Des quartiers où nous pourrons rester

Cahier de revendications

du

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

2004-11-0533

TABLE DES MATIÈRES

Composition du FRAPRU 1

Introduction 1

Chapitre I : Pour le maintien de la population résidante 3

Pourquoi? 4

Notre revendication : pour le maintien de la population résidante 5

Mesures 6

A - Sur les services et les équipements communautaires 6

B - Sur les logements publics 8

C - Sur le contrôle par les citoyens 10

Chapitre II : Pour la préservation du stock de logements à bas loyer 13

Pourquoi? 14

Notre revendication : pour la préservation du stock de logements à bas loyer 15

Mesures 18

A - Sur les maisons barricadées, abandonnées ou en voie de détérioration 18

B - Sur la préservation des logements 20

C - Sur les coopératives d'habitation 21

Table des matières - suite

Chapitre III : Pour des rénovations aux conditions des résidants 22

Pourquoi? 23

Notre revendication : pour des rénovations aux conditions des résidants 24

Mesures 25

A - Sur les hausses de loyer 25

B - Sur le relogement 27

C - Sur le contrôle par les citoyens 28

Conclusion 29

Le FRAPRU est composé des groupes suivants :

le Comité d'action des citoyens de Verdun
le Comité de citoyens de l'Accents (Sherbrooke)
le Comité de citoyens de l'Aire 10 (Québec)
le Comité de citoyens du quartier Saint-Sauveur (Québec
la Coopérative d'habitation Saint-Gabriel (Québec)
les Habitations communautaires de Centre-Sud (Montréal)
le Mouvement d'action populaire Limoilou (Québec)

Introduction

Les 20, 21 et 22 octobre 1978 se tenait à Montréal le Colloque populaire sur les Programmes d'amélioration de quartier. 240 militants représentant 36 groupes populaires venant de tous les coins du Québec avaient alors dénoncé les programmes de rénovation de l'État (PAQ, PAREL, etc.) et leurs conséquences pour les quartiers populaires. Les participants avaient aussi adopté un manifeste faisant l'analyse des programmes de l'État et exprimant les besoins et les revendications des 250 000 citoyens touchés par ces programmes au Québec. Enfin, ils ont opté à la presque unanimité pour la mise en oeuvre d'"une organisation commune à caractère principalement revendicatif, appuyé par des services, visant à établir le rapport de force qui obligera l'État à adopter des mesures immédiates qui profiteront à chacun des quartiers". Une telle organisation devait "rejoindre tous les regroupements et citoyens préoccupés par la question du logement et de l'aménagement urbain".

C'est dans le but de bâtir cette organisation que des groupes de Sherbrooke, Verdun, Québec et Montréal se réunissent depuis un an et demi dans ce qui s'appelle maintenant le FRAPRU, le Front d'action populaire en réaménagement urbain. La tâche principale du FRAPRU durant cette période a été d'élaborer les revendications permettant l'unité la plus large de l'ensemble des groupes intervenant sur le front du logement et de l'aménagement urbain (comités de citoyens, associations de locataires, comités-logement, coopératives d'habitation, regroupement de locataires de HLM, etc.) et exprimant le mieux les besoins et les volontés des citoyens que ces groupes représentent.

Trois grandes revendications sont issues de cette démarche :

- pour le maintien de la population résidante
- pour la préservation du stock de logements à bas loyer
- pour des rénovations aux conditions des résidants.

Nous ne croyons pas que ces revendications recouvrent à elles seules l'ensemble de la problématique du logement et de l'aménagement urbain. Par exemple, elles ne permettent pas de combattre directement tous les aspects du problème des hausses de loyer. De la même façon, elles n'abordent qu'une partie de ce que l'on peut appeler le cadre de vie de la population (environnement, transport, etc.). Beaucoup d'autres avenues restent donc à explorer pour le FRAPRU qui devra s'y consacrer dans les mois à venir. Nous estimons cependant que les revendications présentées s'attaquent aux problèmes liés à la rénovation urbaine qui ont été identifiés au Colloque sur les PAQ : démolitions, détérioration des conditions de logement des quartiers populaires, pénurie de logements publics à loyer modique, hausses de loyer dans les logements rénovés, maisons barricadées, absence de services et d'équipements communautaires pour la population résidante, absence de contrôle par la population, etc.

Le but de ce cahier est de reprendre chacune de ces grandes revendications, d'en préciser le contenu et l'argumentation et d'élaborer les mesures précises ou sous-revendications permettant de les concrétiser.

Le FRAPRU souhaite que cet instrument permette de bâtir une unité plus grande de l'ensemble des groupes, regroupements et individus préoccupés par le problème du logement et de l'aménagement urbain autour de ces revendications qui représentent, pour nous, l'intérêt de la population de nos quartiers.

Chapitre I

Pour le maintien de la population résidante

Pour le maintien de la population résidante

Pourquoi?

