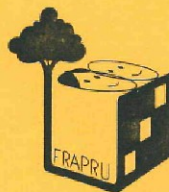


résumé-critique du projet
d'orientations gouvernementales
en matière d'habitation



FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN
(décembre 1987)

Le Gouvernement du Québec doit au cours des prochaines semaines ou des prochains mois proposer une Politique globale en habitation. Le FRAPRU a mis la main sur une **ébauche confidentielle de cette politique préparée par la Société d'habitation du Québec**. Ce projet date selon toute apparence du **printemps 1987**. Il s'agit, selon les termes mêmes du document, d'une «version 1 modifiée».

Comme le document date de plusieurs mois déjà et qu'il n'a pas encore été rendu public, il est plus que probable que certains changements y ont été apportés. Il se peut aussi que ces modifications soient majeures. L'orientation de fond donnée dans ce document risque cependant de se retrouver dans la nouvelle politique et c'est pourquoi nous avons décidé de faire connaître dès maintenant ce projet d'orientations gouvernementales en habitation et d'amorcer dès maintenant le débat sur celui-ci.

Le texte du gouvernement est divisé en deux grandes parties:

- l'état de la situation;
- les orientations en habitation.

ETAT DE LA SITUATION

Le document trace un portrait très optimiste de la situation, un portrait tout droit issu du Livre vert sur l'habitation, *Se loger au Québec*, publié en 1984 par le gouvernement péquiste.

- On y dit:
- que le marché du logement fonctionne bien et qu'une «très grande majorité des ménages trouve à se loger sur le marché privé et se loge bien» (p. 2);
 - que les ménages québécois sont satisfaits de leurs conditions de logement dans une proportion de 87% (77% chez les locataires);
 - que le pourcentage de propriétaires au Québec se situe maintenant à 53.6% de la population (on avoue cependant que l'augmentation du pourcentage de propriétaires a été beaucoup plus faible que dans les dix années précédentes);
 - que l'évolution démographique du Québec pose de nouveaux défis pour l'habitation (vieillesse de la population, augmentation du nombre de ménages et surtout de familles monoparentales et de personnes seules; diminution de la taille des ménages);
 - qu'il y a tout de même un «très grand nombre de ménages à faible revenu, principalement des locataires, qui doivent consacrer une part démesurée de leur budget au logement, alors que les autres doivent continuer de vivre dans de piètres conditions de logement» (p.5). La SHQ avoue également que depuis 1980 le revenu familial moyen a baissé de \$2088, alors que les loyers ont subi une hausse supé-

rieure aux autres biens de consommation.

La SHQ n'évalue cependant qu'à 170,000 le nombre de ménages locataires qui ont des problèmes d'accessibilité financière au logement.

Le document ose dire que le portrait de la situation brossé par le Livre vert et repris aujourd'hui par le gouvernement libéral avait «fait l'objet d'un consensus des principaux intervenants en matière d'habitation», lors des consultations publiques à ce sujet (p.4). Il oublie que cette évaluation optimiste avait été très fortement contestée par tous les groupes-logement et par d'autres groupes populaires. Ainsi, la façon pour le moins particulière de calculer le nombre de ménages ayant des difficultés à se loger à un coût raisonnable avait été critiquée. Rappelons par exemple qu'on excluait de ce calcul l'ensemble des propriétaires pauvres (le gouvernement actuel répète ce procédé).

La SHQ oublie aussi que les consultations sur le Livre vert avait fait ressortir des trous importants dans l'analyse de la situation du logement, dont l'absence de toute remarque sur la discrimination vécue par diverses catégories de locataires, et surtout par les femmes et par les minorités ethniques. Or, cette lacune se retrouve encore dans la politique globale proposée par le gouvernement. Les mots «discrimination» et «harcèlement» ne sont même pas mentionnés une seule fois!

Pas un mot non plus sur des phénomènes grandissants comme la gentrification (embourgeoisement) des quartiers populaires et le cancer de la spéculation immobilière qui ronge nos quartiers.

Bref, le moins que l'on puisse dire est que cette description de la situation du logement est bien partielle... pour une analyse qui prétend soutenir une politique globale.

ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES

- Principes et orientations -

Trois grands principes sont à la base des futures orientations gouvernementales en habitation:

- Se loger est une responsabilité individuelle;
- Le marché du logement doit fonctionner librement;
- Le rôle de l'Etat est simplement d'encadrer le secteur de l'habitation et de diriger son aide vers les plus démunis.

On n'a qu'à comparer ces principes à ceux contenus dans la politique globale publiée par le FRAPRU et dont nous joignons des extraits en annexe pour voir tout ce qui nous sépare des futures orientations gouvernementales en habitation.

Ces grands principes s'incarnent dans 5 orientations:

- L'aide gouvernementale en habitation doit se réorienter vers l'aide à la personne et vers les ménages les plus démunis;
- La politique d'habitation doit s'harmoniser avec les autres politiques gouvernementales sur la fiscalité, la sécurité du revenu, la santé et les services sociaux;
- Il faut respecter les mécanismes du marché, tout en maintenant une certaine réglementation;
- Il faut rechercher une plus grande efficacité et une plus grande souplesse dans l'application des politiques;
- Il faut impliquer les intervenants locaux et surtout les municipalités.

Bref les grandes tendances relevées dans le Livre vert se retrouvent concentrées ici. Le logement n'est **pas considéré comme un droit social** comme l'éducation et la santé. La SHQ le dit clairement d'ailleurs dès le début du texte (p.1). Le logement est plutôt considéré comme une **responsabilité individuelle**. Ce n'est pas à l'Etat de loger les Québécois, mais aux Québécois de se loger, disait le Livre vert. Et le gouvernement ajoute: **sur le marché privé... et à ses conditions**. Tout ce l'Etat s'engage à fait, hormis une aide minime au logement social, c'est d'aider ceux et celles qu'il appelle «les plus démunis» à maintenir un certain niveau de consommation sur le marché privé.

Mais voyons comment cela se vivra concrètement en récapitulant les principales mesures proposées.

- L'allocation-logement -

La principale proposition du projet d'orientations gouvernementales en habitation est la **mise en place d'une allocation-logement, c'est-à-dire d'une aide financière directe aux locataires devant consacrer un pourcentage trop élevé de leur revenu au logement**. Selon la SHQ, l'allocation-logement est plus souple et moins coûteuse que le logement social. Elle permet de rejoindre plus de ménages et ne cause pas de problème d'«équité horizontale» (tous sont sur le même pied). De plus, le choix du logement est laissé aux ménages.

Même si la SHQ avoue que l'allocation-logement peut-être une politique inflationniste, elle ne parle pas de l'accompagner d'un **contrôle plus serré des loyers et encore moins d'un contrôle obligatoire**. La SHQ fait ainsi la sourde oreille aux revendications avancées par de multiples groupes lors des audiences sur le Livre vert. Or, si on se fie à l'expérience vécue par Logirente, la mise en place de l'allocation-logement risque de provoquer une hausse du coût des loyers dont une partie retombera sur les locataires bénéficiaires. C'est en tout cas ce qui est arrivé avec Logirente, selon le Livre vert lui-même. Dans ces conditions, les grands gagnants risquent d'être les propriétaires, pas les locataires.

Même si le document ne donne aucun détail sur l'application de l'allocation-logement, il spécifie qu'elle sera appliquée en deux étapes.

- 1- Durant la première année, le gouvernement maintiendra Logirente, ainsi que les suppléments au loyer pour les coops et OSBL, de même que pour le marché privé (on parlait de 400 unités par année). Pendant ce temps, le gouvernement étudiera comment l'allocation-logement pourrait s'appliquer pour les assistés sociaux (en collaboration avec le Ministère de la main d'oeuvre et du revenu) et pour les familles de travailleurs à faibles revenus.
- 2- Par la suite, le Gouvernement se trouvera deux possibilités:
 - ou bien intégrer les programmes existants comme Logirente, le supplément au loyer, le Remboursement d'impôt foncier et les dispositifs du barème d'aide sociale en un seul programme d'allocation-logement;
 - ou bien adopter des programmes différents selon les clientèles, en maintenant Logirente, en remplaçant le supplément au loyer et le RIF par une allocation-logement pour les familles de travailleurs et en adoptant des dispositions particulières pour les assistés sociaux.

