

LE PETIT GUIDE DU BIL



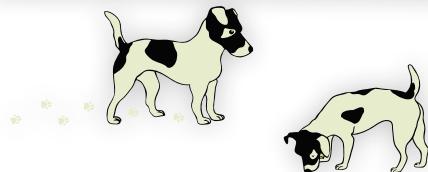
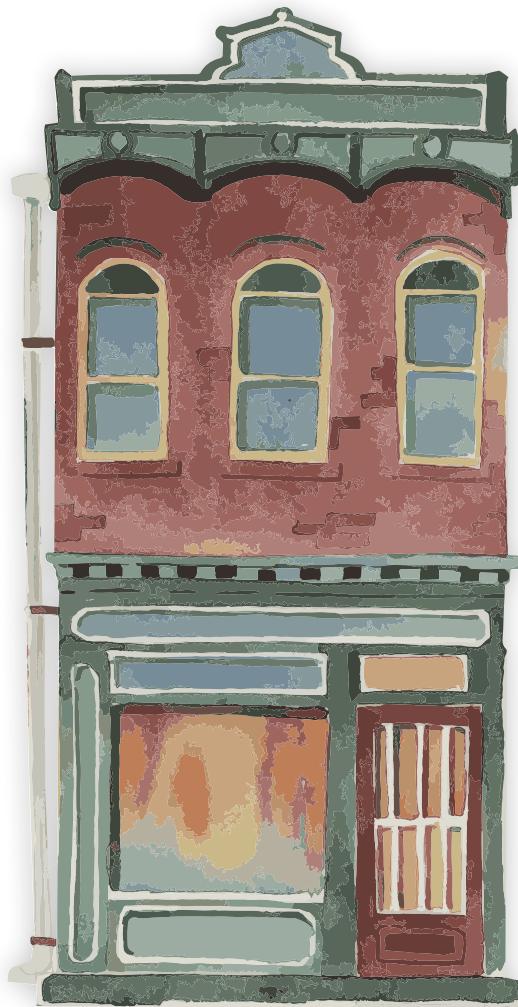
JE RECHERCHE

UN NOUVEAU

LOGEMENT...

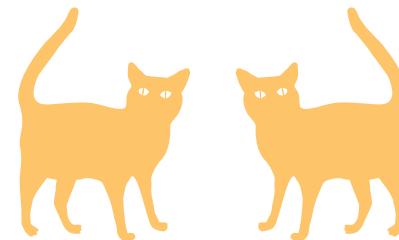


Centre Éducatif
Communautaire René-Goupil



LE PETIT GUIDE DU BIL

2019





SOMMAIRE

●	PRÉAMBULE	2
●	LE PETIT MOT D'INTRODUCTION DU BIL	3
PREMIÈRE PARTIE		
●	BIEN ANALYSER CE QUE VOUS CHERCHEZ !	4
	• Quel logement ?	
	• Quel loyer ?	
	• Quel quartier ?	
DEUXIÈME PARTIE		
●	COMMENT CHERCHER LE LOGEMENT IDÉAL ?	8
	• Les sources de recherche	
	• La visite	
	• Protégez-vous !	
●	PETIT RAPPEL DE NOS CONSEILS	11
●	ANNEXES	12
	• Répertoire des sites internet de location	
	• Répertoire des organismes qui peuvent vous aider	
	• Liste des questions à poser et des vérifications à faire lors des visites	

PRÉAMBULE

Vous l'aurez compris, « BIL » qui est à l'initiative de ce petit guide, c'est le Bureau Info Logement de votre Centre Éducatif Communautaire René Goupil, et c'est pour vous qu'a été créé la série « Le petit guide du BIL ».

Il vous permettra, par une lecture rapide et confortable, de vous renseigner sur un thème et de faciliter vos démarches et vos actions.

Mais attention, ce guide n'est pas exhaustif et vos recherches personnelles seront peut-être nécessaires pour approfondir le sujet.

Chacun de ces petits guides abordent, de manière simple, une thématique précise concernant le logement.

Alors si vous avez besoin d'un complément d'information sur un sujet concernant le logement n'hésitez pas :

CENTRE EDUCATIF COMMUNAUTAIRE RENE GOUPIL
BUREAU INFO LOGEMENT
47° Rue (coin Pie IX)
Montréal H1Z 1L6
Tel : 514-596-4420 – Poste 4417
cecr.g.bil@gmail.com

Bonne lecture!