. De 1965 à 1975, 140 000 personnes ont dû quitter leur logement à Montréal par suite de la démolition ou de la restauration de leur maison[1]. Dans la seule Petite Bourgogne, la population est passée de 20 000 en 1966 à 8 000 en 1977[2].

. À Québec, la population du quartier Saint-Roch est passée de 11 187 en 1966 à 7 302 en 1976. Durant la même période, le nombre de résidants du quartier Saint-Jean-Baptiste a diminué de 17 346 à 10 050[3].

Pourquoi cette situation? Parce que les divers paliers de gouvernement ont décidé de vider les quartiers populaires de leur population pour faire place à des hôtels, des autoroutes, des édifices à bureaux, des stationnements, des magasins ou encore pour la remplacer par une population plus à l'aise, plus susceptible de rapporter des gros sous à ces hôtels, ces édifices à bureaux, ces restaurants. Ça a été le cas des programmes de rénovation-bulldozer entrepris de 1964 à 1972. Qui ne se souvient pas de la Petite Bourgogne (Montréal), de la Capitale nationale (Hull), de la Colline parlementaire et de l'Aire 10 (Québec)? Ça a été le cas aussi des programmes plus subtils de restauration

1 Marc Choko, "La crise économique et la question du logement des travailleurs au Québec", in La crise et les travailleurs, compte-rendu du colloque des 12 et 13 octobre 1979, p. 101.

2 Jeanne Leblanc, "Rapport au groupe de travail sur l'habitation", in Avant de se retrouver tout nu dans la rue, Parti-pris, Montréal, 1977, p. 37

3 Mémoire présenté à la Commission parlementaire des Affaires municipales sur le projet de loi 107 par le Groupement des locataires du Québec métropolitain, les membres du projet "Centre de référence Action Chambreurs" et le Comité de citoyens de Saint-Gabriel, 1979.

et de conservation des bâtiments (PAQ, PAREL, etc.) à partir de 1973. Et tout indique que ça sera aussi le cas avec ce que nous connaissons déjà des nouveaux programmes. Ainsi, les nouveaux programmes d'aide à la remise en état des logements seront moins avantageux : baisse du maximum de subventions, intérêts aux taux du marché, etc. Donc, c'est encore une fois la population des quartiers populaires qui risque d'en faire les frais.

Qu'est-il donc arrivé de ces travailleurs, de ces chômeurs, de ces assistés sociaux, de ces familles monoparentales, de ces retraités qui ont été expulsés de leur logement et de leur quartier? On les a soit entassés dans des "ghettos" (familièrement surnommés Habitations à loyer modique) souvent situés à l'extérieur des villes, soit refoulés dans des "bungalows" en arrière-banlieue, soit obligés à se priver des biens les plus essentiels pour payer des logements trop chers, ne correspondant pas à leurs revenus.

Les programmes de rénovation urbaine n'ont donc toujours servi que les intérêts de la minorité possédante (municipalités, fabricants de matériaux, entrepreneurs, spéculateurs, promoteurs, gros propriétaires, commerçants) aux dépens de la classe ouvrière et des personnes à faibles revenus.

Notre revendication : pour le maintien de la population résidante

Pour lutter contre cette situation, le FRAPRU revendique le maintien de la population résidante.

Nous voulons que les résidants des quartiers populaires puissent demeurer dans ces quartiers où ils ont toujours vécu et où se trouvent les dernières réserves de logements familiaux dont le loyer correspond à leur capacité de payer.

Nous voulons qu'ils puissent demeurer dans leurs logements, des logements qui seront convenables et à prix raisonnables.

C'est pour atteindre cet objectif que le FRAPRU revendique la préservation du stock de logements à bas loyer (chap. 2) et des rénovations aux conditions des résidants (chap. 3).

Et c'est aussi pourquoi il réclame l'application des mesures précises suivantes.

Les mesures

A - Sur les services et les équipements communautaires

1) Amélioration et/ou création de services communautaires gratuits répondant aux besoins et aux intérêts de la population (mini-parcs, locaux communautaires, garderies, espaces verts, écoles, etc.).

2) Gel des démolitions de tout bâtiment qui pourrait servir à des besoins communautaires de la population du quartier.

Les quartiers populaires sont dépourvus des équipements et des services communautaires les plus essentiels. Ils sont dépourvus d'espaces verts, de garderies, de parcs d'amusement, de centres de loisirs, etc. Quant aux écoles de quartier, elles sont en voie

de disparition. Par exemple, une école de Verdun, vide depuis 15 ans, temporairement occupée par une garderie populaire qui a dû quitter les lieux à cause de la présence de vermine, vient d'être démolie pour céder la place à un Macdonald. Or, les groupes populaires de l'endroit réclament depuis de nombreuses années une des écoles vides de Verdun pour des locaux communautaires. Dans la même ville, une autre école, vide mais encore solide et qui aurait pu être rénovée, vient d'être démolie pour qu'on construise à sa place un foyer pour personnes âgées. Le foyer sera situé à côté d'une voie rapide et loin des magasins. À Sherbrooke, les citoyens ont tenté en vain de récupérer deux écoles fermées pour en faire des locaux communautaires. La Ville n'a pas tenu compte de la volonté des citoyens et a utilisé les écoles à d'autres fins.

