

CENTRE POPULAIRE DE DOCUMENTATION

3575 Boul. St Laurent, #803

Montréal, Qué. H2X 2T7

Téléphone (514) 845-3490

POUR OUVRIR
LA PORTE
INSEREZ
\$500./mois
DANS LA FENTE



MONNAIE



LE LOGEMENT:
UN DROIT POUR TOUS

REVENDICATIONS
POUR L'IMMÉDIAT

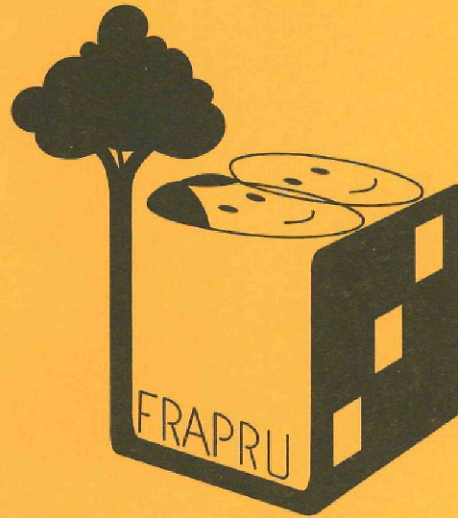
FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN

Pourquoi un cahier de revendications?

Avoir un logement convenable à un prix raisonnable: voilà un droit auquel toutes et tous devraient en principe avoir le plein accès. Voilà pourtant un droit que la majorité de la population, et en particulier les travailleurs et travailleuses à faible revenu, les chômeurs, les assistés sociaux, les retraités, les handicapés, les familles monoparentales, ceux et celles qui vivent le plus intensément l'exploitation et l'oppression sous toutes ses formes, se voient refuser dans une société où c'est le profit qui est la seule et unique règle.

Combien de gens vivent actuellement dans des logements trop petits, inadéquats, mal isolés, souvent dépourvus des services les plus essentiels qu'ils paient jusqu'à 35, 40, 50% de leurs revenus? À Joliette, une enquête réalisée auprès de 49 ménages refusés sur les listes d'attente pour des HLM a permis de trouver 3 ménages qui consacraient pas moins de 60% de leurs revenus uniquement pour se loger. Combien de locataires du Québec vivent présentement dans des logements insalubres ou dans des "nids à feu"? Combien sont aux prises avec un chauffage défectueux quand il n'est pas tout simplement inexistant, avec l'eau qui s'infiltre, avec le "fret" qui passe? Combien de gens se voient interdire l'accès à un logement en raison de leur sexe ou de leur orientation sexuelle, de la couleur de leur peau, de leur langue, de leur âge... ou parce qu'ils ont eu le malheur de contester les hausses imposées par leur ancien propriétaire?

C'est pour ce droit, le **droit au logement pour tous et toutes**, que le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et l'ensemble des groupes-logement du Québec luttent depuis déjà plusieurs années. Depuis mai 1981, c'est à travers la bataille pour le **maintien et l'intensification des programmes sociaux en habitation** (habitations à loyer modique et coopératives d'habitation sans but lucratif contrôlées par les usagers et usagères) que le FRAPRU et ses groupes-membres ont d'abord cherché à la faire avancer: pétition s'opposant aux coupures des gouvernements, mise sur pied de comités de requérant(e)s de HLM, piquetages, participation à une coalition populaire contre les coupures, occupation de bureaux de députés dont celui du ministre de l'habitation, Guy Tardif...



Lors de son dernier congrès, tenu à Drummondville, le 5 juin 1982, le FRAPRU décidait de poursuivre cette lutte pour le droit au logement social, mais en y ajoutant une autre priorité, le **contrôle universel des loyers**. La vague d'augmentation qui a déferlé sur les locataires du Québec à l'hiver dernier n'avaient-elle pas démontré non seulement l'urgence d'une telle mesure, mais aussi que l'absence de contrôle réel des loyers était partie prenante du refus de l'Etat de jouer un véritable rôle social en matière de logement.

Lors de ce même congrès, les membres du FRAPRU se prononçaient pour la publication d'un cahier visant à concrétiser les grands objectifs que sont le droit au logement social et le contrôle universel des loyers en des revendications que nous vous présentons aujourd'hui.

Le présent cahier avance des revendications pour l'immédiat, pour les mois et les années à venir. Il vise à répondre à une situation qui se détériore chaque jour davantage, avec le développement de la crise économique actuelle, à une situation d'urgence... celle de la majorité des locataires du Québec.

Janvier 1983.

Collaboration: Atelier de promotion collective, FEP de l'U. de Montréal

I. Pour le maintien et l'intensification des programmes sociaux en habitation

2004-11-0540

Le logement social a toujours été l'enfant pauvre des interventions gouvernementales dans le domaine de l'habitation. L'Etat à tous ses paliers a sans cesse refusé de prendre en charge les besoins de logement des couches les plus "défavorisées" de la population. Tout au plus s'est-il contenté de "patcher" les problèmes les plus criants afin d'étouffer tout risque de contestation ou de révolte sociale.

C'est ainsi que le pourcentage de logements sociaux au Canada ne représente en tout et partout que 2% de l'ensemble du stock domiciliaire. Et la situation est pire encore au Québec où 32,000 logements HLM ont été construits de 1969 à 1979 comparativement à 63,696 en Ontario! Le développement des coopératives d'habitation a lui aussi été largement inférieur à ce qui pouvait se passer ailleurs au Canada.

En fait, l'aide des gouvernements n'a jamais été dirigée vers ceux qui en avaient le plus besoin, mais plutôt vers les plus fortunés. L'étude de Gérard Divay et Louise Richard, **L'aide gouvernementale au logement et sa distribution sociale**,⁽¹⁾ démontre qu'entre 1970 et 1979, les gouvernements fédéral et provincial ont investi \$240 millions dans les HLM et \$6.3 millions dans les coops au Québec, alors que les propriétaires bénéficiaient de \$2.5 milliards en exemptions fiscales à la vente d'une résidence et \$3.3 milliards en non-taxation du revenu implicite d'un logement occupé par le propriétaire (c'est-à-dire le revenu que commanderait le loyer s'il était loué, moins le remboursement hypothécaire, les taxes, la dépréciation et les frais d'entretien).⁽²⁾ De 1979 à 1981, l'aide au logement public du gouvernement du Québec a été de \$114 millions et celle aux coopératives de \$13.7 millions comparativement aux \$1.3 milliards d'exemptions fiscales accordées aux propriétaires.⁽³⁾ En 1980, à l'échelle du Canada, le total des subventions accordées au logement social ne représentait que 4% des exemptions fiscales des propriétaires.⁽⁴⁾