LE PETIT MOT D'INTRODUCTION DU BIL

Changer d'habitation est une décision importante car la recherche d'un nouveau logement, ça demande du temps, de l'énergie, de la patience et une bonne dose d'optimisme ! Personne ne pourra le faire à votre place, c'est à vous de faire vos recherches !

Le premier conseil que vous lirez dans ce petit guide, c'est de bien analyser vos besoins afin de bien orienter vos recherches. Il faut déterminer au préalable trois priorités :

- le budget alloué au logement (c'est-à-dire le montant du loyer + les factures correspondantes d'électricité, d'eau, etc.)
- le(s) quartier(s) où vous souhaitez résider
- la taille du logement en fonction de vos besoins.

Il existe au Québec une « période idéale » pour déménager. En effet, la plupart des baux se terminent au 30 juin et, en général, les locataires préviennent les propriétaires de leur départ avant le 30 mars. Vous trouverez un maximum d'offre de location pendant les mois d'avril, mai et juin.

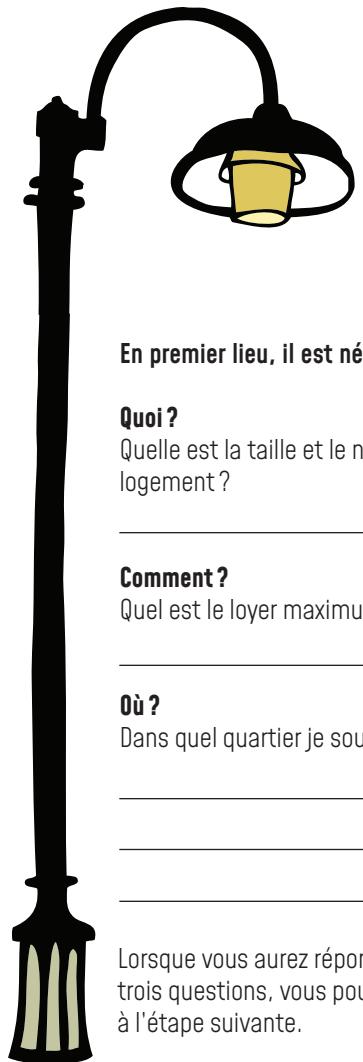
Ce petit guide vous donne également des conseils et une méthode pour savoir où et comment chercher le logement idéal. Il vous aidera aussi à faire une bonne visite des logements sélectionnés.

Enfin, en complément d'information, vous pouvez consulter notre site internet <http://www.cecr.g.info/> section Bureau Info Logement (ou venir nous voir directement) pour récupérer tous les documents utiles mentionnés dans vos guides (comme par exemple les Fiche de visite du logement, les diverses lettres types...)

Je recherche un nouveau logement...



BIEN ANALYSER CE QUE VOUS CHERCHEZ !



Si on ne sait pas ce que l'on cherche, on ne le trouve jamais!

Souvenez-vous de cet adage, et bien il est aussi valable lorsque l'on cherche un nouveau logement.

En premier lieu, il est nécessaire de répondre à trois questions :

Quoi ?

Quelle est la taille et le nombre de pièces nécessaires dans mon nouveau logement ?

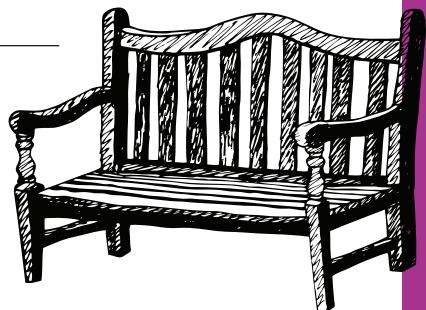
Comment ?

Quel est le loyer maximum que je peux payer en fonction de mes revenus ?

Où ?

Dans quel quartier je souhaite habiter ?

Lorsque vous aurez répondu à ces trois questions, vous pourrez passer à l'étape suivante.



Quel logement ?

Est-ce que vous savez ce qu'est un 3½ ?

Si vous ne savez pas, continuez votre lecture.