C'est afin de mettre en place les conditions permettant vraiment aux gens de demeurer dans leurs quartiers, des quartiers qui seraient plus habitables encore, que le FRAPRU demande que soient améliorés et/ou créés de tels services et que tout bâtiment pouvant servir à ces fins soit préservé. Mais ces services devront être gratuits et correspondre à nos besoins et à nos intérêts. Nous ne voulons pas de projets qui, comme "Kabir-Kouba" (réaménagement des berges de la rivière Saint-Charles à Québec), avec ses pistes cyclables, sa marina, ses promenades, son centre récréatif géant, ne serviront qu'à attirer une population plus aisée, plus susceptible de rapporter des $ à la ville et à l'entreprise privée.

De même, si nous réclamons le gel des démolitions de bâtiments pouvant servir à des besoins communautaires, cette demande ne doit d'aucune façon s'opposer à la préservation du stock de logements à bas loyer, demande qui est, pour nous, primordiale. Ce que nous voulons, c'est que les bâtiments qui ne peuvent servir à des fins d'habitation ne soient pas démolis, mais qu'ils servent plutôt à des fins communautaires.

B - Sur les logements publics (habitations à loyer modique)

1) Que le logement public ne soit plus une formule limite, une solution de cataplasme pour les problèmes des couches les plus défavorisées, mais fasse partie d'une politique globale d'accessibilité à un logement convenable pour l'ensemble de la population.

2) Que le nombre de logements publics soit augmenté soit par le biais d'achat et de restauration soit par le biais de construction neuve qui s'intègre à l'aménagement du quartier.

3) Que la qualité des logements publics soit améliorée par rapport aux barrières architecturales, aux services communautaires, etc.

4) Que la population résidante définisse les conditions d'implantation et les critères d'admissibilité en cas de projet de construction neuve de logements publics.

5) Que les logements publics servent prioritairement à la population résidante.

Pourquoi revendiquer des logements publics?

Parce que les coûts de l'habitation sont toujours plus élevés. Ainsi, ils ont augmenté de deux à trois plus vite que le prix d'autres biens et services. À Montréal et

à Québec, le loyer moyen a augmenté en 10 ans de 78 % et 85 %, respectivement, soit 192 % et 219 % plus vite que les autres prix[1].

. Parce que les locataires, eux, ont de moins en moins d'argent. En effet, comment la population de nos quartiers dont le revenu moyen était d'environ $7 000 et dont 40 % vivait sous le seuil de pauvreté, en 1978[2], peut-elle se payer des logements à prix moyen seulement?

. Parce que les logements, et surtout les logements à prix abordable convenant à des familles, sont toujours plus rares. Dans les quartiers populaires, le taux de vacance (logements inoccupés disponibles à la location) frise le 0 %, alors que le "seuil normal" devrait se situer aux alentours de 4 %.

C'est pour toutes ces raisons que nous revendiquons des logements publics. Ces logements devraient toutefois correspondre vraiment à nos besoins en termes de quantité et de qualité. Or, ce n'est pas le cas des HLM actuels.

"Le logement municipal tel que conçu et administré actuellement est loin de refléter les objectifs sociaux d'une politique de logement. En plus de constituer une faible partie de l'ensemble du stock de logements et de répondre à un très petit nombre

1 Joseph Chung, Rapport du groupe de travail sur la nécessité du contrôle des loyers, novembre 1974, p. 3.

2 Synthèse des réponses au questionnaire à l'intention des groupes, Colloque populaire sur les PAQ, avril 1979, p. 6.

de familles les plus touchées par le problème du logement, les logements municipaux ne répondent pas aux besoins des gens, ou parce qu'ils sont trop petits, ou parce qu'il n'y a pas d'équipements communautaires, ou parce qu'ils sont situés dans un environnement éloigné des services[1]".

C - Sur le contrôle par les citoyens

1) Que toute information nécessaire à une prise en charge par les citoyens pour le contrôle de l'aménagement de leur quartier soit rendue disponible et gratuite.

2) Que la population résidante détienne un pouvoir décisionnel quant à la définition des programmes, à la détermination des besoins et des priorités en matière d'aménagement, d'équipement communautaire et de qualité de l'environnement de leur quartier.