Mais le pire, c'est que les gouvernements ont décidé de couper dans les maigres subventions accordées au logement social et en particulier dans le programme HLM. Si on ne peut parler d'un retrait total, on peut à tout le moins souligner un réalignement de politique qui a encore une fois pour effet de pénaliser ceux et celles qui en auraient pourtant le plus besoin. En 1979, le gouvernement fédéral abandonnait, par la loi C-16, son rôle de prêteur direct pour l'acquisition ou la construction de logements sociaux pour se contenter de garantir les prêts obtenus sur le marché privé et de subventionner le taux d'intérêt de manière à le réduire jusqu'à 2% (c'est ce que l'on appelle le programme 56.1). Il abandonnait ainsi l'évolution du logement



social aux forces du marché privé. Quant au gouvernement du Québec, il n'allait pas se faire damer le pion aussi facilement et le 25 mars 1980, le ministre des Finances, Jacques Parizeau, annonçait l'intention de son gouvernement de sabrer graduellement dans la construction de HLM. Et des paroles on est passé aux actes. Alors que le gouvernement avait mis 5,094 logements HLM en chantier en 1979, ce chiffre était tombé à 2,933 en 1980 et 2,500 en 1981.⁽⁵⁾ Et il semble que ce chiffre s'est répété à nouveau en 1982, le P.Q. achevant d'épuiser la dernière programmation de logements publics datant... de 1979.

Pour les coopératives d'habitation, les coupures sont plus subtiles mais elles sont non moins réelles: coupures dans les subventions de démarrage et de capital, non-indexation des subventions aux groupes de ressources techniques, multiplication des mesures administratives, etc. Et en 1981, le mouvement coopératif ne disposait toujours que de 1.35% de l'aide gouvernementale du Québec au logement.⁽⁶⁾

Et pourtant, ces programmes répondent à des besoins on ne peut plus urgents. Les listes d'attente pour entrer dans un HLM comptent plus de 14,000 noms à Montréal, 5,000 à Québec, 1,000 à Sherbrooke, 400 à Drummondville, 600 à Joliette. Et on sait que ces listes ne sont pas renouvelées automatiquement à chaque année et que beaucoup de ménages à très faibles revenus n'y ont pas accès pour une raison ou pour une autre. À Joliette, une enquête réalisée auprès de requérants refusés sur ces listes démontraient que 36 familles sur 49 avaient des revenus moyens de \$510 par mois!

Les demandes sont aussi très élevées pour les logements coopératifs. En mars 1981, une enquête rapide du Regroupement des coopératives d'habitation de Montréal dénombrait 3,215 ménages sur

les listes dans la seule ville de Montréal.

Par ailleurs, nous savons que ces chiffres ne sont qu'un pâle reflet du besoin en logement social dans un Québec qui compte 571,415 assistés sociaux, 338,000 personnes âgées vivant sous le seuil de la pauvreté, plus de 450,000 chômeurs (selon les chiffres officiels qui sont bien en deçà de la réalité), 300,000 travailleuses et travailleurs au salaire minimum.

C'est pour toutes ces raisons que le FRAPRU revendique le maintien et l'intensification des programmes sociaux en habitation. Le FRAPRU ne s'oppose pas seulement aux coupures ouvertes ou déguisées des gouvernements dans les HLM et les coopératives d'habitation sans but lucratif contrôlées par les usagers. Il réclame aussi que ces deux programmes soient intensifiés de façon importante pour les sortir de la marginalité dans laquelle on les a confinés jusqu'à maintenant.

A- Revendications générales (touchant à la fois les HLM et les coops)

Nous réclamons:

- 1- Que tous les programmes 56.1 alloués au Québec servent à la réalisation de logements HLM et coopératifs sans but lucratif contrôlés par les usagers et usagères.**
-

Le programme 56.1 est ce programme par lequel le gouvernement fédéral subventionne le taux d'intérêt de manière à le réduire jusqu'à 2%. Pour le Québec, le fédéral a décidé de limiter son aide à environ 6,000 logements sociaux par année (25,000 à l'échelle du Canada). Or, une bonne partie de ceux-ci ne sont pas utilisés pour des HLM ou des coopératives, mais pour des logements du type O.S.B.L. (organismes sans but lucratif). Nous ne voulons pas nous prononcer sur la validité en soi d'une telle formule. Nous savons cependant que celle-ci est souvent utilisée à des fins qui n'ont aucun caractère social, bien au contraire. N'avons-nous pas vu, l'an dernier, une telle société sans but lucratif, la maison Bieler de Montréal, envoyer des avis d'augmentation de 200 à 300% à une vingtaine de locataires de façon à les expulser? En 1981, un autre O.S.B.L., Anjou 80, dirigé par le maire de la municipalité, menaçait une cinquantaine de ses locataires d'expulsion pour entreprendre des rénovations majeures. Le nombre de logements 56.1 alloué étant déjà trop faible, nous estimons que ceux-ci devraient être dirigés vers les seuls programmes qui ont réellement démontré leur caractère social, les HLM et les coops sans but lucratif.

Nous réclamons:

- 2- Que le reste des budgets accordés à Corvée-Habitation soit affecté en exclusivité à la production de logements sociaux.**
-

En juin 1982, le gouvernement du Parti Québécois lançait son programme de relance de la construction domiciliaire baptisé Corvée-Habitation. Ce programme dans lequel il investira \$300 millions devait permettre la production de 50,000 logements en deux ans. Toutefois, le PQ passait encore une fois outre aux revendications des groupes-logements qui avaient fait connaître leur point de vue dès l'annonce de la mise en place d'un tel programme, en dirigeant son aide exclusivement vers l'accès à la propriété neuve. Or, qui peut réellement profiter d'un tel programme? Sûrement pas ceux qui en auraient le plus besoin. Pierre Bélanger de l'Institut national de recherche scientifique estimait récemment que le revenu moyen de ceux qui pouvaient se construire une maison neuve était de \$35,000. Les travailleurs et travailleuses des G.R.T. de Montréal calculent quant à eux, que la moyenne des salaires des utilisateurs de Corvée-Habitation devra se situer entre \$36,500 et \$46,200.(7)

Le FRAPRU partage l'objectif de lutter contre la crise du logement et contre le chômage qui touche les travailleurs de la construction, mais il croit que ces efforts doivent être orientés vers le seul secteur capable de produire du logement bon marché, accessible à tous et en particulier aux ménages à faible revenu, celui des HLM et des coopératives d'habitation.