Dans les deux cas, les assistés sociaux et assistés sociaux seront moins bien servi-e-s, puisqu'on évalue qu'ils et elles reçoivent déjà une aide par le biais du barème d'aide sociale.

On peut cependant émettre l'hypothèque que cette proposition d'allocation-logement est une des plus discutées actuellement au gouvernement. **Si on se fie à l'extension récente du supplément au loyer pour le marché privé (on est rendu à 1000 unités pour 1987), il est possible que ce soit cette forme d'aide qui se retrouve plutôt au centre de la future politique.** Ses coûts sont en effet plus facilement contrôlables et le supplément fait tout autant l'affaire du marché privé qui peut refiler ses logements vacants.

- Les HLM -

Même si la SHQ qualifie les HLM de «solution la plus complète aux différents problèmes de logement que peuvent rencontrer les ménages»(p.29) et qu'elle avoue qu'ils font partie du «patrimoine» collectif, elle la trouve onéreuse et rigide. De plus à son avis, le besoin de HLM se fait moins sentir, puisqu'il n'y a pas rareté de logements, qu'il n'y a plus de gros problème de surpeuplement, que le problème majeur en est un d'accessibilité financière et qu'il peut être répondu par l'allocation-logement.

A la lumière de ce jugement, la SHQ propose:

- **la poursuite du programme HLM au rythme de 2000 unités par année** (ce qui confirmerait les baisses enregistrées depuis le début des années 80);

- l'attribution majoritaire de ces logements à des familles (60% des logements leur seraient consacrés, ce qui correspond à peu près à la demande);
- l'utilisation de la formule HLM pour la réalisation de quelques centaines de chambres, surtout à Montréal et Québec;
- l'absence de règlement provincial pour la sélection des locataires de HLM (il faudrait seulement des directives administratives pour s'assurer qu'on respecte les critères de revenu);
- **la hausse des loyers dans les HLM.** Le taux d'effort des **personnes âgées qui représentent 62% des locataires de HLM serait porté à 30% plutôt que 25% comme c'est le cas actuellement.** Quant aux **assistés sociaux qui composent à peu près 28% de la clientèle, ils seraient pénalisés par ce que le gouvernement appelle la «double couverture» dont ils bénéficieraient.** Selon la SHQ, «le bénéficiaire d'aide sociale, logé en HLM, paie un loyer correspondant à 25% de ses revenus. Ce logement se louerait sur le marché 2 ou 3 fois plus cher que le loyer effectivement payé. Or, l'aide sociale vient surcompenser l'aide reçue du programme d'habitation en reconnaissant dans son barème un montant de loyer qui est supérieur au loyer exigé en HLM. » (p.38). **En clair, cela signifie qu'ou bien on haussera les loyers des assistés sociaux demeurant en HLM, ou bien on leur coupera une partie de leur aide sociale.** Seuls les ménages travailleurs qui ne représentent que 8.5% des résidents de HLM continueront à payer 25% de leurs revenus au loyer.
- Une évaluation du programme HLM sera faite l'an prochain.

- Les coops d'habitation -

Selon la SHQ, la coopérative d'habitation est une «alternative intéressante qui élargit l'éventail des modes d'occupation en habitation» et qui «permet à certains ménages d'acquérir une plus grande maîtrise de leurs conditions de logement» (p. 48). Cependant, elle la trouve elle-aussi coûteuse et souhaite que «le secteur coopératif en habitation prenne davantage en main le développement de son réseau». (p. 48)

La SHQ propose donc:

- de maintenir le réseau des GRT et de continuer à le financer, mais «en l'incitant à l'autonomie»;
- de reformuler le programme québécois d'aide aux coops

(logipop catégorie 2) pour faire de 400 à 600 unités par année avec l'utilisation du programme de restauration P.A.R.C.Q. et des prêts sans intérêt à court terme sur une fraction du financement;

- de former un groupe de travail avec les coopératives, les fédérations de coopératives, les Groupes de ressources techniques et les institutions financières afin d'étudier l'évolution, le développement et le financement du secteur coopératif.