Selon les réponses données au questionnaire à l'intention des groupes, quelques mois avant le Colloque populaire sur les PAQ, la participation des citoyens à l'intérieur des programmes de l'État a été une véritable farce. Ainsi, seulement 7 groupes sur 15 considèrent que la Ville s'est préoccupée de la participation des citoyens, 5 considèrent qu'elle a plutôt cherché à limiter l'implication des citoyens et 3 estiment que la Ville a tout simplement repoussé et découragé la participation. De plus, parmi les 11 groupes qui ont entrepris une démarche de participation, 9 estiment qu'ils n'avaient aucun pouvoir de contrôle ou de décision et que les recommandations qu'ils ont pu faire à la Ville n'ont eu que très peu de résultat. Donc, la grande majorité des groupes évaluait la participation

1 Soyons ... solidaires, document du congrès de fondation de l'Association provinciale des locataires de logement municipaux, 18-20 mai 1979, p. 13.

avec la Ville comme très faible et la dénonçait même, pour reprendre les termes du Comité de citoyens de Saint-Sauveur (Québec), comme "dangereuse et inutile parce qu'on finit par se faire avoir[1]".

À Sherbrooke, les comités de citoyens de l'endroit avaient obtenu l'assurance du secrétaire du ministre Tardif des Affaires municipales qu'il n'y aurait aucune décision prise par le ministère sur la phase 1 du PAQ tant que les citoyens et la Ville ne se seraient pas entendus. Il laissait donc entendre que les citoyens auraient un certain pouvoir décisionnel. Pourtant, lorsque les comités ont téléphoné au bureau du Ministre pour dire que la Ville ne tenait pas compte de bon nombre de leurs opinions, on leur a répondu que tout ce qu'il était possible de faire était d'organiser des audiences publiques où des fonctionnaires de Québec viendraient écouter la Ville et les citoyens pour ensuite trancher eux-mêmes le litige. Les citoyens n'avaient donc plus aucun pouvoir décisionnel et leur sort était remis entre les mains de fonctionnaires de la SHQ.

À Sherbrooke encore, sur le Plateau Marquette, le Comité de citoyens Saint-Michel a proposé un plan de zonage pour une partie du quartier. Le conseiller s'est montré d'accord avec ce plan qui proposait que cet îlot soit zoné résidentiel. Or, le plan a été rejeté dès que quatre gros commerçants de l'îlot s'y sont opposés.

L'accessibilité de l'information au PAQ et au PAREL n'a pas non plus été facilitée par les municipalités et, dans la plupart des cas, l'information donnée était incomplète et faussée. Le Comité d'action des citoyens de Verdun a même dû réclamer

---

1 Synthèse des réponses au questionnaire à l'intention des groupes, Colloque populaire sur le PAQ, avril 1979, p. 30.

une nouvelle assemblée d'information, car il a accusé la Ville et les ingénieurs responsables du PAQ d'obstruction systématique à une information véritable pour les citoyens. L'affaire a été portée au Ministère et a retardé l'adoption finale du PAQ. La décision du Ministre a été qu'il n'y avait pas lieu de tenir une nouvelle assemblée.

Les citoyens, eux, veulent avoir toute l'information sur les projets qui concernent leur avenir et le maintien dans leur quartier et ils la veulent gratuitement. Ils veulent aussi avoir, non pas une participation-bidon, une participation pour la forme à des décisions qui seront prises ailleurs, mais un réel pouvoir décisionnel sur l'aménagement, sur les services communautaires et la qualité de l'environnement de leurs quartiers.

Chapitre II

Pour la préservation du stock de logements à bas loyer

Pourquoi?

. À Montréal, en avril 1977, le taux de vacance moyen des logements était de 1,4 % pour l'ensemble de la ville. Pour les logements de trois chambres, le taux de vacance baissait jusqu'à 0 % dans Hochelaga-Maisonneuve, 0,3 % dans Rosemont, 0,5 % dans Villeray et le Plateau Mont-Royal. De juin 1972 à avril 1977, le pourcentage de logements vacants a chuté de 5,7 % à 1,4 %[1].

. À Québec, dans le quartier Saint-Roch, le nombre de logements occupés est passé de 3 360 en 1966 à 2 897 en 1976. Dans Saint-Jean-Baptiste, il a baissé de 8 650 à 4 555 durant la même période[2].

. De 1957 à 1974, il y a eu 27 859 logements démolis à Montréal pour une moyenne annuelle de 1 640. À Hull, de 1969 à 1974, c'est 1 531 logements qui ont été démolis. Entre 1960 et 1971, il y a eu 2 278 démolitions à Québec, dont 1 239 dans le seul quartier Saint-Jean-Baptiste[3].

1 Blaise Lefebvre, Une ville à bâtir, rapport de recherche sur le logement à Montréal, troisième trimestre 1979, p. 59.

2 Mémoire présenté à la Commission parlementaire des Affaires municipales sur le projet de loi 107 par le Groupement des locataires du Québec métropolitain, les membres du projet "Centre de référence Action Chambreurs" et le Comité de citoyens de Saint-Gabriel, 1979.

