

EN PROFONDEUR



LE MÉPRIS DANS LES RAPPORTS LOCATIFS: ENJEUX DE L'ACTION COLLECTIVE

RENAUD GOYER

Le logement représente le socle par lequel les membres d'une collectivité s'ancrent sur un territoire et dans une communauté mais qui leur permet également de se protéger de la communauté et du territoire. Or, plusieurs phénomènes fragilisent ce rapport au logement et aux espaces, notamment pour les locataires, représentant une menace pour le droit au logement. Il apparaît toutefois que des processus similaires sont à l'œuvre dans ces phénomènes où la dépossession du logement et du territoire exprime un mépris du droit au logement est présent. Les acteurs de ce mépris sont divers : les propriétaires, les gestionnaires immobiliers, tout comme les élus et les fonctionnaires municipaux. Par quels moyens se met en place ce mépris ? Comment les locataires vivent-ils ou elles ce processus ? Face à ce mépris, comment les locataires peuvent défendre leur droit au logement ? Quelles politiques sociales ou urbaines pourraient lutter contre ces phénomènes.

Lors d'un colloque tenu à Montréal à l'automne 2019 intitulé Les enjeux du développement immobilier et des politiques d'inclusion : entre mépris et dépossession, nous avons invité des actrices de la lutte pour le droit au logement, intervenant dans trois quartiers montréalais au sein de comités logement, organismes de défense des droits des locataires, afin de tenter de répondre à ces questions. Nous vous présentons donc les interventions de ces militantes provenant de trois quartiers montréalais grandement touchés par les effets négatifs de la gentrification afin d'illustrer comment se met en œuvre le mépris du droit au logement.

La gentrification et le mépris de l'espace de vie sur le Plateau Mont-Royal

GABRIELLE RENAUD

COMITÉ LOGEMENT PLATEAU-MONT-ROYAL



Je suis organisatrice communautaire depuis quatre ans au Comité logement Plateau-Mont-Royal à Montréal. Je voudrais vous raconter trois histoires de mépris en matière de logement. Tout d'abord, il faut rappeler que le mépris dans ce domaine s'exprime surtout envers des locataires qui habitent leur logement depuis longtemps, des personnes qui sont souvent vulnérables sur le plan socioéconomique ou psychologique, comme les personnes âgées, les familles, etc. Le message qui leur est généralement exprimé, c'est qu'au fond, elles n'ont plus leur place dans le quartier. Elles sont trop pauvres et les loyers trop chers, donc elles doivent quitter. Ces messages proviennent principalement de nouveaux propriétaires, parce que c'est surtout cette catégorie d'acteurs qui expulse ou évince les locataires. Je vais donc vous donner trois exemples de mépris : deux histoires en lien avec Airbnb, parce que le Plateau est réputé pour avoir le plus grand nombre d'unités à Montréal sur cette plateforme, et une histoire sur les évictions de type « rénovictions », dont on rapporte une forte augmentation récemment par plusieurs associations de locataires.

Faire place aux touristes : le mépris et Airbnb

Je commence donc par le mépris et Airbnb. L'hébergement touristique de ce genre, et la logique de rentabilité qui sous-tend son expansion, transforme les villes et les inégalités urbaines. En chassant les loca-



taires des quartiers centraux, on refoule en périphérie les populations vulnérables, et celles à faible revenu, mais aussi les familles qui n'ont plus les moyens de se payer un logement dans les quartiers centraux. Autrement dit, on peut affirmer que la location touristique prive les populations de la possibilité de participer à la vie urbaine et de s'approprier collectivement l'espace.

L'hébergement touristique est clairement plus rentable que la location traditionnelle. Cette année, durant Osheaga (festival international de musique) et pendant le Grand prix de Formule 1 (course automobile) de Montréal, j'ai vérifié pour m'amuser le site d'Airbnb. J'y ai trouvé un appartement à 10 000\$ la nuit sur le Plateau, soit un cinq et demi (cinq pièces avec salle de bain) pour onze personnes. Ainsi, ce n'est pas surprenant que l'expulsion des locataires soit envisagée par les propriétaires compte tenu de la rentabilité que cette activité leur apporte. Je vous présente deux histoires à ce sujet. La première, qui représente une éviction légale à des fins touristiques, raconte le processus vécu par les locataires face à la Régie du logement (tribunal dédié au logement) et aux élus ainsi que les tactiques utilisées par les propriétaires pour les évincer. La deuxième aborde davantage les désagréments quotidiens causés par Airbnb et la peur que la plateforme peut provoquer chez les locataires.

La première histoire débute la veille de Noël 2017, le 24 décembre, alors que des locataires qui habitent un immeuble de neuf logements situé sur l'avenue du Parc reçoivent la visite de leur nouveau propriétaire – c'est un facteur récurrent sur le Plateau – pour leur annoncer son intention de mettre fin à leurs baux et qu'ils et qu'elles ont jusqu'à la fin juin pour quitter leur appartement. Le lendemain, donc le 25 décembre, ils et elles reçoivent une lettre déposée par huissier à leur logement, signalant l'avis d'éviction pour changement d'affectation de résidentiel à commercial.

Dès lors, les locataires cherchent à contacter le comité logement, mais durant les vacances de Noël, les bureaux sont fermés. C'est un peu la panique pour eux et elles. Pendant cette période, certaines personnes peuvent se sentir plus isolées et seules, et la plupart des services sont fermés. Au retour des Fêtes, les locataires visitent le comité logement, se renseignent et appellent au 311 (ligne téléphonique d'information de la ville) ainsi qu'à l'arrondissement (administration municipale). Suivant les réponses du comité et de l'arrondissement, les locataires sont un peu soulagés car ils et elles apprennent que leurs appartements



sont situés dans une zone résidentielle, alors que Airbnb nécessite un zonage commercial. Ils et elles décident alors d'ouvrir un dossier à la Régie du logement pour contester les évictions, pensant qu'ils ont de bonnes chances de gagner. Ils engagent aussi un avocat.