Même si ce n'est pas dit aussi clairement, il semble que la SHQ ne voit pas d'un mauvais oeil le développement de la formule coop, **mais en autant qu'elle ne coûte à peu près rien et conséquemment qu'elle ne soit pas une formule d'accès au logement pour les faibles revenus.** Le fédéral nous a déjà fait le coup avec son programme d'aide aux coops (dit P.H.I.). De plus, on ne mentionne même pas la possibilité d'aider les sociétés acheteuses.

- P.A.R.C.Q.

Sur le programme de restauration Canada-Québec, le document se contente de dire qu'on en fera l'évaluation après un an d'application.

- Contrôle du marché privé -

Aucune évaluation n'est faite du contrôle actuel exercé par la Régie du logement. Aucune proposition claire n'est faite non plus si ce n'est de dire que «la réglementation, même dans un marché libre, est un élément indispensable. L'absence de réglementation mène à l'anarchie, alors qu'une réglementation inutilement complexe et rigide engendre des entraves qui sont susceptibles de nuire au fonctionnement du marché »(p. 50). **La loi sur les relations locataires-propriétaires reçoit la même attention que la Loi du bâtiment, que les dispositions de la Loi de la protection du consommateur concernant l'habitation et que les lois régissant les associations professionnels... Ça en dit très long.**

- Accès à la propriété -

On ne propose pas de nouveaux programmes d'accès à la propriété, si ce n'est le maintien des incitatifs fiscaux actuels et surtout de l'exonération fiscale sur les gains de capital à la vente de la résidence principale. Les raisons de ce recul face aux propositions du Livre vert sont que les scénarios de ce Livre vert étaient liés à la récession économique, que le nombre de ménages pouvant accéder à la propriété est restreint et que ces ménages risquent d'y parvenir de toute façon.

Il se peut que ce point soit modifié dans la future politique globale,

compte tenu de ses déclarations dans le cadre du débat sur la levée du moratoire sur la conversion de logements. La mise en place d'un programme d'accès à la propriété pourrait donc revenir à la surface.

- Personnes âgées -

Pour les personnes âgées, la SHQ propose des expériences-pilotes menées en collaboration avec le marché privé tels le logement annexe (logement mobile pouvant être installé à côté de la maison de leurs enfants), le logement protégé (logement avec personnel assurant un minimum de soutien aux personnes âgées, une formule à mi-chemin entre le HLM et le centre d'accueil), logement partagé (cohabitation avec d'autres personnes). De telles expériences sont déjà en cours ailleurs, par exemple en Ontario, et il faudrait en étudier les résultats.

- Sans-abri -

Rien de précis n'est prévu pour les suites de l'Année internationale du logement des sans-abri. Le show fini, le gouvernement semble prêt à passer à autre chose. Tant pis pour les sans-abri.

- Chambreurs -

Outre l'utilisation des HLM pour les chambreurs, la seule mesure proposée pour les chambreurs et chambreuses est l'aide à la restauration par le biais du P.A.R.C.Q. Comme dans le cas des personnes âgées, on ne parle pas du rôle qui pourrait être joué par des Organismes sans but lucratif. On laisse plutôt la majorité des chambreurs entre les mains de l'entreprise privée et sans proposer de la contrôler plus efficacement, même si on avoue candidement qu'ils habitent souvent «de vieux logements mal entretenus et dont les standards d'habitabilité et de salubrité sont en deça du minimum» (p. 23.2).

- Concertation des intervenants -

Le gouvernement dit vouloir renforcer la concertation entre les intervenants et se dit prêt à «apporter son soutien administratif et technique aux groupes qui viseront cet objectif» (p. 50). Parions que le FRAPRU n'aura pas grand chose! Plus concrètement, on parle de rencontres privées avec le ministre responsable de l'habitation et de l'organisation d'un colloque annuel sur le logement.

CONCLUSION

Il n'y a rien de bien nouveau ou de surprenant dans ce projet d'orientations gouvernementales en habitation, si ce n'est le retour possible de la formule d'allocation-logement que l'on croyait enterrée et les propositions très claires de hausses de loyer dans les HLM. Par contre, si elle était adoptée, une telle politique viendrait **concrétiser les tendances actuelles au retrait de l'Etat d'à peu près tout rôle social en habitation**. Le logement social, qui n'a d'ailleurs jamais connu un véritable envol au Québec étant toujours lié à d'autres objectifs économiques, y serait **encore plus marginalisé, réservé aux plus pauvres parmi les pauvres et avec des taux de loyer se rapprochant toujours plus de ceux du marché privé...** Toute la place serait laissée à ce sacro-saint marché qui obtiendrait ce que les associations de propriétaires, de constructeurs, etc, réclament depuis des années: **une allocation-logement sans renforcement du contrôle des loyers**. Et cela restera vrai même si l'allocation-logement est plutôt remplacée par une extension du programme de supplément au loyer pour le marché privé.