3 Habiter au Québec, rapport du groupe de travail sur l'habitation (rapport Legault), janvier 1976, p. 33.

. Si on exclut les maisons unifamiliales, les mises en chantier de logements locatifs n'ont cessé de diminuer depuis 1973. Ainsi, en 1973, le nombre de mises en chantier était de 28 207. En 1975, ce chiffre était descendu à 11 435[1].

. Selon une étude commandée par le groupe de travail sur l'habitation (rapport Legault), il y aura une pénurie de 73 900 logements en 1981 au Québec, les besoins en logements de 73 900 ménages ne pouvant être satisfaits par le secteur privé (logements trop chers pour ménages à revenus inférieur et moyens). De plus, 128 000 ménages devront payer beaucoup plus que prévu pour se loger[2].

Ces chiffres le démontrent amplement : le stock de logements à bas loyer diminue au fil des ans. La conséquence de cette baisse, c'est que les résidants, incapables d'assumer des hausses de loyer trop importantes ou obligés de partir par suite de la disparition de leur habitat, doivent déménager et partir à la recherche de nouveaux logements dont la disponibilité, surtout pour les familles, est, elle, à peu près nulle.

Notre revendication : pour la préservation du stock de logements à bas loyer

C'est pourquoi il importe de préserver le stock de logements à bas loyer.

Il faut d'abord le préserver contre la détérioration, puisque ce sont les logements anciens qui constituent, dans la majorité des cas, le stock de logements à bas loyer.

1 Conseil de planification et de développement du Québec (CPDQ), L'urgence d'une politique intégrée de l'habitation pour les ménages à faible revenu, avril 1978, p. 21.

2 Georges Matthews, "La demande effective et les besoins en logement au Québec de 1971 à 1981", annexe 4, Rapport du groupe de travail sur l'habitation, 1975, p. 46.

Il importe donc de s'attarder aux différents types de détérioration pour voir auxquels il faut d'abord s'attaquer.

- la détérioration "normale" due aux qualités mêmes des matériaux de construction qui ont une durabilité limitée;
- la détérioration "relative", c'est-à-dire par rapport aux normes modernes de confort (ex. : cuisine avec anciens appareils qui ne sont pas toujours en mauvais état);
- la détérioration volontaire ou planifiée, due à des activités spéculatives sur la valeur future du terrain ou encore au fait que certains propriétaires font le plus de profits possibles pendant un laps de temps relativement court, sans entretenir, pour revendre ensuite (ex. : successions);
- la détérioration forcée, due au fait que des petits propriétaires ne peuvent plus investir dans l'entretien de leur maison, étant acculés au pied du mur par d'autres charges (taxes, hypothèques, assurances, etc.).

Parmi ces types de détérioration, les plus déterminants sont les deux derniers.

Et il faut aussi préserver le stock de logements contre la disparition pure et simple en s'attaquant aux principaux facteurs de celle-ci :

1 - disparition physique :
- démolition;
- incendies;
- abandon ou barricadage;
- subdivision des grands logements familiaux en petits logements;
- changements de fonction du bâtiment (transformation en commerce, en entrepôt);
- rénovations;

2 - facteurs de hausse de loyer :
- les transactions immobilières (vente ou refinancement) qui impliquent des coûts additionnels importants, car des taux d'intérêt plus élevés entraînent des hausses de loyer;
- l'évaluation foncière qui peut être haussée à cause de l'application d'un programme, d'une restauration ou pour des raisons spéculatives;
- les départs de locataires (les propriétaires en profitent toujours pour hausser les loyers);
- les hausses de profit du propriétaire;
- le coût des services (gaz, électricité, assurances, etc.);
- les réparations que le propriétaire fait payer aux locataires, même si elles font partie de l'entretien normal de sa propriété.

Parmi tous ces éléments, les facteurs principaux de la perte de logements à bas loyer sont les rénovations qui touchent à tous les facteurs de hausses de loyer, les transactions immobilières, les incendies (ex. : Verdun, Montréal), les changements de fonction et les subdivisions (surtout à Sherbrooke).

Mesures

A - Sur les maisons barricadées, abandonnées ou en voie de détérioration

1) Rénovation ou démolition des maisons barricadées. Dans le deuxième cas, il faudra qu'on démontre l'impossibilité de rénover et que le terrain ainsi libéré serve à la construction de logements publics ou d'équipements communautaires, selon la décision de la population résidante.

2) Achat et restauration par les pouvoirs publics ou les coopératives d'habitation sans but lucratif des maisons abandonnées, barricadées ou en voie de détérioration.

3) Gel des démolitions des maisons récupérables et remise en état immédiate de ces maisons.

4) Qu'en cas de réaménagement nécessaire de terrains, toute maison récupérable soit relocalisée et remise en état.