L'audience est prévue pour le mois d'avril. Arrivés au tribunal, les locataires apprennent que celle-ci est reportée d'un mois. Le propriétaire n'a pas encore fait les démarches pour obtenir les permis à l'arrondissement l'autorisant à réaliser son projet. Il n'a donc pas tous les papiers nécessaires à l'éviction des locataires. La régisseuse accepte la demande de report – ce qui représente un mépris de la part de l'institution – afin de laisser la chance au propriétaire d'obtenir tous les documents. Au Comité logement Plateau-Mont-Royal, c'est une chose courante dont nous sommes témoins : si le propriétaire arrive à la Régie du logement et qu'il lui manque des papiers, les régisseurs ajournent l'audience sans problème, même si ce dernier est censé avoir tous les papiers nécessaires pour procéder. Cela devrait d'ailleurs être un motif pour refuser l'éviction. De plus, pour les locataires, il s'agit une perte de temps, une perte de journée de travail, mais aussi, une perte d'argent liée aux frais reliés au déplacement de leur avocat. Il y a donc ici une autre forme de mépris. D'autant plus que ce sont généralement des personnes très vulnérables sur le plan socioéconomique.

Entre temps, le propriétaire a réussi à convaincre certains locataires d'accepter des compensations financières pour qu'ils partent. Parallèlement, il est même allé jusqu'à en harceler d'autres afin de réduire le rapport de force au sein des résidents de l'immeuble. Dès lors, il a débuté des travaux et l'immeuble est devenu un véritable chantier de construction, ce qui nuit grandement à la qualité de vie des locataires qui avaient décidé de rester. Du matin au soir, le bruit et les va-et-vient sont constants, et les travaux occasionnent souvent des coupures d'électricité et de chauffage. Le propriétaire ne craint visiblement pas que le jugement à la Régie lui soit défavorable et commence déjà à adapter l'immeuble au besoin de l'hébergement touristique. Il enlève toutes les boîtes postales, même celles qui sont à même l'immeuble (les locataires n'ont donc plus accès à leur courrier). Il change aussi toutes les sonnettes qui ne sont plus connectées aux appartements. Si des gens les visitent, les locataires ne le savent pas. C'est vraiment une épreuve pour eux, sachant qu'ils peuvent peut-être perdre leur logement dans quelques mois.



À la deuxième audience à la Régie du logement, l'opposition au changement d'affectation est rejetée par la régisseuse. Les locataires sont vraiment sous le choc. Pour la première fois, un propriétaire du Plateau Mont-Royal réussit à expulser, au moyen d'un outil légal, tous les locataires de l'immeuble dans le but de le convertir pour la location touristique. C'est un des premiers jugements autorisant le changement d'affectation pour faire place à Airbnb. En livrant ce jugement, la Régie reconnaît que l'usage de résidences touristiques transforme la vocation des logements, car ceux-ci sont retirés du marché locatif, même si leur vocation résidentielle est maintenue. C'est là le cœur de l'enjeu : le logement touristique n'est pas considéré comme commercial par la Ville, mais juste assez commercial pour que la Régie estime que ces logements ne soient pas soumis à son autorité. Les locataires ont donc dû déménager. Selon Richard Ryan, conseiller de ville du district du Mile-End, de janvier 2018 à juin 2018, l'arrondissement du Plateau a reçu 17 demandes d'obtention d'un certificat d'occupation, le permis municipal nécessaire à l'exploitation d'hébergement touristique, ce qui représente 233 logements qui ont été potentiellement retirés du parc de logement locatif. Ce sont donc beaucoup de personnes qui ont été délogées par ce stratagème.

La seconde histoire est un peu plus courte. C'est l'histoire d'un milieu de vie qui s'effrite peu à peu dans un immeuble de huit logements où vit un locataire depuis vingt ans. Il ne reste que lui et son voisin. Le propriétaire a acquis la bâtisse il y a deux ans et il reprend systématiquement tous les logements des locataires et les rénove de A à Z pour les convertir en appartements luxueux pour touristes. Ça s'appelle : « Ma cabane au Canada ». Il en fait vraiment une signature au niveau du style. Il achète des têtes empaillées de chevreuils et il décore l'intérieur en carotté rouge et noir. Le propriétaire tient également un café servant des bagels réputé sur Mont-Royal. Tous les appartements touristiques qu'il aménage sont situés près de son commerce. Son objectif semble d'augmenter l'achalandage pensant que les touristes vont également fréquenter son café puisque les bagels représentent un attrait touristique.

Le Comité logement a fait ses recherches et on a constaté que le propriétaire était sur le point de posséder une grande partie des immeubles au coin de l'avenue Mont-Royal. Il transforme tout en résidences touristiques. Le locataire qui habite dans son logement depuis vingt ans, un quatre et demi (quatre pièces et salle de bain), paie environ 500\$ par



mois pour son loyer. Il s'est informé auprès des touristes et les nuitées coûtent 160\$ pour un logement similaire situé dans son immeuble. Donc, on voit que le propriétaire a vraiment tout intérêt à chasser les locataires. Celui-ci, toutefois, n'a pas de permis en raison du moratoire sur la conversion de logement Airbnb sur les rues non commerciales, et il ne peut pas en obtenir. Il sait que ses activités sont illégales et au lieu d'utiliser les voies légales, comme l'histoire précédente, il utilise plutôt le harcèlement, l'intimidation et la pression en menant constamment des travaux pour rénover les autres logements, ce qui occasionne des coupures fréquentes d'électricité, de chauffage, et même des câbles pour Internet. Une autre stratégie utilisée par le propriétaire a été de transformer le jardin arrière qui a été divisé en six petits espaces pour chacun des logements afin que les touristes aient accès à leur cour privée. De plus, une autre portion du jardin a été convertie en stationnement pour les taxis qui viennent déposer les touristes.

