

# Pour une politique québécoise de logement social

REVENDICATIONS DU FRAPRU



Front d'action populaire en réaménagement urbain  
Automne 2004

# La politique d'habitation : une nécessité...

Le gouvernement libéral de Jean Charest s'est engagé à présenter une politique d'habitation à l'automne 2004. Il donnerait ainsi suite à un engagement pris lors de la dernière campagne électorale.

Ce n'est pas la première fois qu'un gouvernement tente de doter le Québec d'une telle politique, le Parti québécois et le Parti libéral s'y étant tous deux essayés depuis 1976 ... sans parvenir à en adopter une. Le gouvernement Charest réussira-t-il là où les autres ont échoué ? Ça reste à prouver.

L'adoption d'une politique globale et intégrée de l'habitation est pourtant une nécessité, compte tenu de l'ampleur, de l'urgence et de la diversité des problèmes de logement. C'est une chose d'avoir des programmes et le gouvernement en a adopté plusieurs, au fil des ans, des bons comme des moins bons. C'est une tout autre chose d'avoir une vision globale de toute la réalité de l'habitation.

C'est également une chose d'avoir des organismes comme la Société d'habitation du Québec et la Régie du logement qui se consacrent au dossier du logement, c'en est une autre de s'assurer que cette préoccupation traverse l'ensemble de l'activité gouvernemen-

tale et que tous les ministères et organismes concernés mettent la main à la pâte.

## Prendre les devants

Pour ne pas être à la remorque du gouvernement Charest et prendre les devants dans le débat, le FRAPRU a choisi de présenter ses revendications et d'en faire la promotion, avant que le projet gouvernemental de politique ne soit officiellement présenté.

Les demandes du FRAPRU proviennent pour une large partie d'une plate-forme commune de revendications adoptée à la fin de 2001 en collaboration avec les autres regroupements nationaux de défense des droits en habitation. Elles ont été enrichies et mises à jour, suite à un large débat tenu dans les rangs du FRAPRU au printemps 2004.



(photo : François Roy)

Les revendications du FRAPRU n'ont pas la prétention de couvrir toutes les dimensions de la question de l'habitation. Elles partent cependant de la réalité et des besoins des ménages locataires à faible et modeste revenus et cherchent à y apporter la solution la plus adéquate, la plus complète et la plus permanente possible. Le logement social se retrouve donc au cœur même de celles-ci.



# ... mais pas n'importe quelle politique

Dans le document *Briller parmi les meilleurs* qu'il a publié en avril 2004 pour présenter sa vision et ses priorités d'action, le gouvernement Charest explique que la future politique québécoise d'habitation doit notamment viser « à garantir aux citoyens en difficulté un nombre suffisant de logements sociaux<sup>1</sup> ».

Le plan de modernisation de l'État, publié un mois plus tard par la présidente du Conseil du trésor, Monique Jérôme-Forget, est d'une tout autre mouture. Les mots « logement social » n'y figurent plus. On y parle plutôt d'entamer « l'harmonisation et la simplification des programmes liés à l'habitation », en les rendant « plus cohérents entre eux et davantage équitables ». Cette proposition est expliquée en ces termes : « Il faut harmoniser les paramètres utilisés, réduire les écarts existants pour ce qui est des avantages consentis et simplifier leur administration en réduisant leur nombre<sup>2</sup> ».

Mais qu'est-ce qui se cache derrière ce jargon ? La volonté d'« harmonisation des programmes d'habitation » part du constat qu'une partie des ménages qui bénéficient d'une aide au logement reçoit un soutien financier plus important que les autres. Ainsi, les 63 000 locataires de HLM auraient droit à une aide moyenne de 307 \$ par mois, alors que les 139 000 ménages bénéficiant d'une allocation-logement se contenteraient de 55 \$ par mois.

Nous ne connaissons pas encore les moyens que

le gouvernement entend prendre pour « harmoniser » ses programmes d'habitation. Il faut toutefois se rappeler qu'il ne s'agit pas d'une idée neuve, les premiers documents y faisant référence datant d'au moins 1987. Divers gouvernements, tant libéraux que péquistes, ont

déjà très sérieusement envisagé des scénarios pour y parvenir et ils étaient à chaque fois les mêmes : diminution dans le développement de logements sociaux, hausses de loyer dans ceux qui existent déjà, abolition du Remboursement d'impôts fonciers, bonification

et élargissement de l'allocation-logement.