Pour donner l'ordre de grandeur d'un logement, on compte le nombre de pièce (normalement fermées mais ce n'est pas toujours le cas, il existe des pièces doubles !) sachant que la salle de bains compte comme une demi pièce.

Exemple 1 • un logement avec un salon + une cuisine + deux chambres + une salle de bain, c'est un 4½
Bravo !!!

Exemple 2 • un logement avec un salon + une salle à manger + une cuisine + une chambre + une salle de bain c'est un 4½ !

Parfois l'annonce informe le nombre total de pièces, mais c'est important de confirmer combien de chambre à coucher le logement dispose et si elles sont fermées ou non.

En fonction de la composition familiale de votre ménage, vous aurez besoin d'un certain nombre de pièces.

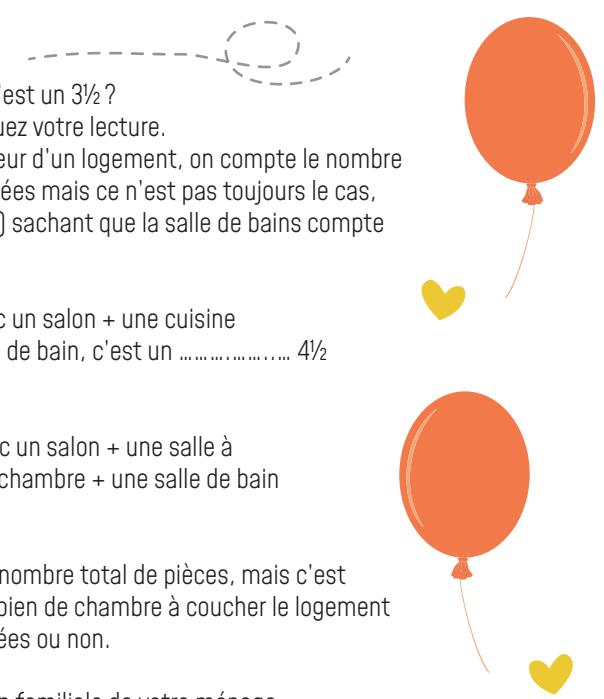
En effet, certains propriétaires pourront vous refuser la location d'un 2½ pour votre famille de 5 personnes.

Sachez toutefois qu'un logement avec 3 chambres ou plus est une denrée assez rare à Montréal.

Est-ce que votre logement actuel est trop petit ?

OUI NON

Écrivez la taille du logement souhaité : _____ ½



Quel loyer ?

Comme un casse tête n'est jamais simple, il faut trouver le juste équilibre entre la taille du logement nécessaire à vos besoins et le loyer qui correspond à vos revenus.

Vous devez savoir quel est le loyer maximum y compris les factures correspondantes que vous pouvez allouer au « Budget logement ». Il est souvent conseillé que le total de cette somme (loyer + factures) ne dépasse pas 30% de vos revenus bruts (c'est-à-dire avant impôt) afin de ne pas vous mettre dans une situation financière délicate.

Exemple d'une famille avec 2 enfants - Un(e) conjoint(e) travaille et gagne 1950\$/mois avant impôt, l'autre conjoint(e) travaille à temps partiel et gagne 650\$/mois avant impôt, le revenu total du ménage est donc égal à 2600\$/mois avant impôt. Je multiplie cette somme par 0.3 et j'obtiens la somme de 780\$. C'est la somme correspondante à mon « budget logement » (loyer + factures).

Allez, c'est à votre tour de calculer votre « Budget logement ».

Quel est mon revenu avant impôt ? _____ \$

Quel est le revenu de ma/mon conjoint(e) avant impôt ? _____ \$

Quels sont mes autres revenus avant impôt ? _____ \$

Soit au total _____ \$

Multipliez cette somme par 0.3.

Idéalement, le montant de mon « Budget logement » ne devrait pas dépasser _____ \$

Quel quartier ?

À Montréal, il existe de nombreux quartiers tous très différents les uns des autres, et concernant les loyers, c'est la même chose, il y a des quartiers dont les loyers sont chers et d'autres dont les loyers sont plus abordables.