Les maisons abandonnées ou barricadées sont un véritable fléau dans nos quartiers. En juin 1978, il y avait 609 maisons inoccupées à Montréal, dont 97 n'étaient même pas barricadées[1]. Seulement dans le quartier Centre-Sud de Montréal, 459 logements étaient barricadés au printemps 1975[2]. Dans certains quartiers de Montréal, comme Papineau et

1 La Presse, 9 mai 1979.

2 Habitations communautaires de Centre-Sud et Comité logement de Centre-Sud, "Dans le Centre-Sud, la spéculation se développe dans l'ombre", in Le logement échappe aux travailleurs, dossiers Vie ouvrière, n° 133, p. 151.

Saint-Jacques, les logements abandonnés représentent plus de 3 % du stock de logements[1]. À Québec, dans le quartier Saint-Sauveur, de 40 à 50 maisons sont abandonnées et, le 13 février 1980, le Comité de citoyens de l'endroit se voyait dans l'obligation de réclamer la démolition de 3 de ces maisons, tellement elles représentaient un danger pour le quartier.

En effet, les maisons barricadées ou abandonnées sont une cause fréquente d'incendie. Dans le quartier Centre-Sud, en 1973, la fréquence des incendies ayant pris naissance dans les maisons barricadées était de 13,95 % du nombre total de feux[2]. La raison de ce phénomène a d'ailleurs été expliquée on ne peut plus clairement par le lieutenant Fourcaudot, responsable de l'escouade des incendies criminels de la police de la Communauté urbaine de Montréal, dans La Presse du 4 juin 1977 :

> Les spéculateurs et les grands consortiums n'ont pas besoin de faire allumer le feu directement pour que ça leur profite /.../ Leurs projets sont planifiés depuis nombre d'années, pour eux, rien ne presse, ils ont le temps d'attendre. Entre temps, le feu ravage à l'occasion une maison ici, une autre plus loin et ces emplacements perdant de la valeur, il ne leur manque plus que quelques terrains... Suivra une période de démolition puis la réalisation d'un complexe d'habitation ou commercial.

De plus, les maisons abandonnées ou barricadées amènent la dégradation du milieu ambiant, ce qui pousse les résidants à chercher des logements ailleurs.

---

1 Serge Carreau, "Analyse du phénomène de l'abandon, son ampleur, ses causes et les possibilités d'intervention", annexe 8 de Habiter au Québec, rapport du groupe de travail sur l'habitation (rapport Legault), 1975, p. 26.

2 Michèle Bernier, "Ça brûle dans le Centre-Sud", in Avant de se retrouver tout nu dans la rue, Parti-pris, Montréal, 1977, p. 133.

Pourtant, un bon nombre de ces maisons seraient rénovables. D'après une étude faite dans le cadre du rapport Legault, 60 % des bâtiments abandonnés - et 61,9 % des logements[1] - de dix quartiers étudiés à Montréal pourraient être rénovés. Quant aux autres, il n'y a pas de choix possible : ils doivent être démolis.

B - Sur la préservation des logements

> Que le Québec se dote d'un code du logement universel, incluant les normes minimales d'habitabilité dans le cas de construction neuve, de restauration ou d'entretien de bâtiments anciens, et voie à son application.

Le Québec n'a pas jusqu'à maintenant de code du logement universel qui couvrirait aussi bien la construction neuve que les bâtiments anciens et qui définirait les normes minimales d'habitabilité. Or, un tel code et son application effective sont nécessaires pour éviter la détérioration et même la taudification de ces logements, détérioration et taudification qui résulteront tôt ou tard en abandon des maisons, en démolition ou en restaurations majeures entraînant des hausses de loyer que les locataires résidants seront incapables d'assumer.

Certaines villes du Québec possèdent bien de tels codes, mais, dans la plupart d'entre elles, leur application est pour le moins difficile.

1 Carreau, op. cit., p. 35.

Réclamer un code du logement est donc une nécessité, mais une telle mesure comporte tout de même certains dangers comme celui d'avoir des normes trop strictes qui conduiraient à la fermeture massive de logements ou encore à des restaurations superflues. C'est pourquoi le FRAPRU croit que les citoyens devraient avoir un contrôle sur l'application de ce code.

C - Sur les coopératives d'habitation

Que soit favorisée la création d'organismes sans but lucratif contrôlés par les citoyens.

Parallèlement au marché privé du logement, une nouvelle formule se développe, plus particulièrement depuis 1975. Il s'agit de celle des coopératives d'habitation. Jusqu'à maintenant, cette formule représente une partie infime du marché du logement : 0,22 % contre 97,8 % pour l'entreprise privée et 2,1 % pour le logement public.

Il n'en reste pas moins que la coopérative d'habitation est présentement la forme de propriété qui minimise le plus les causes de la détérioration de même que les facteurs provoquant une baisse du stock de logements à bas loyer. La coopérative d'habitation favorise aussi la prise en charge par les citoyens de leur milieu de vie.

