de Place Jarry en logements sociaux s'est ébranlé. À la lumière des conditions socio-économiques et de l'état des logements des locataires de ce secteur, cette conversion apparaît comme une solution intéressante. L'étude de faisabilité a impliqué, au départ, un travail de concertation entre Action dignité de Saint-Léonard, le Groupe de ressource technique *Bâtir son quartier* et le Comité promoteur du logement social. Des rencontres ont eu lieu, par ailleurs, avec l'arrondissement.

En mai, le GRT a déposé, auprès du propriétaire de Place Jarry, une offre d'achat valable jusqu'au mois d'octobre. Les 24 et 25 mai, des architectes ont inspecté les logements pour pouvoir mieux évaluer le montant des coûts liés à la rénovation de ceux-ci. À partir de cette évaluation, le GRT a monté une proposition de canevas financier, proposition amendée par les autres acteurs impliqués dans cette démarche.

À partir de la mi-juin, il était clair que nous étions maintenant à l'étape d'informer les locataires du processus en cours et de mieux les impliquer. Un premier atelier a été donné le 28 juillet, réussissant à attirer une vingtaine de locataires. Après un court exposé sur la nature du logement social, les grandes lignes du projet de conversion ont été exposés aux participants. À l'unanimité, ces locataires se sont dit intéressés par la conversion même si certaines inquiétudes étaient perceptibles en rapport au déménagement nécessité par les rénovations. Les participants ont convenu, en fin d'assemblée, de se réunir, avec le maximum de locataires possibles, la semaine suivante à Place Jarry même. Cette réunion eut lieu le 5 juillet et rassembla une quarantaine de locataires, informés de cet événement à la suite d'une diffusion faite le 3 juin par porte à porte ainsi que par des initiatives prises par des locataires

qui étaient présent à la précédente réunion . Après que le projet fut de nouveau exposé, 34 ménages locataires ont signé le formulaire d'acceptation de la conversion et des rénovations. Rappelons que pour que le processus de conversion puisse aller de l'avant, il faut plus de la moitié des ménages locataires résidants (50%+1) qui acceptent de signer le formulaire. De concert, Action dignité et le GRT ont entrepris un nouveau porte à porte à partir du lundi 10 juillet. Trois jours plus tard, le 13 juillet, en tenant compte de nos estimations des logements inoccupés (autour de 40 comme nous avons pu le voir), le nombre de signatures nécessaires était atteint et même dépassé car c'est 57 ménages qui ont accepté d'apposer leur signature. Au moment où ces lignes sont écrites (17 juillet), une nouvelle réunion avec les locataires de Place Jarry est prévue pour le 19 juillet afin de faire le point. Nous pouvons donc dire, en ce moment présent, que la démarche de conversion a connu un succès. Pour la suite, il y aura nécessité de poursuivre un important travail d'information et de sensibilisation par le biais d'atelier et de rencontres avec les locataires. Ce travail devra tenir compte de difficultés que nous avons souligné dans la section portant sur le portrait socio-économique des locataires, à savoir une forte rotation des locataires, une certaine diversité culturelle et une faiblesse des liens de voisinage. Il s'agit alors, les premières réunions en sont une amorce intéressante, d'impulser une dynamique collective à Place Jarry.

CONCLUSION

Le projet *Main dans la main avec les locataires du secteur de Place Jarry*, se donnait comme but de tracer un portrait des locataires, relever leurs problèmes de logement et d'immeuble ainsi que la faisabilité de convertir ce complexe locatif en logement social. Comme nous avons pu le voir, il y a un besoin qui se fait sentir pour ces locataires en terme de logement spacieux afin d'accueillir des familles avec enfants tout en étant abordable au niveau du loyer. Il y a enfin, notre étude le montre et cela est confirmé par l'évaluation faite par les architectes qui ont visité Place Jarry, un important travail de rénovation et de réparation à réaliser dans ce secteur. Déjà, le processus de conversion est enclenché, impliquant la concertation entre

Action dignité de Saint-Léonard, le GRT et le Comité promoteur du logement social ainsi que les locataires. Cette concertation sera importante au moment où la démarche sera rendue au point où il faudra relocaliser les locataires pour une période de 6 à 8 mois afin de réaliser les réparations. Dans ce cadre, il y a un espace où l'arrondissement peut s'impliquer, élargissant ainsi le soutien du milieu à cette démarche. Ultimement, le succès de cette conversion constituera une avancée non négligeable dans l'éradication, sur le territoire de l'arrondissement de Saint-Léonard, des logements insalubres et de taudis dont Place Jarry constitue un exemple au même titre que le Renaissance.