



*La  
Maison  
Populaire*

**MÉMOIRE DÉPOSÉ À LA COMMISSION D'ENQUÊTE  
ITINÉRANTE SUR LE LOGEMENT SOCIAL LORS DE  
SON PASSAGE DANS LANAUDIÈRE**

**DÉPOSÉ LE 20 NOVEMBRE 2012  
AU CENTRE D'ACTION BÉNÉVOLE ÉMILIE-GAMELIN**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>REMERCIEMENTS</b>	<b>3</b>
<b>LA MAISON POPULAIRE DE JOLIETTE</b>	<b>4</b>
<b>LE LOGEMENT SOCIAL ???</b>	<b>5</b>
<b>NOS COOP ET LEUR ADMINISTRATION</b>	<b>6</b>
<b>LES OBNL ET LEUR DIRECTION</b>	<b>8</b>
<b>LES HABITATIONS À LOYER MODIQUE ET ...</b>	<b>9</b>
On vous loge et arrangez-vous !	9
Les HLM, des milieux de vie	10
Les HLM équitables, vous rêvez !	10
Essayer d'obtenir un HLM, patience !	11
<b>NOUS RECOMMANDONS</b>	<b>12</b>
<b>EN CONCLUSION</b>	<b>13</b>

## REMERCIEMENTS

Les membres de la *Maison populaire de Joliette* tiennent à remercier chaleureusement les membres de la *Commission d'enquête itinérante sur le logement social* de s'être déplacés à Joliette, dans notre belle région de Lanaudière, pour connaître l'opinion des citoyenNes qui sont souvent sans voix. Notons d'autant plus que nous sommes dans la MRC de Joliette où plus de 60% de la population sont des locataires.

Nous tenons également à remercier le *Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)* pour son initiative ainsi que les trois organismes qui ont œuvré pour son organisation locale. Merci à *Action-Logement Lanaudière*, au *Groupe d'aménagement de logements populaires de Lanaudière (GALOP)* et à la *Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL)*.

## **LA MAISON POPULAIRE DE JOLIETTE**

La *Maison populaire de Joliette* est un organisme communautaire qui œuvre dans la MRC de Joliette depuis 1979.

Notre mission première est l'éducation populaire autonome et c'est ce que nous faisons jour après jour avec nos membres qui sont accueilliEs inconditionnellement avec leurs forces et leurs faiblesses. Nous tentons de leur faire prendre conscience de leur potentiel indéniable et de la nécessité de se prendre en charge tout en étant au centre de sa propre démarche. Notre philosophie : FAIRE, FAIRE AVEC ET FAIRE FAIRE.

Nous tentons, au travers de nos animations et de nos activités, de travailler collectivement avec nos membres à l'amélioration des conditions de vie socioéconomiques des personnes démunies en partant de leur vécu et de leurs préoccupations.

Au fond, notre mission d'éducation populaire s'appuie simplement sur «la conviction profonde du potentiel humain de la personne et de sa dignité d'être humain et ce, quelles que soient sa provenance et son histoire de vie...souvent marquée de blessures indélébiles».

## **LE LOGEMENT SOCIAL ???**

Dans le présent document, nous constaterons que la société a besoin de logement social pour permettre aux personnes démunies de s'en sortir et d'avoir une qualité de vie minimale qui ait du bon sens. N'oublions pas que le logement est un besoin de base dans lequel plusieurs personnes injectent plus de 30% de leurs revenus et ce, sans avoir de garantie quant à la salubrité et la sécurité des lieux loués.

Le logement social est une solution, mais nous sommes d'avis qu'avant de développer de nouvelles unités, nous devons prendre le temps de voir les diverses problématiques et abus qui en découlent tout comme nous devons voir certaines pistes de solution. Parlons nous des vraies choses et laissons de côté les discours des éluEs qui disent qu'ils ont développé le parc locatif et que le taux d'inoccupation est au-delà du 3% raisonnable. Ces personnes ont raison, mais les logements construits ne sont pas abordables et accessibles à touTEs et ceux qui le sont, le resteront-ils avec la règle voulant que les hausses de loyers ne soient pas régies pendant les cinq premières années d'habitabilité ?