De plus, les nouvelles orientations **ne touchent absolument pas toute la question des abris fiscaux reliés à l'habitation**. Elles évitent donc soigneusement d'entrer sur le terrain d'une redistribution plus équitable de l'argent consacré à l'habitation. N'était-ce pourtant pas là une des principales recommandations faites par de multiples groupes lors des audiences sur le Livre vert, *Se loger au Québec*.

D'ailleurs, ce projet de politique vient confirmer **l'inutilité des soi-disant consultations sur le Livre vert**. Rien, absolument rien, de ce qui a été dit par les groupes de locataires et autres groupes populaires n'a été retenu: ni sur l'analyse de la situation du logement, ni sur les dangers d'une allocation-logement sans contrôle plus efficace des loyers, ni sur la nécessité du logement social, ni sur les abris fiscaux. Il faudrait s'en souvenir... au moment où le gouvernement laisse miroiter des possibilités de concertation!

Si les groupes préoccupés par le droit au logement pour tous et toutes laissent passer une telle politique, on aura à peu près fini d'enterrer le logement social et on aura laissé à la logique du profit passer avant le droit d'avoir un logement convenable à un prix respectant notre capacité de payer. La politique globale du gouvernement du Québec ne devrait-elle pas plutôt être l'occasion d'une bataille concertée pour imposer une autre vision de l'habitation?

N.B. En annexe, nous incluons les dernières pages de la **Politique globale d'accès au logement** publiée par le FRAPRU en 1984 et rééditée en 1985. Même si certaines mesures concrètes de cette politique sont un peu datées, la majeure partie de ce texte nous semble toujours valable. La politique globale du FRAPRU représente une sérieuse base de comparaison et de critique des orientations gouvernementales en habitation.

UNE POLITIQUE GLOBALE D'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS

Ce ne sont pas ces politiques des gouvernements qui vont régler la crise du logement. Au contraire, elles ne peuvent que l'accentuer. Ce qu'il faut pour s'attaquer véritablement à ce problème, ce ne sont pas des mesures à la pièce, mais plutôt une **politique globale d'accès au logement pour toutes et tous**, une politique orientée en fonction de celles et ceux qui en ont le plus besoin: les populations sous le seuil de la pauvreté.

I- LES GRANDS PRINCIPES

Cette politique globale, elle doit, à notre avis, s'appuyer sur les grands principes qui suivent.

- A- Le logement n'est pas une marchandise comme les autres. Il est d'abord et avant tout un droit fondamental, un bien essentiel, auquel toutes et tous doivent avoir pleinement accès quelque soit leur revenu, leur sexe, leur statut social, leur race, leur condition physique ou mentale, etc. Et ce droit individuel et collectif au logement, il doit primer sur d'autres droits comme le droit de propriété.
- B- L'État doit jouer un rôle beaucoup plus grand qu'il ne l'a fait jusqu'à maintenant pour répondre au droit au logement. Comme l'entreprise privée est incapable de respecter ce droit et de permettre l'accès de toutes et tous au logement, c'est donc à l'État de jouer un rôle central.
- C- Pour ce faire, l'État doit prendre l'argent où elle se trouve, en coupant dans d'autres budgets comme les budgets militaires, mais aussi et surtout en s'attaquant à la chasse gardée des exemptions fiscales.

II- UNE POLITIQUE AXÉE SUR LE LOGEMENT SOCIAL

La politique que nous préconisons est d'abord axée sur le logement social, sur la présence d'un secteur étatique, coopératif et sans but lucratif fort. Pourquoi?

- Parce que le logement social permet des coûts de loyer adaptés à la capacité de payer des résidents et représente de ce fait la seule façon pour plusieurs d'avoir accès au logement à un coût qu'ils peuvent assumer.
- Parce que le logement social produit des habitations de qualité et qui peuvent répondre à des besoins et des demandes spécifiques tels ceux des personnes du troisième âge, des personnes handicapées, des chambreurs ou encore des femmes violentées.