Le locataire ressentait surtout une perte de sécurité. Il connaissait tout le monde dans l'immeuble auparavant et maintenant, plus personne. Il nous faisait part d'un sentiment de peur, de crainte et de vulnérabilité. Il sentait que ce qu'il l'attendait, c'était un véritable déracinement. Il était conscient que d'ici trois ans, il devrait très probablement quitter son logement. Sa qualité de vie était directement attaquée : « Je veux marcher jusqu'au travail et faire le chemin, une marche santé à chaque matin et à chaque soir. C'est vraiment ma qualité de vie, mon mode de vie, ma manière d'habiter qui va m'être arrachée ». Il ajoutait : « Je suis certain que je ne pourrai plus me retrouver un logement sur le Plateau Mont-Royal. »

Utiliser l'insalubrité pour évincer : le mépris de l'espace de vie

J'aimerais maintenant vous parler d'un autre cas de mépris envers des locataires, qui a été très médiatisé l'année dernière à Montréal. L'histoire se déroule dans un grand immeuble de 64 logements, entouré de condos, de petites boulangeries, d'une piste cyclable et du Parc Lafontaine. En mars 2016, le comité logement a pris connaissance de plusieurs problèmes dans cet immeuble (punaises, coquerelles, mauvais entretien et moisissures) après avoir été contacté par des locataires. Plusieurs des résident-e-s vivaient des problèmes de consommation de drogues et des problématiques de santé mentale. La majorité était suivie par des organismes communautaires et des intervenant-e-s en travail social. Compte tenu des problèmes de salubrité, les locataires ont mis



en demeure le propriétaire avec notre appui. Des activités de tractage et de porte-à-porte ont aussi été organisées. Les locataires ne voulaient pas bouger, mais ils étaient très vulnérables et n'avaient pas nécessairement l'énergie pour s'opposer à leur propriétaire.

En 2017, la situation a commencé à bouger et les locataires sont venus nous voir en plus grand nombre. Diogène, qui est un organisme du quartier qui fait de l'accompagnement-suivi pour des personnes avec des problèmes de santé mentale, des difficultés judiciaires ou liées à l'itinérance, est entré en contact avec nous. L'organisme suivait plusieurs personnes dans l'immeuble et rien n'allait plus. Les intervenant-e-s constataient de graves problèmes d'infestation de punaises et de coquerelles. Il y avait aussi régulièrement des coupures d'électricité et d'eau chaude qui pouvaient durer cinq ou six jours consécutifs. Des inspecteurs de la Ville et de l'arrondissement ont été avisés et ont fini par visiter les appartements, mais il n'y a pas eu de suite. Des plaintes pour les punaises ont été déposées auprès de l'arrondissement. Entre temps, nous avons continué de rencontrer individuellement des locataires. Des assemblées collectives dans le hall de l'immeuble ont aussi eu lieu. L'objectif était que les locataires prennent en charge la défense de leurs droits, les mythes concernant le pouvoir que détenait le propriétaire à leur endroit étaient tenaces et constituaient un obstacle à l'action.

En 2018, nous avons découvert que depuis 2010, l'arrondissement du Plateau Mont-Royal était au courant de la situation dans cet immeuble. En effet, l'administration avait déjà reçu des dizaines de plaintes par année et rien n'avait été fait, huit ans plus tard. Voyant notre frustration, l'arrondissement a fini par envoyer par huissier deux constats d'infraction pour punaises au propriétaire, et un pour ne pas s'être conformé au premier avis envoyé. Le propriétaire n'a pas payé les amendes, il n'en avait rien à faire. En avril 2018, sur 64 logements, il ne restait plus que 30 locataires. En mai de la même année, le propriétaire a cessé d'encaisser tous les chèques de loyer et a poursuivi six personnes pour non-paiement. Il a gagné sa cause et a pu mettre ces six personnes à la rue. Nous étions sur le choc. Malgré nos efforts, les locataires se faisaient évincés.

Le dossier a ensuite été transféré à la Ville-centre, qui était censée faire une inspection dans les prochaines semaines. Le propriétaire avait déjà commencé des travaux et à ce moment, sans l'accord des autorités municipales. Les travaux ont fini par être arrêtés. La Ville a donné jusqu'au 2 août 2018 pour procéder à l'extermination des punaises et des coque-



relles. On trouvait que c'était trop tard. Cela faisait déjà dix ans que le dossier traînait et deux ans qu'on collaborait avec eux et ils accordaient encore un délai de six semaines. La Ville était censée rencontrer le propriétaire pour lui fournir une grille des problèmes dans l'immeuble. Un de ses représentants nous a dit : « On va faire un tour du bloc, mais s'il y a 75% des logements qui sont vacants, nous, on évacue. » Cette position nous coinçait parce qu'il y avait effectivement 75% de taux de vacance. Tout cela a créé une relation de tension avec la Ville. Le 5 septembre 2018, nous avons enfin rencontré la Ville, les inspecteurs de l'arrondissement, le centre de santé et de services sociaux et la direction de l'Office municipal d'habitation pour faire un plan d'action. Nous jugions qu'il était déjà trop tard, mais mieux vaut tard que jamais. Et là, enfin, il y a eu des progrès.

Entre temps cependant, l'immeuble avait été vendu sans annonce ni publicité. C'était un ami d'ami du propriétaire qui avait acheté, la compagnie Malex, reconnue pour faire des « flips » de logement. Dès qu'il a pris possession de l'immeuble, le nouveau propriétaire est arrivé avec deux fiers-à-bras qui ont cogné à toutes les portes et proposé 1000\$ à chaque locataire pour signer une résiliation du bail et quitter leur logement. 1000\$ pour des personnes qui sont vulnérables, ça peut être très alléchant. Mais la majorité ont refusé parce qu'elles étaient mobilisées et avaient notre soutien. Le 24 septembre 2018, la Ville effectuait elle-même l'extermination de tous les appartements pour un coût de 80 000\$. Quelques jours plus tard, le chauffage cessait de fonctionner. À Montréal, s'il n'y a pas de chauffage le 1^{er} octobre, les locataires sont évacués pour leur santé et sécurité. La Ville a donc décidé d'évacuer tous les locataires, selon nous pour le bris de système de chauffage, mais par la suite nous avons constaté qu'il manquait seulement du gaz dans le système. L'immeuble a alors été déclaré impropre à habiter et a été évacué. De notre côté, nous soupçonnions le propriétaire d'avoir tout simplement coupé le gaz.

Avant le jour de l'évacuation, le nouveau propriétaire a fait le tour des appartements et a offert 3000\$ par personne pour résilier leur bail. Si les locataires signaient, cela signifiait qu'ils n'avaient plus accès au HLM d'urgence, puisqu'ils avaient résilié leur bail avant la relocalisation de la Ville. La majeure partie des locataires ont signé cette entente. Cette somme représentait beaucoup d'argent pour des locataires dans cette situation, d'autant que la travailleuse sociale de la Ville avait appelé chaque locataire et leur avait formellement suggéré d'accepter le 3000\$ et de signer la résiliation de bail. Nous nous sommes alors retournés



vers l'Office municipal d'habitation pour nous assurer que les locataires aient tout de même le droit au logement d'urgence, ce qu'ils nous ont confirmé. Depuis le 17 octobre 2018, les locataires sont évacués de l'immeuble. Il y a quelques personnes que nous revoyons maintenant dans la rue, même si certaines ont été relocalisées. D'autres se sont retrouvées dans un autre immeuble du quartier, au coin de Parthenais et Messier, reconnu pour des problèmes similaires de salubrité. Elles sont passées d'un cas de punaise à un autre. C'est ça le portrait des « rénovictions » et des expulsions.