Nous réclamons:

- 3- Que les maisons abandonnées et/ou barricadées soient expropriées pour rénovation ou pour démolition. En cas de rénovation, ces maisons doivent être utilisées en priorité pour du logement social (HLM ou coops sans but lucratif contrôlées par les usagers et usagères). Dans la mesure où des maisons doivent être démolies, nous revendiquons que le terrain vacant puisse être utilisé pour du logement social.**
-

Les maisons abandonnées et/ou barricadées représentent un vrai fléau dans les quartiers populaires du Québec. Non seulement contribuent-elles à la détérioration des quartiers, mais elles représentent un danger important pour le feu. De plus, elles enlèvent nombre de logements à bon marché du stock disponible. Dans le quartier Centre-Sud de Montréal, la fréquence des incendies ayant pris naissance dans de telles maisons était de 13.95% du nombre total de feux en 1973.(8) Or, bon nombre de celles-ci pourraient être rénovées. Une étude du rapport Legault a calculé que 60% des maisons barricadées de dix quartiers de Montréal sont aptes à la

rénovation. C'est pourquoi l'Etat doit les arracher des mains des spéculateurs soit pour les rénover en HLM ou les remettre à des coopératives d'habitation, soit pour les démolir pour faire place à du logement social.

4- Nous appuyons les luttes menées localement ou régionalement par des groupes de citoyens afin d'arracher du logement social.

Depuis plusieurs années déjà, des groupes de citoyens et citoyennes luttent pour arracher du logement social. Au cours de la dernière année, nous avons vu le comité HLM-Chicoutimi rassembler les requérant(e)s de cette ville et mener plusieurs actions pour la construction de logements publics et leur accessibilité à la population la plus exploitée. De nombreux groupes de ressources techniques ont aussi lutté pour que la Société canadienne d'hypothèques et de logements accorde un nombre suffisant de logements coopératifs. Les citoyens du Mile-End à Montréal ont revendiqué que les maisons barricadées servent pour du logement social, alors que les coopératives du Centre-Sud revendiquaient d'acheter des maisons de la rue Sherbrooke destinées à des populations plus aisées.

Certaines luttes impliquent la construction d'un nombre important de logements sociaux. C'est ainsi que le Comité logement-Rosemont et l'Association des locataires de Hochelaga-Maisonneuve mènent depuis plus d'un an la lutte pour que les 2,200 logements prévus sur le site des usines Angus à Montréal servent à du logement social de qualité (HLM et coops) intégré aux quartiers avoisinants. Plus récemment, le Comité d'action des citoyens de Verdun a avancé un projet de construction de logements sociaux sur le terrain de l'usine D.I.L. dans cette municipalité. Il n'y a pas de doute que des victoires remportées autour de batailles de cette ampleur feraient grandement progresser l'ensemble de la lutte pour du logement social.

B- Revendications sur les HLM

Les HLM représentent la seule formule qui puisse fournir de façon massive du logement de qualité à des prix raisonnables aux couches les plus exploitées de la population. En construisant lui-même des habitations, en fixant une échelle de loyers qui tienne compte de la capacité de payer des résidents



et en absorbant les déficits que cette formule entraîne, l'Etat peut et doit jouer un rôle qu'aucun autre intervenant n'est en mesure d'assumer, surtout pas l'entreprise privée.

C'est pourquoi le FRAPRU revendique:

1- *Sur le nombre de HLM*

A- Que le gouvernement engage la construction d'un nombre suffisant de HLM pour répondre aux demandes actuellement sur les listes. La construction devrait s'amorcer dès 1983.

B- Qu'aucun HLM ne soit vendu à l'entreprise privée.



Nous croyons que les gouvernements loin de couper dans la construction de HLM comme ils le font depuis 1979 ou de chercher à vendre ceux-ci à l'entreprise privée, comme on a tenté de le faire à Toronto il y a quelques années, doivent mettre sur pied un programme intensif de construction de HLM. C'est ainsi qu'ils devraient dès 1983, prendre les moyens pour répondre à court terme aux besoins des requérant(e)s actuellement sur les listes.

Par exemple, ceci pourrait signifier que 5,000 logements soient construits à Québec en 5 ans, ce qui permettrait de doubler le stock actuel. À Verdun, c'est 300 logements par année qui pourraient être construits. À Montréal, on devrait prendre les moyens de bâtir rapidement de 15,000 à 20,000 logements. Ambitieux? Pas plus que l'Opération 20,000 logements lancée par la ville de Montréal, si ce n'est que cette fois on répondrait vraiment aux besoins les plus urgents plutôt qu'à ceux de clients dont les revenus se situent entre \$35,000 et \$50,000.

2- *Sur les loyers dans les HLM.*

Que le loyer maximum dans un HLM soit de 25% du revenu net du chef de famille ou du couple (si les deux travaillent). Ce loyer doit comprendre tous les services.

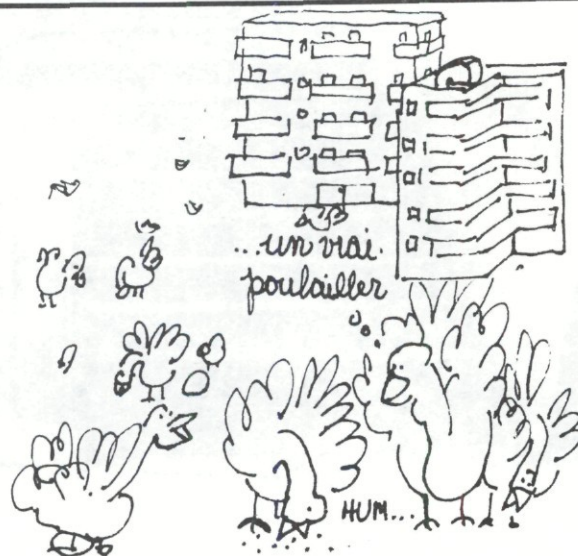
En janvier 1982, la Société d'habitation du Québec promulguait un décret fixant des hausses de loyer dans le logement public. Or, loin de répondre aux revendications légitimes des locataires de HLM qui réclamaient une révision à la baisse de l'échelle des loyers en vigueur (échelle Rogers), ce règlement a pour effet de faire grimper progressivement tous les loyers à 25% des revenus des locataires, plus les frais d'électricité et de stationnement. Les loyers atteignent donc facilement 30% du revenu des locataires. Mais le gouvernement allait plus loin encore en additionnant les revenus des indépendants au calcul des loyers. Cette mesure avait pour effet de faire doubler et même tripler certains loyers. Les pressions des locataires de HLM ont obligé le gouvernement à assouplir l'application de ce décret, mais celui-ci demeure une autre attaque contre les HLM qui perdent ainsi leur rôle premier qui était de fournir des loyers le plus bas possible pour les personnes et les familles à faible revenu.