À l'initiative du FRAPRU, une quarantaine de groupes se sont réunis à Québec, les 18 et 19 mai 1985, pour faire le point sur la situation du logement social. Le rapport de ce colloque est disponible au FRAPRU.

- Parce qu'il permet la réalisation de logements neufs, accroissant ainsi le parc de logements disponibles, notamment pour les familles. En certaines régions, le logement social représente le principal producteur d'habitations. Il est donc aussi créateur d'emplois.
- Parce que le logement social arrache une partie du stock de logements au marché spéculatif et ce de façon définitive. Produit massivement, il pourrait offrir une véritable concurrence au marché privé et avoir ainsi un effet à la baisse sur le coût général des loyers.
- Parce que le logement social peut contribuer non seulement à l'amélioration physique des quartiers anciens, mais aussi au maintien de la population résidente.
- Parce que la formule des coopératives d'habitation en particulier permet à des gens de prendre en main leurs conditions de logement et de vie.



Pour toutes ces raisons, nous demandons le maintien et l'intensification des programmes de logement social et de leurs diverses composantes: logements publics (HLM), logements coopératifs, logements sans but lucratif, logements autochtones. Pour les HLM et les coops d'habitation sur lesquels le FRAPRU a plus été appelé à travailler au cours des dernières années nous mettons de l'avant les mesures concrètes suivantes.

A- Des HLM de qualité en plus grand nombre

- Le programme d'habitations à loyer modique (HLM) devrait être intensifié de façon importante, soit par de la construction neuve, soit par l'étatisation d'une partie du stock de logements existants, soit par le recyclage d'édifices publics.
- 35,000 logements publics devraient être mis en place d'ici 5 ans, de manière à répondre minimalement aux demandes accumulées par les Offices municipaux d'habitation.
- Ces logements devraient être attribués en proportion des demandes actuellement sur les listes. Il devrait donc y avoir une majorité de logements pour familles, mais aussi des logements pour retraité-e-s et pré-retraité-e-s et pour personnes handicapées. De plus, les jeunes et les personnes seules de moins de 40 ans qui ne sont présentement pas éligibles aux HLM devraient y avoir pleinement droit.
- La qualité des HLM devrait être améliorée en rapport avec leur intégration au quartier (hauteur, nombre de logements, architecture), leur construction et leur plein accès aux personnes âgées et handicapées. Celles-ci devraient non seulement être en mesure de pouvoir y pénétrer et y circuler librement, mais aussi y avoir la pleine jouissance de leur

logement et de l'ensemble des services ¹⁰ qui y sont attachés. De manière plus générale, les services et les équipements communautaires doivent être suffisants pour répondre aux besoins.

- Une nouvelle échelle de loyers doit être adoptée dans les HLM. Le loyer maximum serait de 25% du revenu net du chef de famille ou du couple (si les deux travaillent). Il comprendrait tous les services.
- Une véritable démocratie devrait être instaurée à tous les niveaux de décision dans les HLM. Les usagers et futurs usagers doivent avoir un pouvoir décisionnel sur l'emplacement, la construction et l'entretien des HLM. Les conseils d'administration et les comités de sélection de HLM doivent être composés d'une majorité de locataires. À court terme, il faut au moins que les représentant-e-s des locataires soient réellement désignés par les locataires eux-mêmes, ce qui est loin d'être le cas dans plusieurs offices, que leurs associations reçoivent le financement auquel elles ont droit et qu'elles puissent s'organiser en toute liberté.

B- Des coopératives d'habitation accessibles

- Des modifications profondes doivent être apportées aux programmes d'aide aux coopératives d'habitation sans but lucratif pour qu'elles soient réalisées en plus grand nombre (15,000 unités en 3 ans) et qu'elles puissent être accessibles économiquement aux personnes et ménages sous le seuil de la pauvreté, et ce aussi bien en construction neuve, qu'en achat-restauration, achat simple et recyclage.
- Pour ce faire, le programme d'aide aux coops pourrait être basé sur des subventions de capital suffisantes pour que le loyer économique corresponde à la capacité de payer des locataires d'une région donnée. Ces subventions pourraient être fixées d'après le revenu médian dans les diverses régions.
- Ce programme devrait être complété par une formule d'allocation-logement ou de supplément de loyer pleinement accessible pour celles et ceux qui n'auraient pas un revenu suffisant pour payer ce loyer économique.
- Le gouvernement pourrait aussi négocier un taux privilégié d'intérêts avec les Banques afin de permettre aux coops d'emprunter au taux le plus bas.