Pour conclure, les atteintes au parc de logements locatifs au moyen des évictions, des reprises de logement et autres expulsions sont toujours aussi courantes sur le Plateau Mont-Royal. Je vous ai présenté deux cas de figures Airbnb où des propriétaires ont utilisé une panoplie de méthodes pour arriver à leurs fins et un cas où les propriétaires ont négligé sciemment l'entretien d'un immeuble pour le rendre insalubre et forcer le départ des locataires. Malgré nos efforts, et selon nos données, d'avril 2019 à octobre 2019, il y a eu 150 cas de personnes qui sont venues nous voir pour des évictions. Il s'agit seulement de la pointe de l'iceberg, ce ne sont pas tous les expulsé-e-s qui viennent nous rencontrer. Ce qui se passe présentement est donc très alarmant et c'est très difficile de trouver des solutions et de lutter contre ce phénomène. Même les partis politiques se disant de « gauche » demeurent assez frileux d'intervenir.

Luttes autour des évictions dans le Sud-Ouest de Montréal

SANDRINE BELLEY
POPIR – COMITÉ LOGEMENT



Je travaille au POPIR Comité Logement, qui couvre les quartiers de Saint-Henri, Griffintown, Petite Bourgogne, Côte Saint-Paul et Ville-Émard, dans le Sud-Ouest de Montréal. Ce sont des quartiers marqués par une forte gentrification, qui s'est amplifiée dans les dernières années. Cette gentrification se traduit, entre autres, par des évictions pour les locataires. Mon propos se concentrera sur les formes typiques de ce phénomène, les conséquences pour les locataires et comment cela affecte notre action, nos revendications et notre organisation au comité logement à partir de deux exemples.

L'éviction comme mépris du droit au logement

Les histoires d'éviction commencent généralement par un changement de propriétaire. Pour les locataires, ce scénario a tendance à transformer les propriétaires en des figures anonymes. De fait, les nouveaux propriétaires sont souvent des compagnies à numéro, qui se sont formées juste avant l'achat de l'immeuble ou même pour l'achat. Lorsque nous essayons de retracer leurs actionnaires, nous nous rendons compte qu'ils sont connus la plupart du temps par notre comité logement. Pour plusieurs locataires, cette situation représente un stress énorme, parce que ce sont des gens qui avaient les mêmes propriétaires depuis longtemps, qui les connaissaient, qui habitaient dans le quartier, avec qui ils pouvaient négocier des ententes, pour repousser le paiement du loyer, par exemple. Ce changement a donc d'importantes répercussions sur la



relation avec le propriétaire. D'autant plus qu'il y a des locataires qui n'ont jamais été averti du changement de propriétaire.

Le processus d'éviction commence habituellement par une visite du propriétaire pour offrir une compensation financière en échange du départ du locataire, des compensations qui sont souvent le minimum prévu par la loi ou parfois même plus bas. Le mot « offrir » doit vraiment être mis entre guillemets, parce que ce n'est pas nécessairement présenté comme une offre. Les nouveaux propriétaires arrivent avec des papiers d'avocats, des documents qui font souvent plusieurs pages, et disent essentiellement : « Si tu n'acceptes pas la compensation, tu vas vivre dans les travaux, tu vas vivre l'enfer, tu n'as pas le choix ». Parfois les personnes signent et par la suite les locataires viennent nous voir. Ceux qui choisissent de signer, c'est parce que la compensation peut représenter pour eux beaucoup d'argent à court terme. Or, lorsqu'ils essaient de se reloger au prix du marché par la suite, c'est difficile et c'est à ce moment que plusieurs d'entre eux réalisent qu'ils devront quitter le quartier.

Lorsque les locataires refusent de signer ou qu'ils décident de s'organiser, c'est le début du harcèlement. Ils reçoivent des appels à toute heure du jour. Nous avons même vu des propriétaires qui refusaient de s'exprimer dans la langue du bail, ils ne parlaient qu'en anglais alors que les locataires ne s'exprimaient qu'en français. C'est aussi à ce moment que commencent généralement les travaux (même si les propriétaires n'ont pas de permis), ce qui est synonyme de bruit. En outre, certaines compagnies qui ont des gestionnaires utilisent la stratégie du « bon cop, bad cop »¹, avec souvent une fille gentille et un gars rustre. Par conséquent, le rapport avec le propriétaire se modifie et tout devient un prétexte d'éviction. Les locataires se mettent vraiment à marcher sur des œufs pour éviter que le propriétaire trouve un prétexte de les évincer.

Il y a également des propriétaires qui cessent d'encaisser le loyer et d'autres qui laissent l'immeuble à l'abandon. Certains propriétaires laissent des poubelles de locataires qui ont quitté dans les logements pendant des mois, ce qui cause des problèmes d'odeurs importants. Ils ne remplacent pas les ampoules dans le corridor rendant l'immeuble

1. Expression qui vient de l'anglais « good cop, bad cop » qui fait référence à une technique utilisée par deux policiers en interrogatoire où l'un est gentil avec le prévenu pour le faciliter l'obtention d'une confession après avoir été menacé par l'autre policier.



plus sombre et insécurisant pour ceux et celles qui y vivent. Pour les locataires, la première conséquence, c'est le stress. Au comité logement, nous leur rappelons qu'ils ont des droits. D'autant plus que très souvent, ce sont des personnes âgées ou des personnes très vulnérables qui sont confrontées à ce phénomène. C'est difficile de résister pour elles, d'où l'importance de tenter d'organiser les locataires à l'échelle de l'immeuble pour briser le sentiment d'isolement et créer une conscience collective.

