

# HABITER LA PETITE-PATRIE

La Petite-Patrie est un quartier central de Montréal. Son architecture particulière, ses rues marchandes et ses cinq stations de métro le rendent particulièrement attractif. Notre quartier n'a pas une très longue histoire résidentielle. Jusqu'à la fin des années 1800, il était principalement agricole. C'est l'arrivée du train en 1885 et du tramway en 1893 qui a entraîné l'installation d'industries et le développement résidentiel. La Petite-Patrie est alors devenue un quartier essentiellement ouvrier.

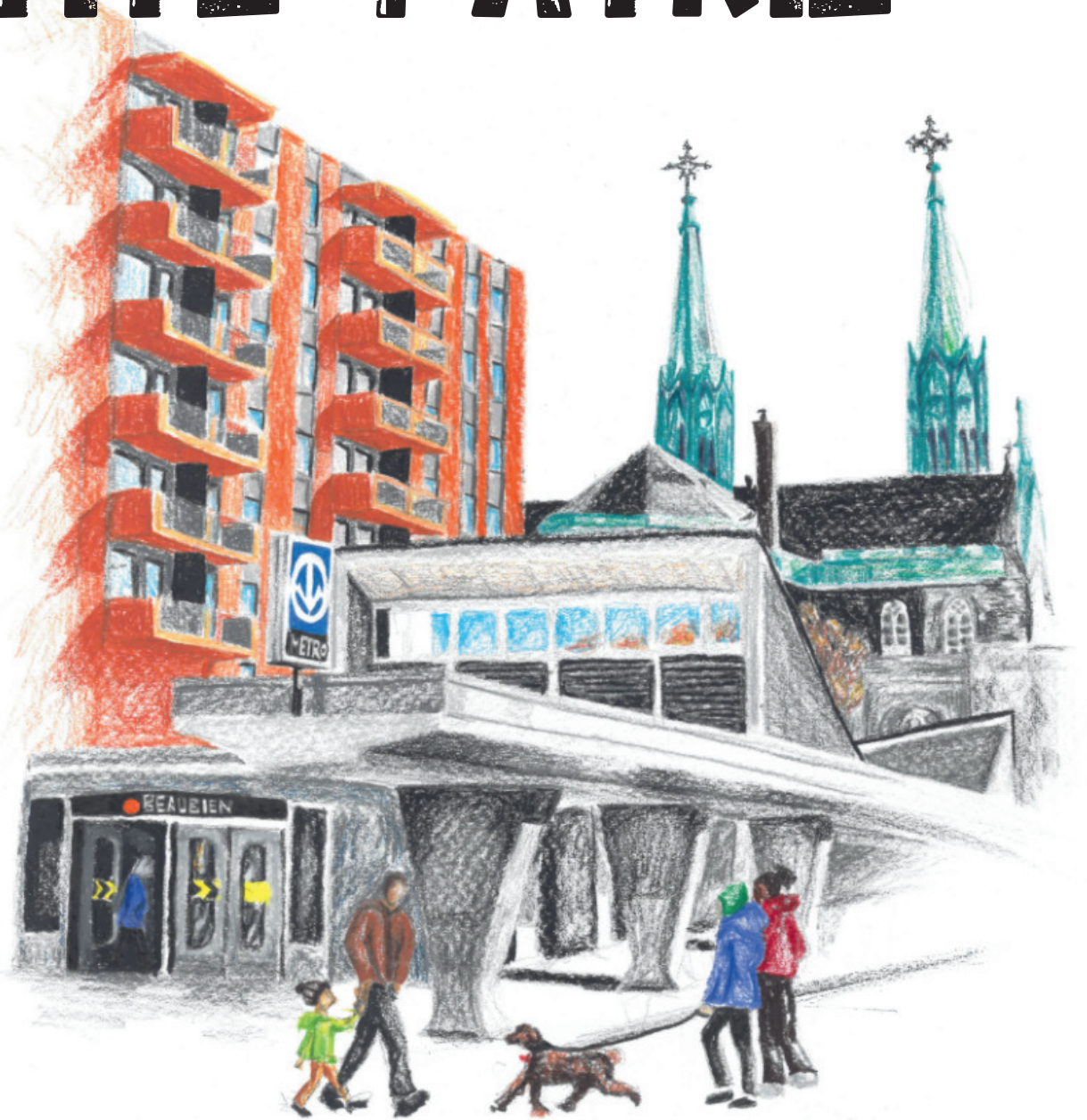
À partir de 1950, les ménages de la classe moyenne, principalement les familles, ont décidé de quitter les quartiers centraux pour habiter en banlieue.

