



Action dignité de Saint-Léonard
9089 A, boul, Viau
Saint-Léonard (Québec) H1R 2V6
tél /fax : 251-2874

MÉMOIRE
et
ÉTUDE MAIN DANS LA MAIN AVEC
LES LOCATAIRES DE PLACE JARRY
Présenté à l'arrondissement de Saint-Léonard
dans le cadre d'un contrat de ville – Développement social

déposés à la Ville de Montréal

Action dignité de Saint-Léonard

**Commission sur la mise en valeur du territoire,
l'aménagement et le transport collectif**

**Bilan de l'application de la réglementation
sur la salubrité des logements**

16 novembre 2006

Pour la dignité et de meilleures conditions de vie et de logement des locataires de l'arrondissement de Saint-Léonard

Mon nom est Sylvie Dalpé, je suis la coordonnatrice d'Action dignité de Saint-Léonard, le comité logement de Saint-Léonard.

D'entrée de jeu, je remercie la Ville de Montréal de nous donner l'occasion de pouvoir nous exprimer sur le bilan de l'application du Code du logement.

Pour nous, une application vigoureuse du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements est primordiale. Je vous rappelle que les locataires constituent 65,9% des ménages de Saint-Léonard. Plus des $\frac{3}{4}$ de tous les logements ont été construits dans les années 60 et 70, et on constate une détérioration des logements à Saint-Léonard : les problèmes de moisissures, champignons, mauvaises isolations des fenêtres, chauffage, plomberie, présence de coquerelles, rats, souris, nous sont souvent rapportés. Les locataires issus de diverses communautés culturelles, sont à faibles revenus, connaissent peu ou pas leurs droits et sont souvent victimes de discrimination. Ils vivent aussi souvent un isolement social et culturel. Plus du tiers des ménages doivent consacrer plus de 25 % de leurs revenus pour se loger.

Je vous dépose ce mémoire, ainsi que l'*Étude Main dans la main avec les locataires de Place Jarry*, réalisée par notre organisme dans le cadre d'un contrat de Ville concernant les conditions de vie et de logement des locataires de Place Jarry, situé au 5800 et 5850 Jarry est. Vous y retrouverez la nomenclature des problèmes rencontrés dans les logements et de l'état d'insalubrité effroyable dans lequel vivent les locataires.

Les immeubles appartiennent à Robert Seabag. Ces immeubles ont fait les machettes dans le cadre des articles de la presse, signée par Katia Gagnon et Hugo Meunier *Les pires taudis* parus le 20 mars dernier. On y lit que *ce parc locatif de 133 logements est une **enclave de déchéance** au coeur de l'arrondissement de Saint-Léonard. À l'appartement 107, le lavabo de la salle de bain arraché, la baignoire dégoûtante, le tapis noirci, et la cuisine dont les armoires sont couvertes de crottes de souris donnent une bonne idée de l'état des lieux Prix : 550\$*

Ou encore dans un autre article paru dans *Le Progrès Saint-Léonard* le 21 juin 2006, le titre *Grugée par le manque d'entretien* on y lit : *On peut relever comme problèmes communs aux deux immeubles la présence de coquerelles, l'absence de ventilation dans les couloirs, des portes-patios défectueuses occasionnant dans certains cas des problèmes de sécurité, une malpropreté des espaces communs. Dans les couloirs une odeur fétide fait grimacer. Les tapis tachés, moisissures cachent des planchers pourris par les infiltrations d'eau. La porte menant au garage a été arrachée. Des trous de carabines à plomb ont percé la fenêtre d'une porte. Plus loin, une locataire mère de deux adolescents dit : Vivre dans cet immeuble est une mauvaise expérience, un cauchemar qui se termine bientôt, car sa famille va déménager dans les prochains jours. Nous avons noté aussi, que plusieurs logements sont vacants et laissent donc ainsi la porte ouverte à des activités illicites.*

Je suis accompagnée par des locataires qui vivent cette situation et qui vous témoigneront eux-mêmes de leur vie dans ces immeubles. Je vous invite d'ailleurs à visiter les lieux.

De plus, le propriétaire est très connu, dans un autre article de *La Presse Le business du taudis* ont dit que Seabag est propriétaire de 26 immeubles totalisant 1200 logements tous en très mauvais état. C'est très payant pour lui, car il laisse aller ses immeubles en décrépidités, et en plus il augmente à chaque année les loyers de plus de 60\$.

Il y a un autre Complexe immobilier Le Renaissance au coin de Viau et Robert qui est tout aussi infecte, celui-ci de 336 logements. On y retrouve des coquerelles, souris ou rats, moisissures, champignons infiltration d'eau et d'air, chauffage déficient et j'en passe. De plus, plusieurs locataires se sont plaints concernant la sécurité des lieux et sont victimes d'intimidation. Le propriétaire avait même engagé des agents de sécurité qui ne sont pas arrivés à régler le problème et ils ont quitté. Un autre cas de propriétaire récalcitrant, qui laisse aller ses immeubles en état de délabrement.