Quant à nous, nous estimons que les loyers nets dans les HLM (incluant tous les frais) devraient être au maximum de 25% du revenu des personnes ou des couples si les deux travaillent. Et nous sommes parfaitement conscients qu'une telle revendication ne représenterait qu'un moindre mal, le taux de 25% étant déjà trop élevé pour beaucoup de personnes ou de familles.

3- *Sur la qualité des HLM.*

A- Que la qualité des HLM soit améliorée en rapport avec leur intégration au quartier (hauteur, nombre de logements, architecture), leur construction, leur accès aux personnes âgées et handicapées. Que les services et équipements communautaires y soient suffisants pour répondre aux besoins.

B- Que pour ce faire, les usagers et futurs usagers aient un pouvoir décisionnel sur l'emplacement, la construction et l'entretien des HLM.



Être en faveur de la formule HLM, ce n'est pas nécessairement être d'accord avec la conception de logements publics qu'ont appliquée historiquement les gouvernements. Le FRAPRU est tout à fait opposé à la construction d'immenses poulaillers de mauvaise qualité dans lesquels on entasse les locataires sans tenir compte de leurs besoins. Nous ne voulons plus de Place Bardy (Québec) ou d'Habitation Jeanne-Mance (Montréal). C'est pourquoi nous revendiquons des HLM de petite taille intégrés aux quartiers dans lesquels ils sont construits, des HLM de qualité bâtis en fonction des résidents, en particulier si ceux-ci sont des personnes âgées ou des handicapés. Nous croyons aussi qu'ils doivent être pourvus de tous les services et équipements nécessaires et en ce sens nous appuyons les luttes des locataires de HLM contre les coupures de service dont ils sont victimes de la part des offices municipaux d'habitation: coupures de laveuses et de sècheuses, fermeture des salles communautaires, etc.

4- *Sur la démocratie dans les HLM.*

A- Que les conseils d'administration et les comités de sélection de HLM soient composés d'une majorité de locataires.

B- Que les locataires aient le plein droit d'organisation. Qu'à cette fin, la Société d'habitation du Québec oblige les municipalités à verser toutes les subventions auxquelles les associations de locataires de logements municipaux ont droit. Que celles-ci aient plein droit d'affichage et de distribution aux portes dans les logements municipaux.

Depuis plusieurs années déjà, des locataires expriment des revendications importantes pour la démocratisation de la sélection et de l'administration des HLM par les offices municipaux d'habitation. Ainsi, la sélection des locataires semble très souvent reposer au mieux sur l'arbitraire et au pire sur le favoritisme ou le patronage et il n'y a pas de moyen pour les requérants rejetés de le vérifier, les listes étant secrètes. Les locataires sont presque toujours minoritaires sur les comités de sélection. Même chose pour les conseils d'administration. De plus, les locataires des HLM ne disposent pas de droits pourtant élémentaires comme le droit d'organisation, le droit d'affichage et le droit de distribution aux portes dans les logements municipaux.

C- Revendications sur les coopératives d'habitation

Le type de coopératives que nous favorisons est né vers le milieu des années 1970 souvent sous l'impulsion des comités de citoyens. Il s'agit de coopératives locatives, dont les membres sont occupants des bâtiments qu'ils achètent et restaurent (ou qu'ils font construire) avec l'aide de subventions de la SCHL et de la SHQ. Ce type de coopératives privilège



gie un développement restreint favorisant un enrancement local et un contrôle à tous les niveaux par les coopérateurs-résidants. Les coopératives sans but lucratif éliminent aussi toute recherche de profit et arrachent ainsi une partie du stock de logements au marché spéculatif. La formule coopérative demeure très limitée, puisqu'elle n'occupe qu'une part infime du parc de logements sociaux (environ un logement sur mille), et il est sûr qu'on ne peut compter sur son seul développement pour répondre à l'ensemble des besoins en logement social. Elle n'en demeure pas moins un outil très important entre les mains des locataires du Québec.

C'est pourquoi le FRAPRU revendique:

Qu'un programme complet et intégré de financement soit instauré pour les coopératives d'habitation locatives sans but lucratif contrôlées par les usagers et usagères. Ce programme devra permettre l'accessibilité de tous à la formule coopérative en habitation.

Non seulement les programmes actuels sont-ils nettement insuffisants, mais ils obligent en plus les coopérateurs à de multiples contorsions administratives pour profiter de tel ou tel bout de programme mis en place par Ottawa ou Québec. Une telle carence nuit considérablement au développement des coopératives. C'est pourquoi le FRAPRU s'associe au mouvement coopératif en habitation pour revendiquer un programme complet et intégré, un programme qui permettrait à tous, et surtout à ceux qui en ont les besoins les plus pressants, d'avoir accès à la formule coopérative.

Toutefois, un tel programme n'existe pas et il ne

semble pas du tout être dans le plan des gouvernements pour les années à venir. C'est pourquoi il nous semble important d'exprimer des revendications face aux programmes actuels tant du provincial que du fédéral.

Nous revendiquons:

1- Face à la Société canadienne d'hypothèque et de logements.

A- Qu'elle fournisse un nombre de logements suffisant pour répondre aux besoins et que les sommes nécessaires soient mises à la disposition des coops.

B- Que la politique des droits acquis (pour les locataires qui résident dans les maisons avant leur achat par la coop) soit maintenue.

C- Que la politique des bas loyers du marché soit abandonnée et fasse place à une politique des droits acquis du quartier.

D- Que le programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) puisse être appliqué au recyclage.

Le développement des coopératives d'habitation pourrait être de loin supérieur à ce qu'il est jusqu'à maintenant s'il y avait réellement volonté des gouvernements et notamment de la SCHL. Ainsi, en 1982, les groupes de ressources techniques de l'ensemble du Canada étaient en mesure de produire 9,030 unités de logement, alors que la SCHL n'en a accordées que 5,030 dont 1,371 au Québec. Une campagne de la Fondation d'habitation coopérative du Canada a permis de faire ajouter 2,500 unités coops et O.S.B.L. en juillet dernier. Mais le nombre d'unités de logements accordées demeu-



Coop. du Châlet, avenue du Parc, Montréal

rait bien en deçà des capacités de production des coops. Un relevé rapide du Comité national de stratégie des coopératives d'habitation du Québec permettrait de dénombrer un minimum de 2,800 unités manquantes, dont 885 au Québec.