Au tournant des années 2000, cette tendance a commencé à ralentir parce que de plus en plus de jeunes ménages montréalais ont choisi Montréal pour y élever leurs enfants.

À la même époque, les promoteurs immobiliers se sont mis à développer de plus en plus de condos au détriment des immeubles à logement locatif. La Petite-Patrie n'est pas épargnée.

Cette nouvelle sorte de logement et l'annonce du Parti Québécois, qui veut faire construire son Centre hospitalier universitaire de Montréal (CHUM) au 6000 Saint-Denis, dans le secteur Bellechasse de La Petite-Patrie, a des impacts immédiats sur le quartier. Jusqu'alors surtout habité par des personnes à revenu modeste, il commence à attirer de plus en plus de ménages aisés.

Les logements aux escaliers en colimaçons sont jolis, il y a beaucoup de commerces de proximité et l'accès aux transports publics est facile : il fait bon vivre dans La Petite-Patrie.



## TABLE DES MATIÈRES

|   |          |
|---|----------|
| <i>Notre quartier en bref.....</i>  | <i>2</i> |
| <i>La spéculation immobilière affecte tout le monde!.....</i>   | <i>3</i> |
| <i>Hausses de loyers incontrôlées : marché locatif en péril.....</i>                                      | <i>4</i> |
| <i>Les reprises de logement : une menace pour le droit au maintien dans les lieux des locataires.....</i> | <i>5</i> |
| <i>Une éviction pour travaux majeurs, ça ne se peut pas!.....</i>   | <i>6</i> |
| <i>Un logement salubre et sécuritaire.....</i>  | <i>7</i> |
| <i>Contactez-nous et impliquez-vous.....</i>  | <i>8</i> |

# NOTRE QUARTIER EN BREF...

Il y a 48 510 personnes réparties dans 26 640 ménages qui vivent dans La Petite-Patrie. La moitié de ces ménages sont composés de personnes seules, et 70 % des ménages du quartier sont locataires.

Par ailleurs, 53 % des logements sont dans des bâtiments de type plex, c'est-à-dire des immeubles de deux à cinq logements. C'est une des choses qui donnent au quartier son cachet chaleureux et son esprit de voisinage.

La Petite-Patrie compte 1 779 logements sociaux, ce qui représente 6,6 % de son parc de logements. À Montréal, cette proportion est de 11,4 %, ce qui montre que notre quartier a un déficit de logements sociaux.

Le charme de notre quartier réside aussi dans ses petits commerces. Entre la Plaza Saint-Hubert, la Petite Italie et le Marché Jean-Talon, le quartier accueille plus de 1 700 commerces. À cela s'ajoutent un réseau de transport en commun développé, des églises et des installations culturelles, qui font de La Petite-Patrie un endroit où l'on espère pouvoir demeurer malgré l'explosion des loyers.

Au fil des décennies, la population du quartier s'est transformée. D'abord habitée par les premières générations d'immigrants italiens et une population ouvrière, La Petite-Patrie a ensuite accueilli des gens des classes populaires et une population immigrante d'origine vietnamienne et latino-américaine.

Au tournant des années 2000, avec la crise du logement et la spéculation immobilière, le quartier est devenu de moins en moins accessible aux personnes à faible revenu qui l'habitaient jusqu'alors. Une population plus aisée et plus scolarisée s'y est installée. Seulement 19 % de la population actuelle du quartier est issue de l'immigration contre 33 % pour Montréal. Depuis plusieurs années, ce sont majoritairement des immigrants en provenance de la France qui s'installent dans notre quartier.



# LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE AFFECTE TOUT LE MONDE!

La crise du logement s'aggrave et les spéculateurs en profitent. Le Comité logement de la Petite Patrie constate depuis un an que les spéculateurs immobiliers visent de plus en plus de grands immeubles où vivent des locataires à très faible revenu. La spéculation immobilière, c'est quand des propriétaires achètent des immeubles pour faire des profits rapidement. Par différents moyens malhonnêtes, ils font partir les locataires pour faire des *flips* : ils achètent un immeuble, le rénovent un peu, puis le revendent à un prix beaucoup plus élevé. Une fois le prix des loyers augmenté, la valeur de l'immeuble monte aussi.