Ces problèmes sont connus de l'arrondissement de Saint-Léonard, depuis plus de 10 ans. Malgré les plaintes à la Régie du logement, par les locataires de Place Jarry et du Renaissance, et les visites des inspecteurs, rien n'a changé. Au contraire, en ce moment même, tout se dégrade dans les immeubles. Les concierges, quand il y en, ne restent pas et n'ont pas les moyens de faire grand chose.

À Saint-Léonard il y a une pénurie de grands logements et ils sont plus chers qu'à Montréal. Si les locataires vivent là, c'est qu'ils n'ont pas d'autres choix. De plus, à Saint-Léonard, les logements sociaux sont très rares. Il n'y a qu'une seule coop d'habitation, mise sur pied en 2005, et deux HLM. Plus de 1000 personnes sont en attente d'un logement social dans l'arrondissement. S'ajoute à cela, que le territoire est présentement saturé et il n'existe plus d'espace pour le développement de constructions neuves de logements sociaux.

Peux-t-on penser qu'en 2006, des personnes vivent encore dans des conditions de logements mettant en danger leur sécurité et leur santé?

Que faire ? Comment régler la situation une fois pour toute?

Concernant Place Jarry, Robert Seabag est prêt à vendre ses immeubles. Il a accepté l'offre d'achat du GRT Bâtir son quartier, mandaté par Le Comité promoteur du logement social de Saint-Léonard (10 organismes), pour les convertir en OSBL d'habitation, via le programme *Accès-Logis volet Achat-Rénovation*. Les locataires sont très enthousiastes, ils en rêvent. Cependant encore faut-il que le projet devienne réalité. a déposé le projet à la Ville de Montréal au mois de septembre, et nous venons d'apprendre que notre projet a été refusé par la Ville de Montréal. C'est un scandale. Que vont faire les locataires? Notre offre d'achat est maintenant échue. L'arrondissement de Saint-Léonard appuie fortement le projet. Les immeubles sont situés sur un grand terrain tout près du CLSC, avec tous les services autour. Robert Seabag peut vendre maintenant ses immeubles à un privé qui va probablement en faire des condos. Les locataires risquent de se retrouver à la rue. 134 ménages à la recherche d'un logement dans Saint-

Léonard? Où iront ses familles? Encore une belle manchette dans les journaux? Non, ce que l'on veut, c'est que le projet de logement social, aille de l'avant coûte que coûte, c'est la seule solution pour régler la situation à long terme et améliorer les conditions de vie et de logement des locataires. Nous nous mobiliserons, s'il le faut, pour y arriver. Ce projet doit se faire.

Oui, le projet a un manque à gagner de 2.1 millions sur un projet de 17 millions. Des pistes de solutions ont été présentées à l'arrondissement qui nous permettraient d'aller chercher environ un million.

Les coûts de rénovations ont beaucoup augmenté avec les années, mais pas les coûts admissibles dans le programme Achat Rénovation, qui n'ont pas été majorés depuis plusieurs années. Le programme doit donc être ajusté en conséquence, afin de permettre la conversion de ses grands immeubles en logement social, et ainsi revitaliser le secteur dans lequel, ils sont situés et impliquer directement les citoyens et citoyennes dans la gestion collective de leurs immeubles. **La Ville de Montréal, doit prendre ses responsabilités et en faire une priorité.** Vous devez injecter de l'argent, créer une enveloppe destinée à combler le manque à gagner pour les rénovations des immeubles insalubres. C'est la seule solution pour réaliser le projet de Place Jarry. Il n'est pas acceptable que ce projet nous échappe.

C'est pourquoi, nous demandons à la Ville de Montréal, de réétudier rapidement le projet de Place Jarry à la lumière de ses faits, de trouver des solutions rapides, afin que sa conversion en logement social se réalise. Il en va de la dignité même, et des conditions de vie et de logements des 134 ménages de Saint-Léonard, qui pour le moment vivent dans des conditions de logement inacceptables.

En ce qui a trait à l'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, nous pensons que la Ville doit voir à ce que celui-ci soit appliqué avec la même vigueur dans tous les arrondissements. C'est à la Ville de Montréal d'y voir. Concernant les propriétaires récalcitrants, nous sommes d'accord avec les revendications du RCLALQ et du FRAPRU.

Pour :

- Une meilleure application du Code du logement partout à Montréal, en utilisant davantage les outils du Code au lieu de privilégier la négociation à tout prix avec des propriétaires de mauvaise foi;
- L'utilisation plus régulière du Fonds d'interventions pour faire les travaux à la place de propriétaires récalcitrants;
- L'expropriation à des fins de logement social des bâtiments de propriétaires refusant d'obtempérer aux ordonnances de la municipalité ;
- La mise en place d'une procédure de relogement en cas d'évacuation de locataires.