Une politique d'habitation est une nécessité... mais pas n'importe quelle politique d'habitation. Pas une politique d'habitation qui enlève à des pauvres pour donner à d'autres pauvres. Pas une politique d'habitation qui « harmonise » l'aide au logement à la baisse. Pas une politique d'habitation qui sacrifie ou marginalise l'investissement dans le logement social pour « stimuler le secteur privé dans la construction de nouveaux logements locatifs<sup>3</sup> »... qui ne peuvent être que chers. Ce type de politique va trouver le FRAPRU et les autres organismes préoccupés du droit au logement sur son chemin.

1. *Briller parmi les meilleurs, La vision et les priorités d'action du gouvernement du Québec*, avril 2004, p. 166.
2. *Moderniser l'état. Pour des services de qualité aux citoyens. Plan de modernisation 2004-2007*, mai 2004, p. 66.
3. Idem.



(photo : Benoît Aquin)

# La crise du logement : plus qu'une pénurie d'appartements

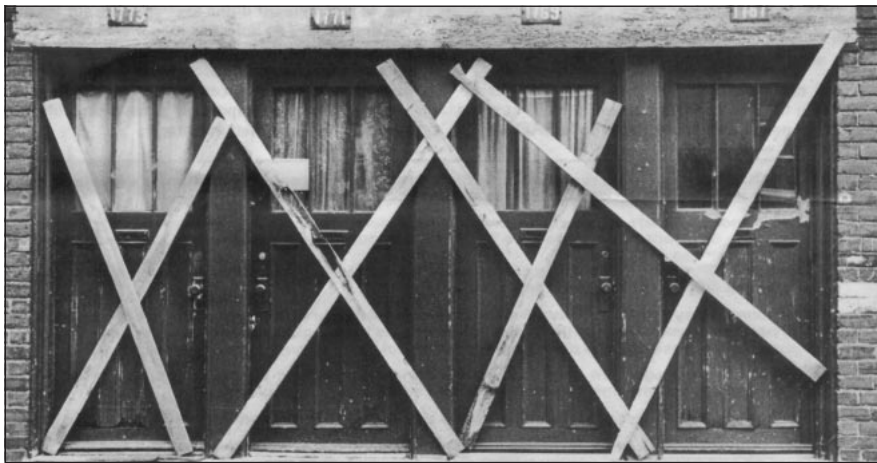
**A**u cours des quatre dernières années, il a été abondamment question de « crise du logement » au Québec. Pour les autorités politiques, les médias et la plupart des analystes, cette crise se résume à une pénurie d'appartements locatifs, quand ce n'est pas à la seule période du 1<sup>er</sup> juillet.

Il est vrai que cette pénurie a été et est encore extrêmement sévère.

Alors que les experts évaluent que le taux de logements inoccupés devrait normalement être de 3 %, en octobre 2003, il était égal ou inférieur à 1,5 % dans cinq des six régions métropolitaines du Québec : Québec (0,5 %), Sherbrooke (0,7 %), Montréal (1,0 %), Gatineau (1,2 %) et Trois-Rivières (1,5 %). De nombreux autres centres urbains étaient aussi touchés dont Montmagny (0,3 %), Saint-Jean-sur-Richelieu (0,5 %), Saint-Hyacinthe (0,5 %), Joliette (0,8 %), Rimouski (0,9 %) et Rivière-du-Loup (1,0 %)... C'est ce qui explique que des milliers de familles et de personnes se soient retrouvées sans logis, non seulement aux 1<sup>er</sup> juillet 2001, 2002, 2003 ou 2004, mais aussi tout au long de ces années.

## Une « crise du logement social »

Comme l'affirmait le gouvernement Charest lui-même dans son document *Briller parmi les meilleurs*, « la crise du logement est avant tout la crise du logement social », en ce sens que « l'insuffisance de logements adéquats disponibles à faible coût



frappe durement les plus pauvres de la société<sup>1</sup> ».

En 2000, 445 200 ménages locataires québécois consacraient plus que la norme de 30 % de leur revenu en

loyer. De ce nombre, 218 490 y engloutissaient plus de 50 % de leur revenu, 165 470 plus de 60 % et 111 385 plus de 80 %<sup>2</sup>.