La spéculation immobilière a des conséquences sur tout le monde : d'un côté, les locataires ont de la difficulté à se loger parce que les loyers sont très chers. De l'autre, les personnes qui voudraient acheter un logement pour y vivre, donc devenir des propriétaires occupants, n'ont plus l'argent pour le faire puisque la spéculation fait grimper la valeur des immeubles.

L'augmentation des loyers et du prix des propriétés est une conséquence directe de la financiarisation de l'immobilier. La financiarisation consiste à transformer le logement, un besoin essentiel, en une marchandise servant à faire du profit. Depuis 2006, dans La Petite-Patrie, le prix des propriétés a augmenté de 146 % alors que le revenu médian de la population a augmenté de seulement 45 %.

La perte de logement est devenue la principale cause d'itinérance au Québec, devant les problèmes de toxicomanie ou de revenu insuffisant.



**EN 2023, LE JOURNAL PIVOT RÉVÉLAIT QUE 75 % DES ÉLUS À LA VILLE DE MONTRÉAL ÉTAIENT PROPRIÉTAIRES DE LEUR MAISON ET QUE 33 % POSSÉDAIENT DES IMMEUBLES À LOGEMENTS. CE N'EST PAS BIEN DIFFÉRENT AUX AUTRES PALIERS DE GOUVERNEMENT. EN 2022, LA MINISTRE RESPONSABLE DE L'HABITATION DU QUÉBEC, FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU, A FAIT L'ACQUISITION D'UN DUPLEX DE 500 000 \$ SUR L'AVENUE DE CHATEAUBRIAND, DANS LA PETITE-PATRIE, QU'ELLE A TRANSFORMÉ EN CINQ CONDOS, ET REVENDU À 3 000 000 \$!**

**QUAND LES PERSONNES QUI DÉCIDENT DU SORT DES LOCATAIRES ONT UN INTÉRÊT DIRECT ET PERSONNEL DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER, IL EST CLAIR QUE LE LOGEMENT EST EN DANGER!**

**Il y a des solutions, on peut changer les choses! Demandons que :**

- la Ville de Montréal réserve des terrains pour construire du logement social et communautaire
- la Ville de Montréal cesse de donner des permis pour transformer les logements en condos
- le gouvernement du Québec reconnaisse le logement comme un droit fondamental et non une marchandise

# HAUSSES DE LOYERS INCONTRÔLÉES : MARCHÉ LOCATIF EN PÉRIL

Chaque année, les locataires reçoivent un avis de renouvellement de leur bail, souvent avec une augmentation de loyer abusive. Entre 2020 et 2024, les logements à louer dans La Petite-Patrie ont augmenté de 38,4%. S'ils ne sont plus accessibles pour la classe moyenne, imaginez pour les 18,5% de la population qui vivent sous le seuil du faible revenu.



La majorité des augmentations de loyer est laissée à la « négociation » entre propriétaires et locataires. Mais le rapport de force n'est pas égalitaire : les locataires acceptent des hausses abusives par crainte de représailles de la part du propriétaire, comme une menace d'éviction ou de non-réalisation de travaux.

En 2023 et 2024, les indices du Tribunal administratif du logement, qui guident les augmentations de loyer, ont atteint des niveaux jamais vus en plus de 30 ans : le Tribunal a recommandé 4% d'augmentation par année. Malgré ces recommandations, la majorité des propriétaires ont demandé aux locataires des hausses qui dépassent largement ce pourcentage.

Quand les locataires quittent leur logement, les propriétaires en profitent pour augmenter le loyer de façon encore plus abusive. Des données récentes révèlent que les loyers augmentent en moyenne de 17% lorsqu'il y a un changement de locataire.

La loi exige que les propriétaires indiquent le loyer payé par les anciens locataires dans la section « G » du bail. Un récent sondage révélait que 80% des propriétaires ne respectent pas la loi.

**Il y a des solutions, on peut changer les choses! Demandons que :**

- le gouvernement du Québec crée un registre public des loyers pour connaître le loyer payé par les précédents locataires, et ainsi limiter les hausses importantes de loyer
- le gouvernement du Québec mette en place un contrôle obligatoire des loyers, qui impose un taux maximum d'augmentation des loyers

## LOGEMENTS À LOUER DANS LA PETITE-PATRIE

| Taille | 2020     | 2024     | % de hausse |
|--------|----------|----------|-------------|
| Studio | 790 \$   | 1 105 \$ | 39,87 %     |
| 3 1/2  | 982 \$   | 1 389 \$ | 41,45 %     |
| 4 1/2  | 1 260 \$ | 1 709 \$ | 35,63 %     |
| 5 1/2  | 1 630 \$ | 2 267 \$ | 39,08 %     |