Pour vous donner une idée générale, voici le montant des loyers moyens sur l'Île de Montréal et dans les arrondissements environnants :

Loyer moyen

Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.....	742\$
Rosemont-La Petite-Patrie.....	794\$
Saint-Léonard	837\$
Montréal-Nord	755\$
Ahuntsic-Cartierville	779\$
Île de Montréal.....	835\$



Source : Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016

Choisir le bon quartier, c'est choisir celui qui répondra à vos besoins (proximité des écoles, de votre travail, des commerces et des transports en commun...) tout en gardant le juste équilibre avec la taille du logement recherché et le montant du loyer. Vous pouvez trouver un logement dont le loyer est plus cher qu'un autre mais dont l'implantation vous permet d'économiser sur les frais de transport ou que les services inclus sont plus avantageux (électricité, chauffage, équipement...).

Faites vos calculs !

Normalement, et à ce stade de la lecture, vous avez la réponse à vos trois critères principaux de sélection :

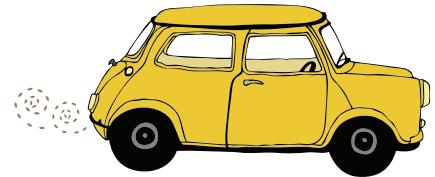
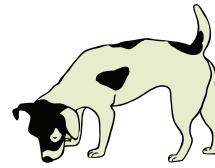
La taille de mon futur logement : _____ 1/2

Le nombre de chambres à coucher : _____

Mon « Budget logement » : _____ \$

Quartier(s) dans lesquels je vais chercher : _____

Je peux avoir aussi d'autres critères quant au choix de mon logement (stationnement, animaux acceptés...) :



Mais attention, ne soyez pas trop exigeant, plus vous aurez de critères, plus difficile sera la recherche ! Soyez prêt à vous adapter.

Enfin, n'oubliez pas qu'un déménagement coûte cher (location d'un véhicule adapté au transport du gros mobilier et des appareils électroménagers volumineux, réabonnements auprès des services publics d'électricité, de téléphone...) Si l'analyse que vous venez de faire révèle que vous habitez déjà dans le logement qui correspond à vos critères et que vous vous y sentez bien ou que ce que vous recherchez n'existe pas (un 5 1/2 à 450\$ dans le quartier Plateau Mont-Royal...), réfléchissez bien avant de donner votre lettre de résiliation de bail à votre propriétaire !

Vous pouvez commencer votre recherche !

COMMENT CHERCHER LE LOGEMENT IDÉAL?

Comme nous l'avons énoncé précédemment, la recherche d'un nouveau logement est fastidieuse et demande une bonne dose d'implication, mais ne vous découragez pas, le logement qui vous convient existe !

Les sources de recherche

Les sources de recherche sont multiples, mais il en existe quatre principales :

- Promenez-vous dans le quartier choisi et cherchez les affiches « à louer », beaucoup de propriétaires ne passent pas d'annonce de location et préfèrent cette méthode simple et peu coûteuse.
- Discutez autour de vous, de votre projet de changer de logement, auprès de vos amis, de votre réseau professionnel, des commerçants du quartier, interrogez les concierges des immeubles... C'est souvent de cette manière que l'on s'informe avant tout le monde des meilleures affaires !
- Naviguez sur Internet : il existe de nombreux sites de recherche de logement en location, ils sont souvent très pratiques car ils sélectionnent les logements selon vos critères. Vous pouvez consulter la liste des sites de location en annexe 1 à la fin du guide.
- Consultez les quotidiens (La Presse, Le Journal de Montréal, Voir...) et les journaux de quartier. Faites cette lecture dès le matin pour ne pas rater les meilleures offres.

À FAIRE

- Promenade
- Discussion
- Internet
- Journaux

N'hésitez pas à utiliser ces quatre sources d'information en même temps, elles sont complémentaires.

Une fois la présélection de quelques logements qui répondent à vos critères (cinq ou six par exemple), n'attendez pas pour contacter les propriétaires et organisez vos visites. Si vous n'êtes pas à l'aise avec la langue française, faites appel à un ami ou contactez-nous, nous pourrions vous aider dans cette démarche.

La visite

Il est très important de visiter les appartements que vous avez présélectionnés avant de vous décider définitivement. Pour faire une bonne visite efficace, il faut la préparer !