III- UN CONTRÔLE PLUS SERRÉ DU MARCHÉ PRIVÉ

S'il faut en priorité développer un secteur étatique, coopératif et sans but lucratif qui puisse véritablement concurrencer le marché privé, nous ne devons aucunement perdre de vue que c'est encore ce

marché qui a le haut du pavé et possède à peu près tout le stock de logements locatifs. Nous ne devons pas non plus oublier la forte concentration de ce marché, 3.8% des propriétaires contrôlant 53% du stock de logements. D'où la nécessité d'un véritable contrôle de ce marché de la part du gouvernement provincial.

A- Contrôle universel et obligatoire des loyers

- Le gouvernement doit instaurer un contrôle universel et obligatoire des loyers. Ce contrôle serait appliqué à tous les logements et toute augmentation de loyer dépassant un pourcentage fixé annuellement par la Régie du logement lui serait automatiquement soumise.
- La méthode de fixation des loyers devrait être révisée pour tenir compte de facteurs comme le coût des travaux de réparation et d'entretien payés par les locataires et la qualité du logement. De plus, elle devrait abolir l'indexation du revenu net du propriétaire.
- Pour permettre un contrôle efficace de la qualité des logements, il faut adopter un code d'habitabilité définissant des normes d'entretien, de salubrité, d'accès aux personnes handicapées, etc.
- L'organisation et les recours collectifs des locataires doivent être non seulement permis mais encouragés.
- Aucun coût financier ne doit être imposé pour l'utilisation des services de la Régie du logement.
- Un nouveau locataire devrait avoir la possibilité de contester les clauses de son bail dans les soixante jours suivant la date de la signature. Dans un cas de renouvellement, ce délai pourrait être de dix jours.

B- Mesures contre la discrimination et l'intimidation

- Des mesures sévères doivent être prises contre les propriétaires qui se rendraient coupables de discrimination et/ou d'intimidation envers les locataires dans l'attribution ou la location d'un logement. Les locataires et candidats locataires doivent avoir des recours simples contre tout geste de discrimination ou d'intimidation.
- Le Gouvernement doit également interdire les fichiers centraux de renseignements sur les locataires (listes noires) et prendre des mesures sévères contre leur tenue et/ou leur publication.

IV- POUR UNE ALLOCATION-LOGEMENT UNIVERSELLE

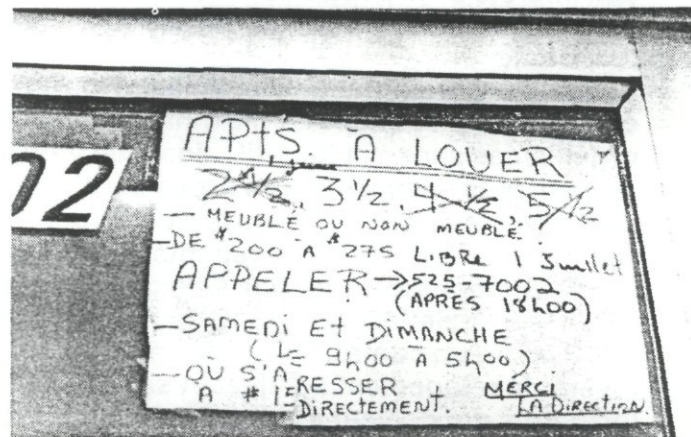
Si nous sommes opposés à l'allocation-logement comme mesure isolée et entraînant l'abolition ou l'affaiblissement des programmes sociaux et du contrôle des loyers, nous croyons néanmoins qu'une telle

mesure aurait sa place comme **partie prenante d'une politique globale d'accès au logement** pour toutes et tous. Pourquoi? Parce que les programmes sociaux (HLM et coops) seuls ne peuvent répondre de façon rapide aux besoins de l'ensemble des personnes et ménages qui paient trop cher pour se loger. Et aussi parce que le contrôle des loyers ne peut au mieux qu'empêcher cette situation de se détériorer encore davantage. Or, la seule formule que nous connaissons qui puisse permettre de s'attaquer à cette situation à court et même moyen terme est l'allocation-logement. Mais pas à n'importe quelle condition!