Tout en reconnaissant les limites de cette formule (la coopérative d'habitation ne peut pas être présentée comme la solution aux problèmes du logement et de l'aménagement de l'espace, mais comme un moyen parmi d'autres pour les combattre), le FRAPRU estime que la création de coopératives d'habitation devrait être favorisée.

Chapitre III

Pour des rénovations aux conditions des résidants

Pourquoi?

. D'après une estimation des besoins de restauration domiciliaire pour l'ensemble du Québec en 1971, environ 336 000 logements avaient besoin de restauration, soit 21 % de l'ensemble du stock. Ce besoin touchait 120 000 logements à Montréal (17 %), 12 000 (22 %) à Québec, 3 900 à Hull (22 %). Environ 22 % des logements de Sherbrooke et de Trois-Rivière avaient aussi besoin de restauration. Dans les villes moyennes du Québec, on estime que 15 % de logements nécessitaient des restaurations[1].

. D'après les réponses au questionnaire à l'intention des groupes d'avril 1978, de 25 à 40 % des maisons des quartiers et villes touchés avaient besoin de restaurations majeures, alors que la plupart nécessitaient des restaurations dites mineures[2].

. Selon une étude publiée par la Clinique d'aménagement de l'Université de Montréal, 75 % des locataires sont obligés de déménager de leurs maisons, parce qu'ils ne peuvent assumer les hausses de 97,9 % qui suivent les restaurations majeures de leurs maisons[3].

. À Québec, en 1979, le propriétaire des "Blocs verts", dans le quartier Saint-Sauveur, a bénéficié de $480 000 en subventions de la ville de Québec et de la Société

1 Habiter au Québec, op. cit., p. 34.

2 Synthèse des réponses au questionnaire à l'intention des groupes, op. cit., p. 9.

3 Choko, op. cit., p. 101.

centrale d'hypothèques et de logement. Le résultat? La très grande majorité des locataires des 48 logements rénovés ont dû, malgré une lutte courageuse de certains d'entre eux, quitter leur appartement, par suite des conditions dans lesquelles se sont faites les rénovations, des hausses de loyer qui vont faire passer les loyers de $80 à $100 par mois qu'ils étaient à $190 après restauration ainsi que des menaces et des représailles du propriétaire, la Société G.R.C.

. À Montréal, dans Saint-Louis, en 1979 également, avant même d'avoir touché les $750 000 de subventions qu'il a reçus en vertu d'un PAREL, le propriétaire de 84 logements de la rue Esplanade chasse la grande majorité de ses locataires et tente de jeter les autres à la rue en leur coupant le chauffage et l'eau chaude, pendant près de quatre mois. Les locataires du Château Esplanade demeuraient dans ces blocs depuis cinq, dix, quinze, vingt ans.

Notre revendication : pour des rénovations aux conditions des résidants

Nous ne voulons plus que ces situations se reproduisent... Nous ne voulons plus que ce soit ceux justement qui ont dû supporter pendant des années la détérioration, souvent planifiée, de leurs logements qui fassent les frais de leur remise en état.

C'est pourquoi nous exigeons des rénovations aux conditions des résidants. Des rénovations aux conditions des résidants, ça veut dire des rénovations qui n'entraîneront pas de hausses de loyer que ne peuvent supporter les locataires. Ca veut dire

des rénovations où des conditions normales de relogement seront assurées. Ça veut dire aussi que les résidants d'un quartier auront un contrôle sur les programmes de rénovation et sur leur application.

Mesures

A - Sur les hausses de loyer

1) Contrôle des loyers. Le FRAPRU étudie actuellement la possibilité que ce contrôle se fasse selon la valeur locative et la capacité de payer des locataires.

2) Que les programmes de subvention soient différents selon les catégories de propriétaires (non résidants, résidants, organismes sans but lucratif) et selon le coût du loyer avant restauration.

3) Que le mode de taxation régressif des municipalités soit changé pour que le fardeau fiscal ne repose plus sur le dos des locataires.

4) Que les nouveaux programmes prévoient une augmentation des subventions à la restauration.

Dans un article de La Presse du 26 septembre dernier, M. Alain Lapointe, économiste à l'École des Hautes Études commerciales (HEC), déclarait :

> En pratique, la restauration résidentielle du centre-ville équivaut à un véritable "zonage fiscal" qui chasse la population à faible revenu pour faire place à celle à revenu moyen. Ainsi, la majorité des 8 000 locataires dont le logement a été rénové à Montréal depuis neuf ans n'ont pas profité de cette restauration, les nouveaux loyers étant trop élevés pour eux.

La population de nos quartiers est incapable d'assumer les hausses de loyer qui suivent les restaurations de leurs maisons. En ce sens, les hausses sont donc une des causes importantes de l'exode des résidants de leurs logements et de leurs quartiers.

C'est ce que révèle d'ailleurs une enquête récente du Comité de citoyens de l'Accents sur les effets de la restauration à Sherbrooke. Ainsi, dans les 19 maisons visitées, la moyenne des loyers, qui était de $84.45 avant restauration, est passée à $143.90 après rénovation, soit une moyenne d'augmentation de $62.20 ou 73.6%. Il n'est donc pas surprenant que, sur 56 logements, il y ait eu 35 déménagements, soit 63%.