Préparez votre visite

Avant votre visite, votre seule connaissance du logement c'est la description, souvent très succincte, de la petite annonce. Il faut en savoir plus !

Prévoyez un calepin et un crayon et notez les questions importantes à poser : le montant du loyer, les services inclus, les équipements prévus dans le logement, l'estimation du prix des services publics^[1], si un règlement s'applique à l'immeuble, qui fait l'entretien à l'extérieur (le déneigement par exemple), quel est le niveau de sécurité de l'immeuble... Tous ces renseignements vous permettront de mieux connaître le logement et de faire le bon choix à la fin de vos visites.

Vous pouvez consulter la liste des questions à poser lors de vos visites en annexe 3 à la fin du guide.

N'hésitez pas non plus à tester la robinetterie de la salle de bain et de la cuisine, à tirer la chasse d'eau des toilettes, à ouvrir et fermer les fenêtres, à allumer et éteindre les lumières (si c'est possible) et les appareils ménagers (s'ils sont inclus), à vérifier l'état des murs et détecter de possibles traces de moisissure...

Si vous pensez que des réparations sont nécessaires avant d'emménager, discutez-en avec le propriétaire au moment de votre visite (un coup de peinture, un nettoyage, une réparation quelconque...) et demandez à ce que ces points soient mentionnés par écrit sur le bail.

[1] Le site internet HydroQuébec propose l'estimation de la consommation en tapant l'adresse du logement. c'est facile et très utile ! (www.hydroquebec.com – Estimer les coûts d'électricité d'une résidence où vous envisagez d'emménager).





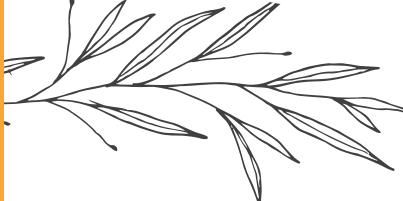
Rassurer le [futur] propriétaire

Le propriétaire est comme tout le monde, il a besoin d'être rassuré et souhaite avoir le meilleur locataire... et le meilleur locataire, c'est une personne responsable et sérieuse qui paie son loyer régulièrement, qui respecte les lieux occupés et qui ne nuit pas à la tranquillité du voisinage.

Pour convaincre le propriétaire que vous êtes en mesure de payer le loyer, n'hésitez pas à préparer un petit dossier avec, par exemple, les documents suivants :

- Une lettre de référence de votre ancien propriétaire qui assure que vous avez toujours payé vos loyers régulièrement, ou vos reçus de paiement de loyers,
- Une lettre de recommandation d'un intervenant social, de votre communauté ethnique ou religieuse, qui vous connaît et se porte garant de votre sérieux,
- Vous pouvez également faire un bref récapitulatif de vos revenus afin de prouver votre capacité de paiement (vos revenus, vos prestations sociales...)
- Vous pouvez amener les dernières factures des services publics acquittées,
- Une lettre de votre employeur mentionnant votre salaire annuel...

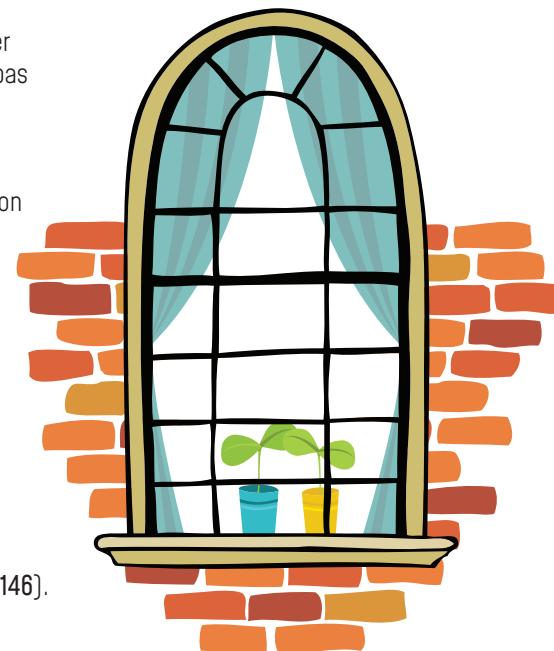
Sachez que le propriétaire, de son côté, a le droit de procéder à une vérification de solvabilité ou à une enquête de crédit pour confirmer votre sérieux. Et lors de votre première rencontre avec le [futur] propriétaire, n'oubliez pas d'appliquer cette petite recette toute simple : amenez avec vous une pincée de courtoisie, ajoutez un soupçon de respect (on arrive à l'heure au rendez-vous), et saupoudrez le tout de votre bonne humeur !