Voyons comment assainir la gestion de ce que nous avons déjà avant de vouloir en ajouter d'autres. Une fois que les hommes et les femmes pourront faire confiance aux gestionnaires et n'auront plus peur des réputations des coopératives d'habitation, d'organismes à but non lucratif en habitation et des habitations à loyer modique, nous verrons à en créer de nouveaux fondés sur de nouvelles bases.

## NOS COOP ET LEUR ADMINISTRATION

En l'absence de financement pour la construction de nouvelles habitations à loyer modique, les coopératives d'habitation sont une solution au problème criant qu'est le manque de logements adéquats et de logements à loyer raisonnable.

Malheureusement, la gestion de ces coopératives d'habitation est loin d'être adéquate, équitable et adaptée aux connaissances des membres desdites coopératives. Force est de constater que les administrateurTRICES sont des membres qui ont diverses difficultés psychosociales et ils et elles n'ont pas les connaissances requises pour administrer un immeuble ni pour gérer impartialement les relations problématiques entre membres et locataires.

Dans d'autres cas, les coopératives sont administrées par unE gestionnaire engagéE par le conseil d'administration ou l'assemblée des membres de la coopérative. Le problème majeur avec ce modèle de gestion, c'est que le ou la gestionnaire embauchéE peut facilement ambitionner sur les locataires en disant n'importe quoi aux administrateurTRICES à l'assemblée des membres et/ou aux locataires en utilisant leur manque de connaissances techniques et administratives.

Finalement, nous décrivons la clause légale de plus en plus fréquente aux baux des coopératives d'habitation qui stipule que la perte de son statut de membre oblige le ou la locataire à quitter son logement à la fin du bail. Le fait que le statut de membre d'une

coopérative soit de juridiction de la *Cour supérieure du Québec* et non pas de la *Régie du logement*, rend difficile tout recours de défense entre autres, lorsque la perte du statut de membre est injustifiée ou est causée par un conflit de personnalité, friction communément rencontrée dans les coopératives du Grand Joliette.

## LES OBNL ET LEUR DIRECTION

Chapeau à celui ou celle qui a inventé les organismes à but non lucratif en habitation. La création de tels organismes permet à des personnes ayant des difficultés similaires ou des conditions socioéconomiques semblables (ex. : monoparentalité, aînées, familles, personnes démunies, etc.) d'habiter un endroit à loyer abordable où l'entraide et la solidarité peuvent se créer entre les locataires.

Malheureusement, les conseils d'administration de ces organismes sont souvent composés de personnes venant d'un milieu différent des locataires (ex. : gestionnaires de commerces, avocats, notaires, etc.). Loin de nous la volonté de diminuer l'importance de ces administrateurTRICES et de vouloir les mettre dans un même panier, mais leur gestion et leur attitude en sont de dirigeantEs d'entreprises plutôt qu'une gestion psychosociale et relationnelle auprès des locataires. Plusieurs plaintes formulées dans ce genre d'établissement en sont de voisinage. La réponse adéquate n'est pas une lettre de deux paragraphes disant que l'on prend acte.

À quand une gestion plus humaine avec l'idée de ne pas seulement loger des individus, mais aussi d'améliorer leurs conditions de vie tant physiques que psychologiques ?



## LES HABITATIONS À LOYER MODIQUE ET ...

### On vous loge et arrangez-vous !

Les habitations à loyer modique (HLM) demeurent une solution viable à la pénurie de logements abordables mais malheureusement, le concept de HLM tel qu'on le connaît vieillit mal. Son mauvais vieillissement et sa mauvaise réputation est la résultante de sa gestion et du manque de financement.

Est-il normal que certains HLM soient sécurisés (portes barrées, intercom, lockers fermés et verrouillés (pas de la broche à poulailler) ? On ne sécurise pas les biens des locataires, mais on les oblige à aviser la direction de l'Office municipale s'ils ou elles reçoivent de la visite à coucher.

Est-il normal qu'on vous oblige à défrayer les coûts de votre moustiquaire si vous n'êtes pas en mesure de nommer l'enfant qui l'a brisé avec un ballon ?