Pour les locataires qui choisissent de déménager, ça signifie souvent un appauvrissement. Ces locataires avaient des loyers plus bas que ceux du marché, mais lorsqu'ils finissent par se reloger, le prix du loyer est beaucoup plus élevé et ce, même s'ils s'éloignent et changent de quartier. Les locataires qui décident de déménager perdent aussi la proximité de certains services, entre autres en matière de santé et de services sociaux. Ainsi, déménager signifie reconstruire tout un réseau social, dans la mesure où les locataires qui quittent connaissent les gens de leur voisinage. Pour les personnes plus précaires, cette perte de services et de réseau peut mener à l'itinérance.

Le mépris est également présent dans les relations avec l'État. Généralement, dans les cas d'éviction, c'est avec les élus et les fonctionnaires de l'arrondissement que nous sommes d'abord appelés à interagir. Or, ceux-ci se réfugient trop souvent dans la déculpabilisation par impuissance : « Malheureusement, on ne peut rien faire... Les règlements sont faits comme ça! Sinon, on se fera poursuivre! Le service du contentieux ne veut pas! » Ce sont quelques-unes des réponses typiques qu'on se fait servir. Il y a eu un cas où les locataires avaient des rencontres avec l'arrondissement parce que celui-ci s'était engagé à intervenir. Le maire de l'arrondissement est arrivé dans l'une des rencontres et a dit aux locataires : « On n'a pas le choix, on va devoir donner les permis pour les travaux. » Il s'est finalement engagé à retarder l'émission des permis, mais il ne parlait même pas du bon dossier, car il n'avait pas vérifié les locataires de quel immeuble il rencontrait. Ce sont des exemples comme celui-ci qui font que les locataires se sentent vraiment abandonnés par les élus en général.

Notre revendication principale concernant les évictions est de retirer les immeubles concernés du marché privé par leur rachat par la Ville. Pour nous, il s'agit de la seule façon à long terme de protéger le droit au logement des locataires. Comme je le disais, plusieurs de ces immeubles sont laissés à l'abandon et les relations avec le propriétaire sont tendues.

Ainsi, pour que les locataires aient un logement décent où ils se sentent bien d'habiter, ces immeubles doivent être sortis du marché privé.

Quelques histoires

La première histoire dont je voulais vous parler est celle d'une maison de chambres qui se trouvait tout près de nos anciens locaux dans Saint-Henri. Pour information, le POPIR s'est fait évincer également et l'immeuble en question se trouvait sur la même rue. Évidemment, il y avait des locataires que nous connaissions qui vivaient dans cette maison de chambres. Nous avons été mis au courant du changement de propriétaire et que les locataires se faisaient menacer d'éviction. Au départ, ceux-ci ont reçu des avis falsifiés de la Régie du logement (tribunal dédié au logement) affirmant qu'à la suite d'une inspection, l'immeuble était impropre à l'habitation et qu'ils devaient donc quitter. En guise de compensation, le propriétaire affirmait qu'ils pouvaient conserver les meubles (inclus dans le loyer), ce qui représentait une forme d'insulte car ils étaient en très mauvais état. Généralement, dans les maisons de chambre, les logements sont meublés et en donnant les meubles, le propriétaire s'épargnait les frais pour s'en débarrasser.

Dès lors, nous avons rencontré les locataires, notamment pour leur expliquer leurs droits. Nous avons également contacté l'arrondissement. Nous avons alors appris qu'aucune demande de permis n'avait été faite pour l'immeuble. Alors, tous les locataires ont refusé l'avis d'éviction. À partir de ce moment, le propriétaire a cessé de collecter les loyers. C'est la fille du propriétaire qui venait à chaque premier du mois s'acquitter de cette tâche. Il faut dire que les loca-



PHOTO: SANDRINE BELLEY

taires n'avaient pas nécessairement de chéquiers et n'avaient pas non plus l'argent pour envoyer leur loyer par courrier recommandé. Lorsque les représentants du propriétaire passaient, c'était pour remettre l'avis d'éviction, même si plusieurs locataires mentionnaient qu'ils voulaient payer leur loyer. Les représentants refusaient d'accepter l'argent et de donner des reçus.

L'envoi de mises en demeure au propriétaire a fortement médiatisé le cas. Celle-ci a réagi en affirmant que tout était parti du mauvais pied et qu'il était prêt à négocier. Il a proposé de compenser les locataires en leur offrant trois mois de loyer et le paiement du déménagement. À ce moment, plusieurs locataires pensaient accepter parce qu'ils voulaient partir de toute façon. Les autres qui souhaitaient rester, ressentait une pression énorme et comme le propriétaire n'avait pas réclamé les mois de loyer impayé, ils ont fini par accepter et signer, sauf une exception. Le dernier locataire voulait payer et rester. Le propriétaire a alors entamé des démarches à la Régie du logement pour non-paiement de loyer. Le locataire a contracté une avocate qui était confiante de remporter la cause. Juste avant l'audience, le locataire a reçu une autre proposition dans laquelle le propriétaire s'engageait à lui trouver un autre logement. Il a accepté l'offre et a quitté.

La deuxième histoire est un peu plus réjouissante et se passe également dans Saint-Henri. Dans ce quartier, il y a eu beaucoup de groupes de locataires résidant dans un même immeuble qui ont reçu des menaces d'éviction au cours des dernières années. Dans ce cas-ci, c'est la compagnie Hillpark Residential qui est la propriétaire. Lorsque le comité logement a été mis au courant des menaces d'éviction, on a fait des recherches pour se rendre compte qu'il s'agissait d'une compagnie à numéro qui venait tout juste de se former. Les actionnaires sont associés à la compagnie Shiller Lévy, spécialisée dans la location commerciale. Dans le cadre de nos recherches, nous avons aussi trouvé un article de journal, datant de 2005, où un employé de la compagnie était inter-



PHOTO: SANDRINE BELLEY



viewé et expliquait l'approche de l'entreprise pour revitaliser les artères commerciales. Il détaillait toute la stratégie : les commerces à privilégier pour la location commerciale (petits cafés, bars, etc.), mais aussi la nécessité d'investir dans l'immobilier pour remplir ces commerces de nouveaux consommateurs. Il affirmait que le processus prenait une dizaine d'années. Il mentionnait également, et c'est très intéressant, que le tout se faisait en collaboration avec les pouvoirs publics qui devaient mettre en place des politiques pour les aider. Ici la gentrification, ce n'était pas une conséquence, c'était littéralement « le » plan d'affaires.