Protégez-vous !

Certains renseignements à caractère privé peuvent vous être demandés par le propriétaire (numéro d'assurance social, nom de votre employeur, un relevé bancaire...). Sachez que vous n'êtes pas obligés de donner ces renseignements et le propriétaire ne peut pas refuser la location si vous ne lui donnez pas ces renseignements.

De plus, on ne peut vous refuser la location d'un logement en raison de votre orientation sexuelle, de votre religion, de vos convictions politiques, de votre langue et votre origine ethnique ou de votre race, de votre condition sociale ou familiale... Il s'agit de discrimination. Vous pouvez déposer plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ, à Montréal au 514-873-5146).



PETIT RAPPEL DE NOS CONSEILS

- Faites une bonne analyse du logement que vous recherchez (la taille, le loyer et le quartier)
- Impliquez-vous et consacrez le temps nécessaire à vos recherches avec toutes les ressources possibles
- Ne tardez pas à téléphoner et à organiser vos visites
- Préparez vos visites (calepin, crayon, questions...)
- Munissez-vous de vos Fiches de visite à chaque fois et notez les renseignements importants
- Confirmez rapidement votre décision de louer l'appartement lorsque le logement visité vous convient, ne tardez pas !
- Et n'oubliez pas...

**LE BUREAU INFO LOGEMENT
PEUT VOUS AIDER !**

CENTRE EDUCATIF COMMUNAUTAIRE
RENE GOUPIL
BUREAU INFO LOGEMENT
47^e Rue (coin Pie IX)
Montréal H1Z 1L6
Tel. : 514-596-4420 – Poste 4417
cecrg.bil@gmail.com



ANNEXES

Annexe 1 Les sites internet de location

- <http://www.montreal.kijiji.ca>
- <https://www.realtor.ca/>
- <http://www.lespac.com>
- <https://montreal.craigslist.ca/>
- <http://www.http://petitesannonces.canoe.ca/>



Annexe 2 Les organismes qui peuvent vous aider

Face à face (organisme d'aide à la recherche de logements)	514-934-4546
Action Dignité Saint-Léonard	514-251-2874
Association des locataires de Villeray	514-270-6703
Comité d'Action Parc-Extension	514-278-6028
Comité logement Rosemont	514-597-2581
Régie du logement – www.rdl.gouv.qc.ca	514-873-2245
Société d'Habitation et de développement de Montréal – SHDM	514-380-7436
www.shdm.qc.ca	
Habitations Terrasse Saint-Michel	514-721-7556
Office municipal d'habitation de Montréal – OMHM	514-872-6442
www.omhm.qc.ca	
Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse [CDPDJ] www.cdpdj.qc.ca	514-873-5146

Les organismes d'information, de soutien et d'aide concernant le logement sont très nombreux à Montréal et ne sont pas tous répertoriés dans cette liste, nous avons fait le choix de vous mentionner ceux de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et environnants, n'hésitez pas à faire vos propres recherches...

Annexe 3

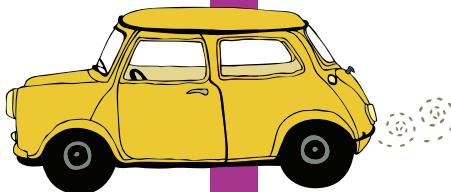
Les questions à poser lors de vos visites

Concernant l'immeuble

- Si vous avez une voiture, y a-t-il une place de stationnement ?
Si oui, est-elle offerte à un coût supplémentaire ?
- Qui entretient l'immeuble ? Y a-t-il un concierge dans l'immeuble ?
Qui s'occupe du déneigement l'hiver ? L'immeuble est-il bien entretenu ?
- Y a-t-il un règlement pour l'immeuble ? (consultez-le avant de signer le bail)
- Quels sont les systèmes de sécurité en place ?
- Y a-t-il une buanderie dans l'immeuble ? Est-elle offerte à un coût supplémentaire ?
- Y a-t-il des transports en commun proches de votre immeuble / de votre appartement (métro, autobus) ?
- Les animaux sont-ils acceptés ?