Nous sommes conscientEs que nous vivons en société, mais nous croyons que les locataires de HLM familial ont le droit à leur confort et à leur quiétude. Pourquoi la direction des HLM n'applique pas la loi quant à sa responsabilité de garantir la jouissance paisible des lieux comme prévu dans le *Code civil du Québec* ? Est-ce parce que nous vivons dans un HLM que nous n'avons pas les mêmes droits que les locataires habitant en logement privé ?

### Les HLM, des milieux de vie

Comment traitons-nous les locataires en HLM ? Ces personnes peuvent-elles avoir un milieu de vie adéquat, agréable et qui leur ressemble un peu s.v.p. ?

Les espaces communs des HLM sont souvent mal entretenus, mais les logements ne sont pas souvent améliorés (ex. : vieux tapis, vieux comptoirs, vieille vanité, etc.). De plus, on offre seulement la peinture blanche aux nouveaux locataires lors de leur arrivée en HLM ou lors d'un changement d'appartement. S'il y a des rénovations effectuées par le propriétaire, la peinture requise est aux frais du ou de la locataire. Comment peut-on espérer que ceux-ci et celles-ci se sentent bien dans leur domicile si nous ne les aidons pas à s'approprier les lieux ? On est tellement attentif à leur confort, qu'on ne peinture même pas le logement entre le départ et l'arrivée d'un locataire, ce qui a pour effet que certaines personnes habitent l'appartement «d'unE autre» parce qu'ils ou elles n'ont pas la santé ou les ressources pour changer la peinture et la mettre à leur goût.

### Les HLM équitables, vous rêvez !

Les règles sont-elles équitables ou les gestionnaires ont-ils des partis pris ? Pourquoi accepte-t-on que Monsieur Untel demeure dans un 4 ½ même si ses enfants ont quitté le nid familial et qu'on oblige pendant ce temps Madame Unetelle à déménager rapidement de son 4 ½ pour partir vers un 3 ½ ?

De plus, on est tellement soucieux des locataires que lorsqu'on les oblige à déménager,

on ne leur offre ni aide, ni peinture, ni ressource. On ne leur demande surtout pas leur avis sur le nouveau logement, leurs besoins et le délai pour effectuer le déménagement.

Essayer d'obtenir un HLM, patience !

C'est vrai que ça aide de payer un loyer équivalent à 25% des revenus annuels, mais dès qu'on tente de s'en sortir un peu (ex. : travail aux élections, programme d'aide sociale, etc.), on est pénaliséE par une augmentation de notre loyer pour les douze mois de l'année suivante.

Il faut aussi noter que l'attente pour obtenir un HLM est extrêmement longue. Devrait-on revoir la façon de prioriser les dossiers dans le cadre des attributions de HLM ? Devrait-on mieux suivre l'évolution financière des locataires pour libérer des places lorsque leur situation économique s'est améliorée ?

Il faudrait également regarder une possible indexation des barèmes déterminant l'éligibilité des demandes de HLM de manière à ce qu'ils soient plus cohérents avec le coût de la vie actuel.

## NOUS RECOMMANDONS

Nous, de la *Maison populaire de Joliette*, recommandons :

- ✓ La révision des règles de gestion des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif en habitation et des habitations à loyer modique.
- ✓ Une modification de la loi permettant ainsi à la *Régie du logement* d'intervenir sur des questions ayant trait au statut de membre dans les coopératives d'habitation.
- ✓ L'injection systématique d'argent permettant l'embauche d'unE intervenantE dans les coopératives et organismes à but non lucratif en habitation ainsi que dans les HLM pour gérer les problèmes relationnels et soutenir les locataires au niveau psychosocial.
- ✓ Une attribution gouvernementale de fonds visant une hausse des unités allouées en logement social dans la région de Lanaudière et dans la MRC de Joliette.

## **EN CONCLUSION**

En conclusion, nous maintenons la nécessité d'évaluer, de moderniser et d'améliorer les structures existantes en matière de logement social de façon à ce qu'elles soient plus équitables, justes et faciles d'accès pour les personnes y ayant droit et en ayant besoin.

Nous confirmons la nécessité d'une augmentation du nombre de logements sociaux au Québec et en particulier dans Lanaudière.

Nous souhaitons finalement que ces demeures deviennent de vrais milieux de vie où il fait bon vivre et où les locataires sont considérés avec dignité et respect.