La méthode de fixation actuelle des loyers utilisée par la SCHL pénalise aussi les coopératives et leurs membres. Celle-ci verse ses subventions au taux d'intérêt de façon à baisser le loyer économique (c'est-à-dire le loyer que devrait payer un membre de la coopérative pour lui permettre de rembourser son prêt et d'assumer ses frais d'opération sans faire de profit ou de perte) à un montant fixé par la Société et qu'elle appelle le loyer le plus bas du marché. Celui-ci est déterminé après examen de la grandeur et de la qualité du logement, en comparaison avec des logements neufs des quartiers avoisinants. Or, une telle politique résulte en loyers beaucoup trop élevés. C'est pourquoi les coopératives réclament une politique des **droits acquis** du quartier comparativement à celle dont disposent déjà les locataires qui demeureraient dans une maison avant son achat par la coop. Ces locataires peuvent payer des loyers fixés en fonction du montant qu'ils payaient auparavant. Ce que les coopératives réclament, c'est d'étendre cette politique à tous les logements et de fixer les loyers en fonction de ce qui est payé en moyenne dans le quartier.

Nous revendiquons:

2- Face à la Société d'habitation du Québec.

A- Que la subvention de capital soit augmentée à \$5,000 par logement.

B- Que les subventions de démarrage soient accessibles à tout nouveau projet des coops.

C- Qu'il y ait suffisamment de programmes de supplément au loyer pour répondre aux besoins. Que la SHQ abandonne la limite de 25% des logements admissibles.

D- Que les subventions aux Groupes de ressources techniques soient indexées et que ceux-ci ne soient plus confrontés aux clauses dites de productivité.

E- Que les coopératives soient admissibles au programme de rénovation domiciliaire Loginove quel que soit leur emplacement.



Malgré ses beaux engagements à l'endroit des coopératives d'habitation, le gouvernement du Parti Québécois n'a pas ménagé... ses coupures dans ce domaine. Les subventions de capital de \$3,000 qui étaient autrefois automatiques et sans condition sont maintenant réduites à \$1,500 dans certains cas comme celui du transfert d'une propriété d'un Organisme sans but lucratif (O.S.B.L.) vers une coop. Les subventions de démarrage qui étaient auparavant renouvelables à chaque projet d'une coopérative ne sont désormais plus disponibles qu'à une seule reprise quelque soit le nombre de projets mis en place par la suite. Les subventions aux G.R.T., elles, n'ont pas été indexées depuis 1977. De plus, ceux-ci se voient confrontés à des clauses dites de productivité qui menacent leur financement. Quant au supplément au loyer, le PQ n'a pas encore tenu sa promesse d'en augmenter l'admissibilité de façon importante.

C'est face à ces coupures que les coopératives d'habitation avancent un certain nombre de revendications qui favoriseraient le développement de ce type d'habitation et son accessibilité à tous et surtout aux populations les plus dépourvues: augmentation des subventions, pleine accessibilité au supplément au loyer, indexation des G.R.T., admissibilité au programme de rénovation domiciliaire Loginove même si les coopératives sont en dehors des territoires désignés pour ce programme...

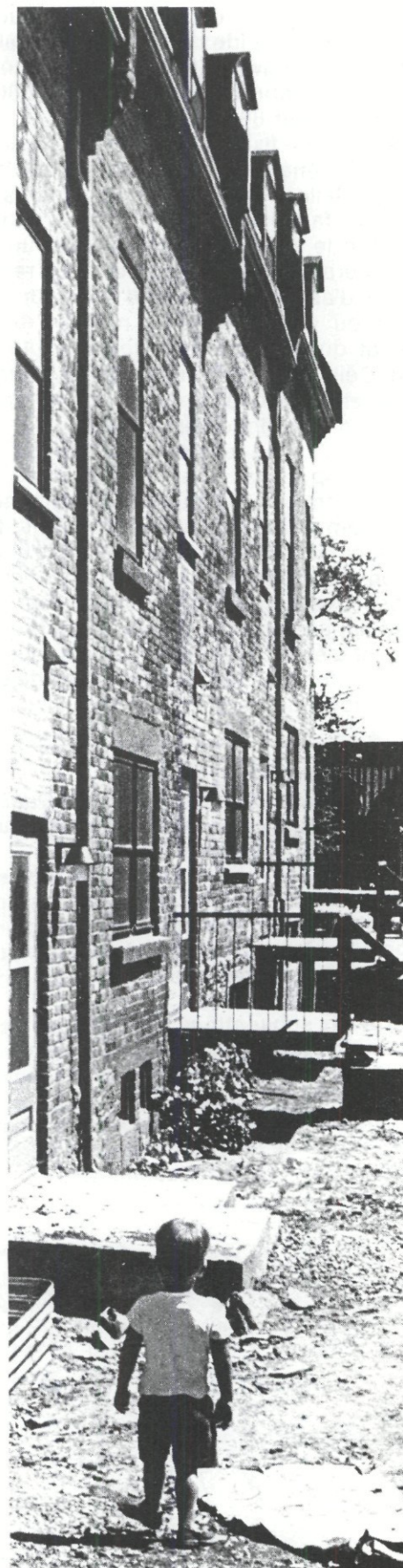
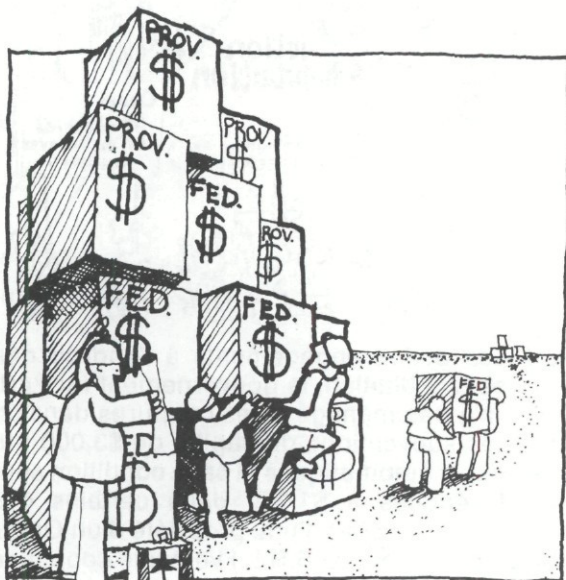
3- Face aux divers paliers de gouvernement.

Que les mesures administratives soient facilitées pour les coopératives.