La compagnie a donc cherché à évincer les locataires sous prétexte de travaux d'agrandissement et de subdivision. Au Québec, les propriétaires sont effectivement en droit d'évincer pour effectuer ce genre de travaux. C'est d'ailleurs très fréquent. À la suite de l'envoi des avis d'éviction, nous avons organisé des rencontres avec les locataires et nous avons décidé d'interpeller l'arrondissement. Au départ, le maire était vraiment braqué. À la radio, il affirmait ouvertement qu'il ne pouvait pas refuser l'émission de permis pour réaliser les travaux, mais à force de pressions, il a consenti à retarder le processus pour au moins reporter l'éviction des locataires. Ceux-ci se sont alors organisés et en collaboration avec le comité logement, ils ont réalisé une occupation des locaux de Hillpark. Pour l'anecdote, le grand-père des propriétaires avait un commerce dans les années 1980 très connu du public pour ses publicités où il disait : « Est-ce qu'on va offrir les meilleurs prix? » Et ses fils répondaient : « Oui, papa! ». Alors le slogan de l'action était : « Évincer des locataires? Non, Papa! ». C'était très drôle! Les locataires ont eu l'impression, un instant, de renverser le mépris et de reprendre un peu de pouvoir.

Concrètement, ce que nous revendiquons pour les immeubles du même genre, à long terme, c'est qu'ils soient transformés en coopératives d'habitation. Dans ce cas précis, en plus, ce sont des gens qui se connaissent déjà, ce serait donc un milieu parfait pour faire une coopérative. Cette solution permettrait aux locataires d'éviter de vivre sous la menace constante de l'éviction. L'an dernier, ils n'ont pas reçu d'avis, mais tout le monde se demande si la menace va se concrétiser cette année. Évidemment, entre temps, plusieurs locataires ont quitté l'immeuble. La compagnie a reloué les logements, mais le prix des loyers a considérablement augmenté (1000\$ par mois dans certains cas). Tranquillement, le processus de gentrification fait son œuvre et le mépris des locataires continue.

La difficile défense de ses droits pour les locataires de Villeray

GENEVIÈVE BREAUT

ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE VILLERAY



Avant toute chose, nous aimerions vous présenter l'Association des locataires de Villeray. L'organisme existe depuis les années 1970 et a pour mission d'éduquer et de favoriser l'information des citoyens de Villeray en matière de logement ainsi que la prise en charge de leurs conditions de vie. Notre action vise à mettre sur pied et développer des activités collectives pour le droit au logement. Enfin, nous nous associons à des regroupements nationaux qui ont pour objectif la lutte à la pauvreté ainsi que l'amélioration des conditions de vie des locataires.

Parlons maintenant statistiques pour dresser le portrait socioéconomique des habitant-es du quartier. Selon les données du recensement de 2016 de Statistiques Canada, il y a 30 030 ménages dans le quartier, dont 76,6 % sont locataires, un taux qui est en baisse depuis les quinze dernières années. Parmi ces ménages, 32,6 % paient plus de 30 % pour se loger. Autre statistique intéressante, 32,7 % des ménages locataires sont issus de l'immigration et 34,7 % d'entre eux paient plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Le profil des ménages issus de l'immigration dans le quartier tend néanmoins à changer. Historiquement, les ménages étaient d'origine latino-américaine et maghrébine. Aujourd'hui, ils sont davantage d'origine française, ce qui modifie les statistiques car ces ménages immigreront avec une situation économique plus aisée et sont moins nombreux à consacrer 30 % de leurs revenus pour se loger. Par ailleurs, nous observons également l'arrivée depuis quelques années d'anciens résident-e-s du Plateau Mont-Royal (un quartier plus au centre de la ville). En outre, le loyer mensuel médian payé par les locataires est de 746 \$, ce qui représente une hausse de

30 % par comparaison aux chiffres de 2006. Le revenu annuel médian des ménages locataires est de 40 253 \$.

Avant de relater quelques histoires de locataires, il nous apparaît nécessaire de définir sommairement les ancrages du mépris dans le contexte de la relation locative. Selon la vision portée par l'Association des locataires de Villeray, le rapport de force existant entre propriétaires et locataires s'inscrit et découle de la perspective du conflit social de Marx. Les propriétaires représentent en quelque sorte la classe dominante et les locataires, la classe ouvrière soumise à la puissance de la première. De par le capital et la puissance matérielle qu'ils détiennent, les propriétaires parviennent à contrôler les valeurs sociales voulant que les valeurs de croissance économique et le droit au profit prédominent sur les valeurs humaines fondamentales telles que le droit au logement. La société, influencée par cette hiérarchie de valeurs, met en place des agents de contrôle qui maintiennent un rapport de force favorable à la croissance économique, au détriment du bien-être des locataires.



Plus particulièrement, le mépris s'installe lorsqu'un propriétaire refuse d'agir devant différentes demandes formulées par un locataire, ignore volontairement les différentes problématiques vécues par un locataire, ou utilise son rapport de force pour imposer des conditions liées à l'occupation du logement au locataire. De tels comportements leur permettent de conserver leur statut de dominants et de se positionner au-dessus de la classe des locataires. Les six histoires qui seront pré-

sentées témoignent de ce sentiment de dédain et d'arrogance. Elles touchent, dans la plupart des cas, des locataires à faibles revenus.

Première et seconde adresse : le mépris professionnel

La première histoire dont nous aimerions vous parler commence, comme c'est souvent le cas, avec la venue de nouveaux propriétaires. Dès leur entrée en scène, les locataires se font offrir de 2000 \$ à 3000 \$ en échange de la résiliation de leur bail. L'immeuble est composé de 14 logements de taille deux et demi (deux pièces et une salle de bain) dont les locataires sont majoritairement des personnes seules à faible revenu. Ces derniers reçoivent la menace, s'ils refusent de quitter, de devoir endurer des conditions d'habitation inacceptables dues aux travaux majeurs (bruit, poussière, etc.) qui se dérouleront dans l'immeuble, ainsi que de devoir essayer une hausse considérable du coût de leur loyer.

Ce qui est particulier dans cette histoire est la présence d'une ambiguïté volontaire quant au processus de vente de l'immeuble. Les locataires ont reçu la visite d'une firme de gestion se présentant comme étant mandatée par les futurs propriétaires, mais n'ont néanmoins jamais reçu d'avis officiel attestant de l'identité du nouvel acquéreur. Ils disent d'ailleurs ne pas savoir avec certitude à qui devoir payer le loyer.