**LORSQUE VOUS RECEVEZ UN AVIS DE HAUSSE DE LOYER, VOUS N'ÊTES PAS DANS L'OBLIGATION D'ACCEPTER. VOUS POUVEZ REFUSER L'AUGMENTATION ET RESTER DANS VOTRE APPARTEMENT! CONTACTEZ-NOUS OU UTILISEZ L'OUTIL DE CALCUL DU RCLALQ À L'ADRESSE SUIVANTE : [HAUSSELOYER.ORG](https://hausseloyer.org)**



# LES REPRISES DE LOGEMENT : UNE MENACE POUR LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX DES LOCATAIRES

Avant les années 2000, La Petite-Patrie était le quatrième quartier de Montréal avec le plus grand nombre de personnes âgées par habitant. Aujourd'hui, nous sommes en dessous de la moyenne montréalaise. Cela peut s'expliquer en partie par les reprises frauduleuses dont les personnes âgées ont été victimes. Elles sont ciblées parce que leur loyer est souvent plus bas, puisqu'elles vivent dans leur logement depuis longtemps. Une reprise, c'est lorsqu'un propriétaire reprend un logement pour s'y loger ou loger ses enfants ou ses parents directs.

Le Comité logement de la Petite Patrie a donc travaillé en collaboration avec Françoise David sur un projet de loi pour protéger les personnes âgées vulnérables et leur chez-soi. Grâce à notre travail commun, l'article 1959.1 du Code civil a été adopté en 2016. Cet article de loi permet de protéger les personnes âgées de 65 ans et plus qui ont un faible revenu et habitent leur logement depuis plus de 10 ans contre les reprises et évictions.

Les reprises frauduleuses ont un impact dévastateur sur la vie des locataires et changent le visage de notre quartier. Le nombre de dossiers de propriétaires souhaitant reprendre un logement a augmenté de 151 % en 5 ans. Aucune vérification n'est faite par le Tribunal pour s'assurer que ces reprises ne sont pas des stratégies des propriétaires pour faire de l'argent. Notre enquête dans le quartier a révélé que près des trois quarts des cas de reprise et d'éviction sont des tactiques frauduleuses ou malveillantes.

**ATTENTION, CE NE SONT PAS TOUS  
LES PROPRIÉTAIRES QUI PEUVENT  
FAIRE DES REPRISES! VOUS AVEZ  
DES DROITS. CONTACTEZ-NOUS!**



**Il y a des solutions, on peut changer les choses! Demandons que :**

- le gouvernement du Québec force tous les propriétaires qui veulent reprendre leur logement à demander l'autorisation au Tribunal, pour vérifier si leur projet est légal
- le gouvernement interdise les reprises de logement lorsque le taux d'inoccupation est de moins de 3 %



# UNE ÉVICTION POUR TRAVAUX MAJEURS, ÇA NE SE PEUT PAS!

L'éviction est une exception légale au droit du locataire de conserver son logement, et ce même si le loyer est payé à chaque premier du mois. Cette exception permet au propriétaire, seulement dans certaines situations précises, de récupérer le logement pour procéder à une démolition, ou encore réaliser la subdivision ou l'agrandissement du logement.

Pour ne citer qu'un exemple, sur la rue Beaubien, un propriétaire a évincé tous les locataires de son immeuble, qui payaient 600 à 700 dollars pour leur logement. Il a transformé les logements et il les loue maintenant entre 3 000 et 3 500 \$ par mois.

En 2022, il y a eu une augmentation vertigineuse de 487% des cas d'éviction sur l'île de Montréal. En 2023, 485 locataires ont consulté le Comité logement de la Petite Patrie pour un cas d'éviction.

Au printemps 2024, devant la pression des groupes de défense des droits des locataires, le gouvernement a décidé d'imposer un moratoire de trois ans sur les évictions. Il est donc interdit pour les propriétaires de faire des évictions jusqu'en 2027! Le milieu logement milite toutefois pour des changements permanents.



Par contre, les travaux majeurs sont des améliorations ou des réparations importantes à un logement, par exemple, rénover une salle de bain ou une cuisine. La différence entre l'éviction pour agrandissement/subdivision ou démolition et l'évacuation du logement en raison de travaux majeurs est que, lorsqu'il y a des travaux majeurs, les locataires conservent leur logement même s'ils doivent le quitter temporairement pour la durée des travaux. La loi prévoit des compensations pour les locataires aux prises avec des travaux majeurs.