Concernant l'appartement

- Les services publics sont-ils compris dans le loyer (chauffage, électricité, eau, câble, internet ...) ? Si non, combien coûtent-ils par mois ?
- Quel est le système de chauffage ? Électrique individuel ? Collectif ?
- Si l'appartement est semi-meublé, qu'elles sont les électroménagers compris (cuisinière, frigo...) ? (Vérifiez l'état des appareils)
- Y a-t-il les entrées laveuse-sécheuse ?
- Y a-t-il des frais de location supplémentaires à prévoir (chauffe eau par exemple) ?
- Les installations électriques sont-elles en bon état de marche (prises de téléphone et électriques, interrupteurs...) ?
- Les installations de robinetterie sont-elles en bon état de marche ? (Vérifiez les robinets de la cuisine, de la salle de bain, de la douche/baignoire, tirez la chasse d'eau des toilettes...)



- Est-ce que les portes et les fenêtres s'ouvrent et se ferment correctement ?
Y a-t-il des bris de vitres ou des dégâts sur les systèmes d'ouverture ?
Y en a-t-il suffisamment pour un bon éclairage et une bonne aération (important dans une salle de bain) ?
- Est-ce que les serrures sont en bon état de marche ? Combien y a-t-il de serrures installées sur la porte d'entrée ?
- Est-ce que le logement a besoin d'être repeint ? Y a-t-il besoin de réparation à faire avant de s'installer (vérifiez les robinets de la cuisine et de la salle de bain, regardez sous l'évier et le lavabo pour voir si il n'y a pas de fuite) ? S'il y a des travaux nécessaires, qui le fera ? Qui payera ? (Si le propriétaire s'engage à les faire et/ou à payer lors de la visite, demandez lui à ce que cela soit consigné par écrit dans le bail.)
- Y a-t-il des problèmes de vermines (coquerelles, punaises, rongeurs...) ? Y a-t-il des problèmes d'isolation thermique ? (vérifiez l'état des joints des portes et des fenêtres, passez votre main sur les encadrements pour voir si vous sentez des courants d'air passer.)
- Y a-t-il des problèmes d'isolation acoustique ?
Entendez-vous les voisins du haut, du bas et sur les côtés ?
Entendez-vous les bruits venant de l'extérieur ?
- Y a-t-il des problèmes d'infiltration ? D'humidité ?
(Vérifiez les bas et les hauts des murs dans les coins, les faux plafonds s'il y en a...)
- Y a-t-il un système d'alarme incendie efficace et en bon état de marche ?
(Faites le tester au besoin.)
- Y a-t-il suffisamment de placards pour le rangement de vos affaires ?
Sont-ils correctement aménagés (étagères, tringles, tiroirs) ?



- Logement social • Insalubrité • Droits des locataires • Moisissures
- Troubles de voisinage • Coquerelles • Régie du logement • Dégât d'eau
- Travaux urgents • Obligations du propriétaires • Mise en demeure
 - Expulsion • Problèmes de chauffage • Punaises de lit
 - Coopératives d'habitation • Augmentation du loyer
- Discrimination • Reprise de logement • Accès au logement
 - Bail • Dommages-intérêts • Résiliation du bail

Des questions? • Besoin d'aide? • Contactez-nous!

Bureau Info Logement
 4105, 47^e Rue (coin Pie-IX)
 Montréal (Qc) H1Z 1L6
 cecrg.bil@gmail.com
 Tel. : 514-596-4420 – Poste 4417
 www.cecrg.info

LE PETIT GUIDE DU BIL a été réalisé par le Bureau Info Logement grâce à l'appui financière de Centraide du Grand Montréal dans le cadre du Projet Impact Collectif.

Il est à votre disposition, gratuitement, chez nous ou sur notre site internet : www.cecrg.info Section BUREAU INFO LOGEMENT.

Toute reproduction dans un but non lucratif est fortement encouragée à condition de mentionner la source.

Réalisé par :



Partenaires :



Centraide
du Grand Montréal