Les démarches effectuées par l'Association des locataires de Villeray nous ont amené à rapidement identifier les propriétaires: une compagnie de développement immobilier composé de trois administrateurs dans la



PHOTO: GENEVIEVE BREAULT



vingtaine. Un d'entre eux est diplômé de commerce d'une université montréalaise, et se présente sur son profil LinkedIn comme ex-gestionnaire professionnel chez Airbnb. Un second, également diplômé en entrepreneuriat, se spécialise dans le franchisage. Ce profil est assez commun chez les propriétaires qui évincent. De jeunes gens d'affaires qui voient dans l'immobilier une bonne façon de se bâtir du capital. Ils mettent leur photo et racontent souvent leurs expériences dans l'immobilier, avec fierté, comme des réussites professionnelles.

La deuxième adresse dont nous aimerions parler concerne un immeuble de 15 logements acheté en 2018 évalué à 1,1 million \$. Les logements sont de taille trois et demie (trois pièces et une salle de bain) et coûtent entre 390 \$ et 440 \$ par mois. Ils sont occupés par des personnes seules à faible revenu, qui sont là depuis plusieurs années. Encore une fois, le récit commence avec l'arrivée d'un nouveau propriétaire. C'est un cas typique d'une « rénovation » où le succès du projet rime avec le départ des locataires en place. Des montants d'indemnité variant entre 500 \$ à 3000 \$ sont offerts pour que les locataires quittent. En insistant auprès des locataires pour qu'ils acceptent les indemnités, et en débutant les travaux occasionnant du bruit et de la poussière, le propriétaire a réussi à se débarrasser de treize locataires. Les logements ont par la suite été reloués le double du prix à des étudiants. Le propriétaire a fait de l'éviction une véritable profession. Il possède des dizaines d'immeubles locatifs dont la valeur se chiffre en dizaine de millions \$. Il achète, offre de l'argent et évince les locataires des logements. Il n'utilise jamais son adresse personnelle dans ses échanges avec les locataires et il se fait envoyer ses comptes de taxes à d'autres immeubles qu'il possède.

Le mépris dans ces deux histoires s'incarne par la professionnalisation affichée du rôle d'investisseur immobilier expulseur. Les locataires en place sont malheureusement des obstacles dont les propriétaires veulent se débarrasser pour réussir leurs projets.

Troisième et quatrième adresse : le mépris sanitaire

La troisième histoire se déroule près du centre local de services communautaires (CLSC)² du quartier et concerne un immeuble de 63 logements. Il s'agit d'une situation assez particulière, car c'est justement cette institution qui nous a contacté pour nous informer que les loca-

2. Les CLSC au Québec sont des centres locaux de santé qui interviennent selon une approche de santé communautaire.



taires d'un immeuble voisin avaient des problèmes de coquerelles (blattes), de punaises de lit, des robinets qui coulent, des problèmes de chauffage, des infiltrations d'air, etc. Nous avons, entre 2017 et 2019, 15 dossiers de locataires pour cet immeuble, ce qui est énorme considérant que nous ne voyons que la pointe de l'iceberg. À l'été 2016, deux travailleurs de l'organisme avaient tenté d'effectuer du porte-à-porte dans l'immeuble pour rencontrer les autres locataires, mais ils ont été jetés dehors à coups de balai et de cris par la concierge.

Au cours des dernières années, nous avons fait de multiples pressions sur le service d'inspection du cadre bâti de l'arrondissement, qui a finalement transféré le dossier à la au Service d'habitation de la Ville pour que celui-ci fasse un blitz d'inspections. Il s'agit d'une nouvelle pratique de la Ville, qui a mis en place une équipe de dix-huit inspecteurs qui sont en mesure, en l'espace d'une journée, de visiter l'ensemble des logements d'un même immeuble. Le propriétaire possède l'immeuble depuis plusieurs années qui est évalué à presque 4 millions \$. Nos recherches nous ont permis de découvrir que ce dernier est denturologue et qu'il possède une clinique est située à proximité. Cette information nous semble particulièrement préoccupante, car il nous semble inapproprié qu'un professionnel de la santé se préoccupe si peu de la santé des hommes et des femmes à qui il loue ses logements.

La quatrième histoire que nous aimerions raconter concerne un immeuble localisé sur une artère centrale du quartier. En janvier 2018, le propriétaire qui avait acheté deux ans plus tôt cet immeuble de 53 logements évalué aujourd'hui à 2,9 millions \$, envoie des dizaines de mises en demeure par l'entremise d'une firme de gestion immobilière. Ces dernières, délivrées par huissier, tenaient personnellement chacun des locataires responsables de la présence de coquerelles et punaises de lit dans l'immeuble. Deux choix s'offraient alors à eux: un délai d'environ 30 jours pour quitter le logement ou verser une indemnité de 2000 \$ pour les troubles et dommages encourus pour le propriétaire "dans le but d'acheter la paix et d'éviter les procédures".

Des locataires d'un autre immeuble de 17 logements du quartier ont également reçu les mêmes mises en demeure comportant les mêmes accusations et les mêmes réclamations. Il est particulièrement anxiogène de recevoir une telle missive qui menace la poursuite de l'occupation du logement. Une rapide recherche a permis de comprendre que ce second immeuble était possédé par le même propriétaire dont l'acquisition remonte également à 2016. Devant cette situation, des travailleurs de



l'Association des locataires de Villeray ont communiqué avec une journaliste de Radio-Canada qui s'est présentée dans les bureaux de la compagnie de gestion afin de poser des questions et de réaliser un reportage. Le propriétaire a immédiatement cessé ses menaces et a informé les locataires de ne pas tenir compte des avis reçus.

Ce qui est de nouveau troublant dans cette histoire réside dans le fait que le propriétaire est encore une fois un professionnel de la santé. Ce docteur spécialiste en ORL et chirurgie cervico-faciale, membre de plusieurs associations de professionnels de la santé et administrateur dans le réseau de la santé, ne semble pas ressentir d'enjeu moral devant le fait de menacer des locataires vulnérables d'expulsion, ni de refuser d'agir devant des problèmes de vermine autrement qu'en tentant d'extorquer de l'argent aux locataires. Ces deux histoires illustrent un mépris qui interpelle le registre sanitaire, alors que deux spécialistes de la santé, à l'aise financièrement et possédant des immeubles locatifs insalubres, les maintiennent dans cet état, n'étant que peu sensible aux impacts de leurs gestes sur la santé de leurs locataires.