- Nous exigeons la mise en place dans le cadre d'une politique globale d'accès au logement d'une allocation-logement universelle s'adressant à celles et ceux qui consacrent plus de 25% de leurs revenus nets au logement (un revenu maximal et un loyer plafond raisonnables, adaptés aux diverses réalités régionales étant fixés pour l'admissibilité à cette aide).
- Toutefois, une telle politique doit **obligatoirement** être accompagnée.
 - 1-d'un contrôle universel et obligatoire des loyers;
 - 2-du maintien et de l'intensification des programmes de logement social;
 - 3-de politiques permettant l'amélioration des conditions de logement des personnes touchées.

V- MAINTIEN DE LA POPULATION RÉSIDANTE

Les locataires et les propriétaires à faibles revenus du Québec ne font pas uniquement face à un problème d'incapacité de payer. Ils doivent aussi affronter des problèmes souvent importants de qualité de logements. Et ils ont aussi à souffrir de la dégradation ou du manque de services du quartier environnant. C'est pourquoi ils ont besoin de politiques d'aménagement des quartiers, de restauration et de réparation de logements, à condition qu'elles leur assurent le maintien dans les lieux, ce qui est tout le contraire des politiques actuelles.





Partout à travers le Québec, des citoyen-ne-s se regroupent pour exiger des politiques qui permettent aux gens de demeurer dans leurs quartiers.



- Nous demandons des politiques d'aménagement de quartier et de rénovation domiciliaire qui assurent le maintien de la population résidente à des coûts qu'elle peut assumer. De telles politiques doivent comprendre une priorité au logement social.
- Les citoyen-ne-s des quartiers populaires doivent avoir plein droit de regard sur les politiques d'aménagement de leurs quartiers, ce qui comprend l'accès gratuit et rapide à toute information pertinente sur celles-ci, de même que le pouvoir de se prononcer de manière décisionnelle sur ces politiques.
- Il faut améliorer et/ou créer des services communautaires gratuits répondant aux besoins et aux intérêts de la population (mini-parcs, locaux communautaires, garderies, espaces verts, écoles, etc.).
- L'aide à la restauration domiciliaire doit être orientée vers les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif, ainsi que vers les propriétaires occupants. Les coops et OSBL doivent bénéficier du maximum d'aide disponible. Quant aux propriétaires occupants, le programme doit comprendre une aide suffisante pour assurer leur maintien et celui de leurs locataires (s'il y en a), un contrôle obligatoire et serré des loyers, le relogement adéquat et sans frais des locataires qui doivent être déplacés par les travaux, ainsi que la possibilité pour ces locai-
res de négocier véritablement le coût, la nature et l'opportunité des travaux et de les contester devant la Régie du logement s'il y a lieu.
- Les conversions de maisons de chambres en espaces de logement, de commerce, de bureau, etc, doivent être gelées tant et aussi longtemps qu'un programme d'achat-rénovation et de gestion de maisons de chambres (HLM, coopératives et/ou organismes sans but lucratif) n'aura pas été mis sur pied.
- Les maisons barricadées et/ou abandonnées doivent être rénovées ou démolies. En cas de rénovation, ces maisons doivent être utilisées en priorité pour le logement social. Dans la mesure où des maisons doivent être démolies, le terrain vacant devra aussi être utilisé pour du logement social. Il faudra cependant démontrer l'incapacité de restaurer.
- La démolition de maisons à logement doit être contrôlée rigoureusement.
- Enfin, le moratoire sur la conversion de logements en copropriétés doit non seulement être maintenu, mais élargi aux immeubles de moins de 5 logements, et ce jusqu'à ce que le Gouvernement ait adopté des mesures suffisantes de protection du stock de logements locatifs et de maintien des locataires dans les lieux. De telles mesures doivent par ailleurs être apportées d'urgence, le moratoire s'avérant insuffisant.