**Il y a des solutions, on peut changer les choses!  
Demandons que :**

- le gouvernement du Québec interdise définitivement les évictions
- le gouvernement du Québec oblige tous les propriétaires qui souhaitent faire des travaux majeurs à obtenir l'autorisation du Tribunal



# UN LOGEMENT SALUBRE ET SÉCURITAIRE

La Petite-Patrie est un quartier novateur en termes de pratiques pour la salubrité des logements. Depuis 2015, le Comité logement de la Petite Patrie travaille en collaboration avec divers acteurs du quartier afin de lutter contre l'insalubrité des logements, et en particulier contre les infestations de punaises de lit. L'escouade de salubrité du Comité logement de la Petite Patrie va à la rencontre des locataires du quartier pour s'assurer qu'ils vivent dans des logements sains.

Les propriétaires doivent garantir un logement propre, sain et sécuritaire. Les problèmes de moisissure, de vermine comme les coquerelles, les punaises de lit ou les souris, et l'entretien de l'immeuble sont la responsabilité du propriétaire. À Montréal, près d'un ménage sur trois ferait face à au moins un problème d'insalubrité.

La Direction de la santé publique de Montréal a montré que les problèmes de vermine touchent surtout les locataires, alors que les propriétaires n'en ont presque pas. Les immeubles de 4 logements et plus sont de loin les plus touchés par les infestations d'insectes nuisibles.



Pour ce qui est des cas de salubrité, la Ville de Montréal peut donner des amendes jusqu'à 20 000\$ aux propriétaires qui négligent de faire les travaux nécessaires. La Ville peut aussi les faire elle-même et envoyer la facture au propriétaire. Toutefois, une enquête du Regroupement des comités logements a démontré que la Ville utilise rarement ces pouvoirs pour contribuer à garder les logements en bon état.

**Il y a des solutions, on peut changer les choses! Demandons que :**

- la Ville attribue plus de ressources à l'inspection des immeubles du quartier
- la Ville prenne plus au sérieux les problèmes de salubrité en se donnant des règles plus strictes et en appliquant celles qui sont déjà en place
- le gouvernement du Québec et la Ville accordent plus de ressources pour accompagner les personnes vulnérables

**SI VOTRE PROPRIÉTAIRE N'AGIT PAS POUR RÉGLER LA SITUATION, VOUS AVEZ DES RECOURS AUPRÈS DE L'ARRONDISSEMENT ET DU TRIBUNAL. CONTACTEZ-NOUS! SURTOUT, NE RETENEZ PAS VOTRE LOYER, VOUS POURRIEZ PERDRE VOTRE LOGEMENT.**

# CONTACTEZ-NOUS!

Vous avez des questions sur votre logement? Une augmentation de loyer, de nouveaux règlements, une infestation de souris ou de punaises, un avis de reprise de logement, un avis de travaux majeurs, etc. : nous sommes là pour vous aider! Contactez-nous par téléphone ou par courriel ou venez nous voir en personne. Notre service est gratuit, autonome et bienveillant.

**NOUS VOUS INVITONS À  
CONSULTER LE SITE  
[LOCATAIRE.INFO](http://LOCATAIRE.INFO) POUR TOUTES  
VOS QUESTIONS SUR VOS  
DROITS ET PLUS ENCORE :**

# IMPLIQUEZ-VOUS!

Vous souhaitez soutenir les droits des locataires et l'accès au logement dans La Petite-Patrie? Impliquez-vous en devenant membre ou en participant à nos activités, comme la création de bannières, la participation aux manifestations et plus encore!



# NOTRE MISSION

Fondé en 1983, le Comité logement de la Petite Patrie est un groupe autonome qui a pour mission de défendre le droit des locataires et de favoriser le développement du logement social.



## NOS COORDONNÉES :

- comitelogementpetitepatrie.org
- Comité logement de la Petite Patrie
- 514-272-9006
- 6839 rue Drolet, local 206, Mtl (Qc), H2S 2T1

## NOS HEURES D'OUVERTURE

- Service téléphonique :**  
Lundi au jeudi  
9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30
- Service sans rendez-vous au bureau :**  
Mardi au jeudi  
9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30



## MERCI À :

Illustrations : Anouk Charland-Arseneault : ca\_marrive\_de\_tatouer  
Révision : Perig Gouanvic  
Rédaction et mise en page : Comité logement de la Petite Patrie