Il faut donc s'attaquer aux hausses en exigeant un contrôle plus serré sur celles-ci, un contrôle qui pourrait, par exemple, se faire selon la valeur locative du logement (c'est-à-dire sa valeur en termes de quantité - nombre et grandeur des pièces -, de qualité, de services communautaires disponibles) et selon la capacité de payer des résidants, comme le FRAPRU en étudie actuellement la possibilité. Cette mesure serait peut-être plus favorable aux locataires que le mode de contrôle actuel qui ne tient compte que des factures, souvent fictives, des propriétaires.

Mais nous croyons aussi qu'il faut s'attaquer aux augmentations de loyer à la source, en regardant ce qui cause les hausses et en tentant d'influer sur ces causes. Ainsi, si nous prenons les diverses composantes du loyer, nous voyons que celles qui sont les plus susceptibles d'influer sur les hausses de loyer sont le coût de la restauration non subventionnée, le remboursement du prêt accordé en vertu des programmes de subvention, l'augmentation de l'évaluation foncière et les profits du propriétaire.

C'est en ce sens que nous exigeons des subventions plus élevées surtout pour les petits propriétaires résidants et les coopératives d'habitation sans but lucratif. Et c'est aussi en ce sens que nous demandons que le mode de taxation soit changé de façon à ce qu'elle n'entraîne plus de hausses du loyer en cas de rénovation (selon le Comité de citoyens de l'Accents, l'augmentation de l'évaluation foncière et des taxes pourrait être la cause du tiers de la hausse des loyers consécutive aux restaurations).

B - Sur le relogement

Relogement temporaire pendant la durée des travaux aux frais de l'État.

Si les hausses de loyer sont la principale cause du départ des locataires en cas de restauration, elles ne sont cependant pas la seule. Une autre cause est le problème du relogement ou du non-relogement des locataires touchés par des rénovations. Dans le cas de la lutte des Blocs verts, cette cause a même été déterminante, puisque les locataires avaient obtenu qu'il n'y ait pas d'augmentation de loyer avant l'expiration

du bail en juin 1980, mais le propriétaire a réussi à les chasser un à un, par exemple en entreprenant la démolition du toit d'un immeuble alors qu'il y avait encore des locataires à l'intérieur ou en leur offrant des conditions de relogement scandaleuses.

C'est pourquoi nous réclamons que l'État prenne en main le relogement en assumant les frais.

C - Sur le contrôle par les citoyens

1) Que toute définition des normes de rénovation et des programmes de subvention soit faite avec la participation des citoyens par le biais de mécanismes de décision au niveau des quartiers.

2) Que les locataires puissent revendiquer que les rénovations se fassent sur la base minimale du code du logement.

Le meilleur moyen pour que les rénovations ne se fassent pas sur le dos des résidants est toutefois qu'ils aient leur mot à dire sur la définition des normes de rénovations et des programmes de subventions. Mais, pour que cette participation des citoyens ait un réel effet sur les restaurations, il faudrait qu'elle soit décisive et qu'elle se fasse non pas auprès de chaque résidant pris isolément, mais au niveau des quartiers, des structures démocratiques que se sera données la population.

Nous réclamons cependant que les différents locataires puissent eux-mêmes, dans le cas précis de leurs logements, décider si les rénovations ne devraient pas se faire sur la base minimale du code du logement.

Conclusion

Au moment où les divers paliers de l'Etat ont présenté, ou s'apprêtent à le faire, leurs nouveaux programmes de rénovation, au moment aussi où de nouvelles lois comme la loi 107 sur les relations entre locataires et propriétaires, la loi 125 sur l'aménagement, la loi 57 sur la fiscalité viennent d'être adoptées, au moment donc où ceux qui nous gouvernent veulent nous imposer leur vision sur l'aménagement de nos quartiers, nous croyons important que la voix de la population des quartiers populaires puisse se faire entendre.

C'est pourquoi le Front d'action populaire en réaménagement urbain s'apprête à lancer une campagne de publicisation et de défense de ses grandes revendications. Cette campagne devrait s'amorcer au mois de mai par la tenue d'un atelier où seront invités tous ceux qui s'intéressent à la question du logement et de l'aménagement urbain et qui seraient prêts à s'unir au FRAPRU pour faire connaître le plus largement possible ces revendications.

Votre groupe, regroupement ou association sera donc contacté dans les semaines à venir. En attendant, nous estimons que la lecture, l'étude et la critique de ce cahier de revendications représentent une première forme de participation à cette démarche.

Le Front d'action populaire
en réaménagement urbain
(FRAPRU)
1212, rue Panet, porte 322
Montréal H2L 2Y7
524-3561, poste 73