Les programmes d'aide aux coops ressemblent de plus en plus à un labyrinthe administratif pour initiés seulement. Ainsi, en 1979, la SCHL décidait d'assouplir ses formalités afin de faciliter l'aide à ses programmes économiques. Mais elle décidait en même temps de multiplier les difficultés administratives pour les programmes sociaux. Pour les coopé-

ratives, ces difficultés prennent diverses formes qui vont de la complexité des demandes de financement au contrôle quasi complet que la SCHL exerce sur le processus de mise sur pied des coops et sur les décisions des membres. Et ceci est vrai pour tous les paliers de gouvernement.



- (1) Gérard Divay et Louise Richard, **L'aide gouvernementale au logement et sa distribution sociale**, INRS-Urbanisation, sept. 1981, p. 23.
- (2) Idem, p. 67.
- (3) **Pour une corvée coopérative en habitation**, Mémoire de l'Association des travailleurs et travailleuses des G.R.T. de Montréal, sept. 1982, p. 5.
- (4) Coop Housing Foundation of Canada, Research Memo, no. 1, juillet 82.
- (5) S.H.Q. Infostat, janvier 1981, no. 1.
- (6) **Pour une corvée coopérative en habitation**, op. cit., p. 9.
- (7) Mémoire de l'Association des travailleurs et travailleuses des G.R.T. de Montréal, op. cit., p. 14.
- (8) Michèle Bernier, "Ça brûle dans le Centre-Sud" in **Avant de se trouver tout nu dans la rue**, Parti Pris, Montréal, 1977, p. 133.

II- Pour le contrôle universel et obligatoire des loyers

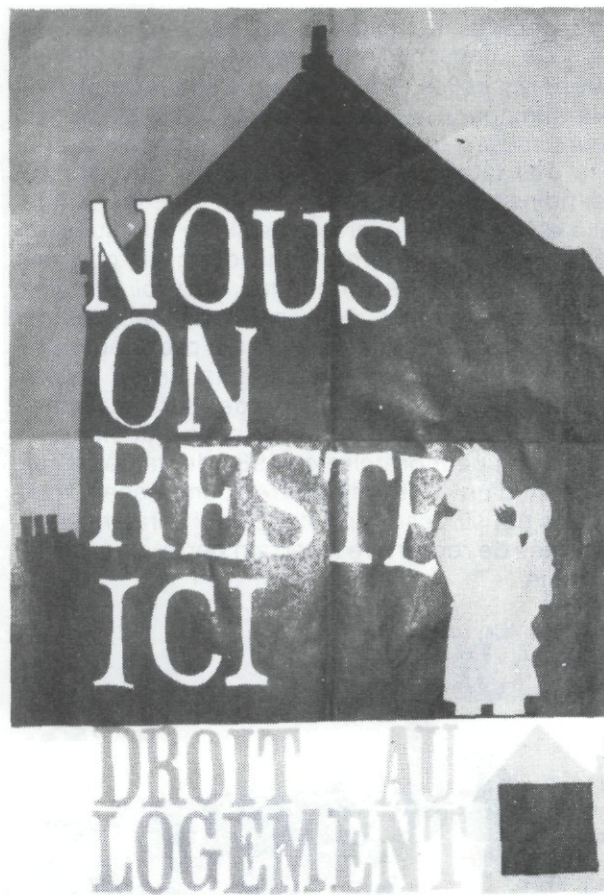
Il y a belle lurette au Québec et au Canada que les loyers montent en flèche et que les locataires ont à consacrer une part toujours plus considérable de leurs revenus uniquement pour se loger. Mais depuis quelques années, la situation prend un véritable caractère d'urgence. L'an dernier, la flambée des taux d'intérêts a servi d'excuse à une hausse sans précédent des loyers. Une étude de Georges Mathews de l'Institut national de recherche scientifique estime qu'au moins 100,000 à 150,000 ménages locataires québécois ont reçu des avis d'augmentation de 35 à 40%! Par ailleurs, l'augmentation moyenne des loyers dans la région de Montréal a été estimée à 16%, un peu moins du double de celle de l'année précédente. À Québec, la hausse aurait été de 20%.

Et il semble de plus en plus probable que le phénomène se reproduira en 1983, malgré la baisse importante des taux d'intérêt. Ainsi, en novembre dernier, on a vu la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) recommander à ses membres des augmentations "raisonnables" de 15%. La hausse des taux d'intérêt ne pouvant plus servir de prétexte, on parle maintenant de la crise économique que les propriétaires auraient de la difficulté à traverser. Comme si la situation était plus rose pour les locataires qui, après s'être saignés à blanc pendant des années, doivent maintenant affronter la nouvelle vague d'augmentation avec des revenus gelés, diminués ou soumis à la règle fédérale du 5 et 6%. Il est temps que ça finisse!

C'est pourquoi le FRAPRU revendique un contrôle universel et obligatoire des loyers.

Depuis plusieurs années déjà, on entend les associations de propriétaires, les constructeurs d'habitation, les partis politiques réclamer l'abolition des contrôles sur les loyers qui, aux dires de certains, seraient... la cause même des hausses de loyer puisqu'ils empêcheraient le libre jeu de l'offre et de la demande. Il n'y a pas besoin de chercher de midi à quatorze heures pour voir qu'il n'y a rien de plus faux. Il suffit seulement de regarder la situation des logements qui ne sont pas soumis à la Régie du logement pour s'en convaincre. C'est le cas des immeubles construits il y a moins de cinq ans tels les immeubles Toulouse de Longueuil qui l'an dernier ont imposé des augmentations d'au moins \$100. par mois à leurs locataires.

En fait, loin d'être trop contraignant, le contrôle des loyers demeure à peu près inexistant au Québec:



- Bon nombre de logements ne sont pas touchés par les contrôles.
- Ceux-ci ne s'appliquent que dans le cas où le locataire en fait la demande, ce qui soumet ce dernier à toutes sortes de pression et de menaces de la part des propriétaires.
- Le PQ et la Régie font tout pour décourager le locataire de contester les hausses.
- Les contrôles de la Régie se font à partir des seules préoccupations économiques des propriétaires.

Nous, ce que nous réclamons, c'est que tous les logements soient soumis au contrôle, y compris les immeubles construits il y a moins de cinq ans. C'est ce que nous appelons un contrôle **universel**. Par ailleurs, nous estimons que toute augmentation de loyer devrait **obligatoirement** être soumise à la Régie, ce qui éviterait de faire reposer le poids de la contestation sur les seules épaules des locataires.

Mais un véritable contrôle, ça implique aussi la mise en place d'un certain nombre de mesures. Voici celles que nous revendiquons:

A- Revendication d'urgence.

Que le gouvernement promulgue une loi spéciale empêchant tout propriétaire d'augmenter les loyers durant l'année 1983.