Cinquième adresse : le mépris institutionnel

Voici une autre histoire d'un immeuble de 28 logements situé sur une autre artère principale du quartier. Depuis 2013, l'Association des locataires de Villeray est au courant de la présence de coquerelles, de punaises de lit et de moisissures dans cet immeuble. Celui-ci est majoritairement habité par des locataires à faible revenu, issus de l'immigration, dont plusieurs hispanophones ne parlant que peu français. Les problèmes d'insalubrité ont donné lieu à une intervention de l'arrondissement, puis à une intervention plus soutenue du Service de l'habitation de la Ville de Montréal exigeant des travaux majeurs immédiats sous peine de sanction. Talonné par les services municipaux, le propriétaire s'est engagé dans ce qui pourrait être décrit comme un jeu de dominos: déplaçant un premier locataire, rénovant son logement, puis utilisant ce dernier pour loger un autre locataire pendant la rénovation du logement suivant, etc. Les travaux ont donc mené au déplacement forcé et non consenti des locataires vers un nouveau logement du même bloc appartement.

Dans ce cas-ci, les intervenants de l'Association des locataires de Villeray ont travaillé en collaboration avec l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) dans l'objectif de relocaliser de façon permanente plusieurs de ces locataires dans des logements sociaux subventionnés.

Toutefois, certains d'entre eux ont refusé de partir, car ils étaient ancrés dans le quartier depuis des années. D'autres n'étaient pas admissibles car leur situation fiscale ou encore d'immigration n'était pas en règle et n'ont pas pu obtenir un nouveau logement.

Malgré les rénovations effectuées suite aux interventions municipales, les problématiques d'insalubrité ont subsisté, notamment en ce qui a trait à la présence de vermine. Plusieurs des locataires ont refusé de poursuivre la bataille en effectuant des démarches légales. Les témoignages de ces derniers étaient éloquentes: « ça fait 25 ans qu'il y en a [des coquerelles et des punaises], ça fait 25 ans qu'on fait des procédures avec la Ville et ça fait 25 ans qu'il ne se passe rien, mais on ne paie pas cher... ». En 2019, les problématiques de salubrité persistent toujours et de nouveaux locataires habitant cet immeuble continuent de s'adresser à l'organisme pour avoir de l'aide dans leurs démarches.

Les propriétaires de cet immeuble depuis 1986 sont un couple de personnes aujourd'hui âgées. Anciennement propriétaires d'une compagnie de construction, ils ne semblent pas être conscients qu'il est inacceptable de laisser un bloc dépérir au point où l'évacuation de ses occupants soit nécessaire pour des questions de santé et sécurité. Ce qui nous semble néanmoins particulier dans cette histoire et ce sur quoi nous aimerions retenir votre attention est que l'administration municipale soit intervenue à de nombreuses reprises sans néanmoins régler le problème de façon entière et durable. Il s'agit d'un mépris porté par les institutions qui agissent trop peu ou trop mal, ce qui laisse croire





aux locataires qu'ils ne sont pas dignes d'une intervention efficace et pérenne pouvant rendre leur quotidien exempt de vermine.

Sixième adresse : le mépris des lois

Nous voici maintenant devant la sixième et dernière histoire de notre itinéraire, un cas dans lequel se sont multipliées les stratégies d'intimidation témoignant d'une croissance importante du mépris entretenu à l'égard des locataires. L'histoire se déroule dans un immeuble que nous connaissons bien pour ses problèmes d'insalubrité : présence de souris, problèmes d'eau chaude, planchers qui se décomposent, problèmes avec la tuyauterie, refoulement d'eau, etc. Un premier locataire reçoit une réclamation de 7000 \$ parce que le fils de la propriétaire le tient responsable personnellement des bris occasionnés par un dégât d'eau.

Une seconde locataire reçoit une réclamation de 6000 \$ pour l'usure prématurée de la toilette, des murs, des planchers et de la tuyauterie. Le propriétaire l'accuse de surpeuplement alors qu'elle habite avec son mari et ses deux enfants un logement de 3 chambres à coucher. Le fils de la propriétaire fait remorquer 3 fois sa voiture, car il décide de lui enlever le droit d'utiliser le stationnement. Puis, il l'avise qu'il compte reprendre son logement pour se loger lui-même. Soulignons que l'individu est dans la cinquantaine, notaire de profession et qu'il est déjà propriétaire d'une maison cossue dans un autre quartier montréalais. Bien que la locataire refuse, la Régie du logement autorise la reprise de logement pour ce spécialiste dans l'achat de condos, de maisons et de résidences commerciales et industrielles, et anciennement propriétaire d'une compagnie de construction. Sitôt la locataire et sa famille hors du logement, le fils de la propriétaire le remet sur le marché locatif et le reloue le double du prix. La locataire s'adresse à son tour à la Régie du logement pour poursuivre le propriétaire en reprise de mauvaise foi, mais elle perd sa cause puisque le régisseur n'a pas reconnu la présence de mauvaise foi dans cette histoire car l'homme dit s'être senti menacé, et aurait donc reconsidéré son désir d'emménager dans le logement. Rappelons que la reprise de logement doit permettre à un propriétaire de se loger lui-même ou encore de loger un membre de sa famille dont il est le principal soutien. La locataire, particulièrement déterminée à se battre jusqu'à la toute fin, a développé un cancer du sein.

En 2019, deux locataires du même immeuble reçoivent des lettres dans lesquelles le fils du propriétaire s'enquiert de différentes informations personnelles qui seraient nécessaires, selon lui, à la poursuite de la



location des logements: âge, numéro d'assurance sociale, lieu et date de mariage, numéro d'immatriculation de voiture, etc. De telles informations ne sont en aucun cas nécessaires et sont contraires au respect au droit à la vie privée prévu dans la Charte des droits et libertés de la personne.

Enfin, cette dernière histoire met en vedette un acteur particulièrement arrogant, hostile et vindicatif qui se sent au-dessus des lois.

En conclusion

Voilà six différentes histoires de mépris et de dépossession parmi tant d'autres vécues par des locataires du quartier Villeray. Nous espérons qu'en les partageant, nous pourrions contribuer à renverser le sentiment d'impuissance vécu.