Les locataires du Québec ne peuvent plus encaisser de hausses supplémentaires de loyer, surtout après celles qu'ils ont subies l'an dernier et avec la diminution actuelle de leur pouvoir d'achat. D'ailleurs, si les locataires ont fait les frais de la montée des taux d'intérêt en 1982, ils devraient à tout le moins bénéficier des retombées de leur chute actuelle et voir leurs loyers gelés sinon diminués en conséquence. Nous demandons donc au gouvernement du Québec de promulguer une loi spéciale imposant un moratoire d'un an sur les hausses de loyer. Cette loi devrait empêcher tout propriétaire (à l'exception des coopératives d'habitation où les locataires sont aussi propriétaires de leurs maisons) d'augmenter ses loyers durant l'année qui vient.

La levée de ce moratoire en 1984 devrait être accompagnée d'un contrôle rigoureux empêchant tout rattrapage abusif des propriétaires qui seraient sans doute tentés de reprendre le terrain perdu une fois le gel terminé.



B- Revendications sur la méthode de fixation des loyers.

A- Que la Régie tienne compte dans sa méthode de calcul des travaux effectués et payés par le locataire, et qu'une déduction de loyer équivalente à ces frais lui soit accordée.

B- Que le locataire ait le droit de contester le prix actuel de son loyer en fonction de la qualité de son logement et des services qui y sont offerts.

C- Que les hausses des taux et des paiements hypothécaires soient exclues du calcul.

D- Que tous les profits du propriétaire entrent dans le calcul de la fixation des loyers. Qu'en ce sens la Régie tienne compte des profits réalisés par le propriétaire sur l'augmentation de la valeur marchande de la maison.

E- Que le locataire ne soit pas pénalisé par la revente et la spéculation faites sur son immeuble. En particulier, aucun frais lié à l'achat et/ou à la promotion d'un immeuble ne devrait être considéré comme dépense admissible par les propriétaires. Que les frais de gestion attribués aux propriétaires soient abolis.

La méthode actuelle de fixation des loyers est taillée sur mesure pour les intérêts des propriétaires. Les loyers sont fixés en fonction de critères comme les dépenses réelles ou non des propriétaires (la preuve se faisant sur la base de factures souvent fictives), le maintien ou l'accroissement de leurs profits, etc.

On oublie cependant des facteurs essentiels et notamment le fait que les loyers ne sont pas la seule source de profit des propriétaires. Pour les gros propriétaires en particulier, et c'est la plupart du temps

avec ceux-ci que les locataires ont le plus de difficultés, l'immobilier est un placement au même titre que l'achat d'actions, les dépôts bancaires ou l'investissement industriel, un placement dont ils retirent des profits par les loyers, mais aussi au moment de la vente de l'immeuble. La Régie devrait donc tenir compte de cette autre source de profits lorsqu'elle fixe les loyers. Elle ne devrait pas non plus accepter que les fluctuations des frais hypothécaires entre dans le calcul des loyers. Une telle fluctuation représente un risque que les propriétaires doivent être prêts à assumer comme ils le feraient dans d'autres domaines. Les frais liés à la promotion ou la vente d'immeubles doivent être exclus. Ce n'est pas aux locataires de payer pour la "business" des autres.

Mais ce qui est le plus grave, c'est que les préoccupations des locataires, elles, sont toujours laissées pour compte. C'est pourquoi nous revendiquons que la Régie adopte de nouveaux critères comme les dépenses d'amélioration et d'entretien déboursées par les locataires, ainsi que la qualité de leur logement.



C- Revendications sur la Régie

A- Nous revendiquons l'existence d'un tribunal gratuit et efficace, ce qui implique l'abolition de tout frais modérateur pour l'utilisation des services de la Régie du logement actuelle, ainsi que l'augmentation de son personnel (qualifié, il va sans dire).

B- Nous revendiquons que les locataires aient le droit d'être représentés par la personne ou association de leur choix, sans que cela ne les empêche d'être présents eux-mêmes lors de l'audience.

Il y aurait long à dire sur la Régie, sur son inefficacité crasse, sur son parti-pris envers les propriétaires, sur son manque de personnel... En tout cas, elle ne représente pas le tribunal efficace et gratuit que réclament depuis des années les groupes-logement, surtout depuis que le Gouvernement du Québec a imposé des frais dits modérateurs pour certains de ses services.

D- Revendication sur le bail

Nous revendiquons le droit pour les locataires d'annuler le bail ou d'en contester les clauses, dans les 10 jours de la date de signature ou du renouvellement sans frais ou pénalité

Une telle mesure existe déjà dans la Loi de protection du consommateur. Il s'agirait de l'étendre à la signature des baux.

E- Revendication sur les listes noires et les agences de location

Nous revendiquons l'interdiction des listes noires faites par des propriétaires, ainsi que celle des agences de location.

Les locataires font face depuis quelques temps à de nouvelles menaces extrêmement graves, soit les agences de location et les listes noires montées par les associations de propriétaires. Celles-ci ont déjà pour effet d'augmenter la discrimination dans le domaine du logement. Si cette discrimination a toujours été une des pires injustices auxquelles étaient confrontés les locataires du Québec, et surtout les femmes, les assistés sociaux, les jeunes, les gais et lesbiennes, les ex-détenus, elle est maintenant en voie de devenir une pratique organisée. Et elle menace désormais les supposés "mauvais locataires", ceux et celles qui auraient eu le malheur de défendre leurs droits les plus légitimes en contestant par exemple leurs hausses de loyer devant la Régie.

Déjà des groupes comme le Regroupement des comités logement et associations de locataires ont posé des gestes qui ont eu pour effet de permettre un arrêt au moins temporaire des activités des principales agences de location et de mettre l'affaire des listes sur la place publique.

F- Revendication sur le code d'habitabilité

Nous revendiquons l'existence d'un code d'habitabilité définissant des normes d'entretien et de salubrité.

Un tel code devait accompagner la Loi 107 créant la Régie du logement, mais nous attendons encore d'en voir la couleur. Ce code et son application effective sont pourtant nécessaires pour éviter la détérioration et même la taudification des logements, détérioration et taudification dont les locataires font aujourd'hui les frais et qui résulteront plus tard en abandon de maisons, en démolition, en restaurations majeures.

III- Une allocation au logement universelle

Afin de répondre à la situation d'urgence actuelle, le FRAPRU revendique la mise en place d'une politique d'allocation au logement universelle permettant aux locataires de ne pas consacrer plus de 25% de leurs revenus pour se loger. Toutefois, une telle politique devra absolument s'accompagner des conditions suivantes:

- 1) contrôle obligatoire de tous les loyers;**
- 2) maintien et intensification des programmes sociaux en habitation;**
- 3) amélioration des conditions de logement des personnes touchées.**

De plus, le FRAPRU considère que cette mesure demeure partielle et qu'un véritable accroissement de la capacité de payer des locataires passe par une augmentation de leurs revenus (salaires, prestations d'assistance sociale, de chômage, de retraite) et par la mise en place d'une politique globale assurant un revenu décent à toutes et à tous.

Depuis quelques années, les gouvernements de tous paliers proclament qu'il est temps de remplacer "l'aide à la pierre (c'est-à-dire le soutien au logement social) par "l'aide à la personne" ou, en d'autres mots, l'allocation-logement. Le Gouvernement du Québec a déjà implanté Logirente pour les personnes âgées. Quant au gouvernement fédéral, il a à quelques reprises annoncé son intention d'instaurer une telle politique de façon universelle. Nous avons aussi vu des associations de propriétaires ou des constructeurs d'habitation réclamer à grands cris l'abolition des contrôles de loyers et leur remplacement par cette même allocation au logement.

Quant aux groupes-logement, ils se sont toujours montrés pour le moins hostiles à une telle mesure, celle-ci risquant dans la situation actuelle de représenter une subvention directe aux propriétaires et de nouveaux reculs pour les locataires au plan du logement social et du contrôle des loyers.

Nous devons pourtant reconnaître qu'un nombre important de locataires a un besoin urgent d'une telle aide de la part de l'Etat. Il est anormal que des locataires paient plus de 25% de leurs revenus uniquement pour se loger et l'Etat doit faire en sorte de mettre fin à une telle situation par une véritable politique de logement social, par un contrôle serré des loyers, mais aussi en aidant directement ceux qui doivent couper dans leurs autres besoins essentiels pour payer leur loyer. L'allocation au logement est aussi le seul moyen par lequel on peut tenir compte de la capacité de payer des locataires.

Mais le FRAPRU ne peut accepter une telle politique qu'à certaines conditions. La première, c'est qu'elle soit accompagnée d'un contrôle obligatoire de tous les loyers, empêchant les propriétaires de profiter de la situation pour augmenter de façon éhontée leurs loyers. Il va de soi que les locataires seraient moins enclins à contester les hausses, si celles-ci étaient assumées au moins en partie par l'Etat, ce qui aurait pour effet de créer une inflation encore plus considérable du coût des loyers. C'est pourquoi les contrôles doivent s'appliquer automatiquement. La seconde condition, c'est que l'application de l'allocation au logement ne rentre d'aucune façon en conflit avec la consolidation et le développement du logement social (HLM et coops d'habitation). Et la dernière condition, c'est que la qualité du logement des personnes touchées puisse aussi être améliorée. Si ces conditions ne sont pas remplies, le FRAPRU devra s'opposer à toute législation en ce sens.

Par ailleurs, notre regroupement est bien conscient que l'incapacité de payer actuelle de la majeure partie de la population n'est pas une simple "question de logement". Elle est directement liée à leurs revenus ou plutôt à leur manque de revenus. Une allocation au logement ne peut donc d'aucune façon remplacer une hausse des salaires ou des prestations de chômage, d'assistance sociale ou de retraite. Elle ne peut non plus prétendre se substituer à une politique globale assurant un revenu décent (au-dessus du seuil de pauvreté) à tous et à toutes.

Conclusion

La lutte pour arracher les revendications que nous venons d'énumérer risque d'en être une de longue haleine. N'entre-t-elle pas directement en conflit avec les politiques de l'Etat à tous ses paliers? N'est-elle pas contraire aux intérêts de la minorité capitaliste?

Nous appelons donc l'ensemble des groupes-logement du Québec, les groupes populaires, les syndicats, les groupes de pression, à les reprendre et à organiser des activités autour de celles-ci dans leur groupe, région, ville ou quartier respectif.

Et nous appelons les locataires du Québec et tous ceux et celles qui sont concernés par la situation du logement à s'impliquer eux aussi dans la lutte, à participer aux activités organisées par le FRAPRU, à rejoindre leur comité de citoyens, leur association de locataires, leur comité-logement, leur coopérative d'habitation, leur groupe de ressources techniques.

LES GROUPES-MEMBRES DU FRAPRU

— A Joliette

- L'Association des locataires de Joliette
643, Notre-Dame
Joliette, Québec
J6E 3J3 Tél.: (514) 759-8488
- Le Groupe d'aménagement du logement populaire
(GALOP) de Lanaudière
643, Notre-Dame
Joliette, Québec
J6E 3J3 Tél.: (514) 759-8488

— A Montréal

- Les Habitations communautaires Centre-Sud
1353, Ontario est
Montréal, Québec
H2L 1S2 Tél.: (514) 521-3387
- N.D.G. Blocks Association
2425, Boulevard Grand
Montréal, Québec
H4B 2X2 Tél.: (514) 484-5812
- Le Regroupement des coopératives d'habitation de Montréal
1212, Ontario est
Montréal, Québec
H2L 1R4 Tél.: (514) 522-3151

— A Québec

- Le Comité de citoyens du quartier Saint-Sauveur
301, Carillon
Québec, Québec
G1K 5B3 Tél.: (418) 529-6158
- Le Mouvement d'action populaire Limoilou
708, 3ième avenue
Québec, Québec
G1L 2L6 Tél.: (418) 524-1979

— A Verdun

- Le Comité d'action des citoyens de Verdun
532, De l'Eglise
Verdun, Québec
H4G 2M4 Tél.: (514) 767-3690

— Dans la région des Bois-Francs

- L'Atelier du logement communautaire des Bois-Francs
247, rue Lindsay
Drummondville, Québec
J2C 1P2 Tél.: (819) 477-7784
- L'Association des locataires des Bois-Francs
55, rue Monfette
Victoriaville, Québec
G6P 1J8 Tél.: (819) 758-3673

— A Hull

- Logemen(t) occupe
165, rue Kent
Hull, Québec
J8X 3K9 Tél.: (819) 777-8481

— A Sherbrooke

- Fédération des associations des locataires de HLM
910, Chemin Thibault, app. 3
Sherbrooke, Québec
Tél: (819) 566-1386 Jacqueline Chamberland
(819) 565-1330 Ronald Duhaime



Ce cahier avance des revendications pour l'immédiat, pour les mois et les années à venir. Il vise à répondre à une situation qui se détériore chaque jour davantage avec le développement de la crise économique actuelle, à une situation d'urgence... celle de la majorité des locataires du Québec.

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (FRAPRU)

1212, Panet, local 322

Montréal, Québec

Code postal: H2L 2Y7

Téléphone: (514) 522-1010