La pénurie de logements locatifs a très sérieusement exacerbé ce problème. De 2000 à 2003, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher a augmenté de 17,5 % à Gatineau, de 13,0 % à Montréal et de 9,5 % à Québec. Le nombre de causes de fixation de loyers à la Régie du logement a suivi la même courbe, passant de 3538 en 1999-2000 à 16 138 en 2003-2004.

## L'appauvrissement des locataires

Il faut ajouter à ce portrait que les ménages locataires se sont considérablement appauvris depuis 1981. Leur revenu médian a en effet diminué de 17,5 % en dollars constants de 1980 à 2000, la baisse atteignant 21,2 % à Québec et 30,2 % à Saguenay<sup>3</sup>. Ce phénomène s'explique principalement par l'accès à la propriété des locataires à meilleur revenu, ainsi que par une modification profonde dans la composition des ménages locataires, de plus en plus formés de femmes et de personnes seules qui sont généralement plus pauvres.

1. *Briller parmi les meilleurs*, op. cit.

2. *Dossier noir. Logement et pauvreté au Québec*. FRAPRU, janvier 2004, p. 4.

3. *Idem*, p. 3.

# Encore plus dur pour les femmes

**M**algré quelques progrès, les femmes sont encore celles qui sont les plus affectées par les problèmes de logement. Ainsi, lors du recensement canadien de 2001, les ménages dont le principal soutien financier était une femme étaient locataires dans une proportion de 55,4 %, alors que ce pourcentage était de 33,8 % dans le cas des hommes.

De plus, 19,6 % des femmes consacraient plus de la moitié de leur revenu au loyer, alors que ce pourcentage était de 15,5 % chez les hommes. Enfin, sur les 111 385 ménages locataires engloutissant plus de 80 % de leur revenu en loyer, 58 255 avaient une femme comme principal soutien financier.

(photo : Benoît Aquin)



## D'autres facettes du problème

**L'ITINÉRANCE.** Selon la plus récente étude à ce sujet<sup>1</sup>, 12 666 personnes auraient été sans domicile fixe à Montréal à un moment ou l'autre de l'année 1996-1997. À Québec, ce chiffre était de 3 539. La moitié des personnes se disait à la recherche d'un logement. Le problème a nettement empiré avec la pénurie de logements locatifs et il s'étend maintenant à des familles.

**LA MAUVAISE QUALITÉ DES LOGEMENTS.** Dans l'ensemble du Québec, près de 8 % des logements ont besoin de réparations majeures. La situation est cependant pire dans plusieurs municipalités dont Montréal. Dans le quartier Côte-des-Neiges, par exemple, près de 12 % des logements nécessitent des réparations majeures.

**LA DISCRIMINATION.** La discrimination est un frein majeur à l'accès de plusieurs ménages à un logement et elle s'est elle aussi accrue en raison de la pénurie de logements. Les motifs principaux de discrimination sont la condition sociale, la présence

d'enfants et l'appartenance à une minorité visible.

**LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS PHYSIQUE.** Près d'un million de personnes souffrent d'incapacités physiques, parfois majeures, et rencontrent donc des limitations dans leur accès au logement. Ce problème s'accroît avec le vieillissement de la population.

**L'ABSENCE DE SÉCURITÉ D'OCCUPATION.** En 2003-2004, plus de 51 600 causes pouvant entraîner la résiliation ou le non-renouvellement du bail d'un locataire ont été introduites ou relancées à la Régie du logement, dont 43 864 pour non-paiement de loyer, 2 199 pour reprise de logement et 5 544 pour d'autres motifs<sup>2</sup>.

1. Santé Québec, *Dénombrement de la clientèle itinérante dans les centres d'hébergement, les soupes populaires et les centres de jour des villes de Montréal et de Québec 1996-1997*, 20 novembre 1998.

2. Régie du logement, *Rapport annuel de gestion 2003-2004*, p. 55.

## Les principes

Toute politique globale d'habitation doit s'appuyer sur une analyse à jour de la réalité de l'habitation, mais aussi sur de grands principes. Le FRAPRU rejetterait toute politique qui situerait d'emblée le logement comme une responsabilité incombant exclusivement aux individus et à leurs familles. Les principes que nous mettons de l'avant partent d'une tout autre prémisse, celui que le logement représente un **droit fondamental**.

Ce droit doit être reconnu pour toutes les personnes ou familles, quels que soient leur revenu, leur sexe, leur statut social, leur origine ethnique, leur condition sociale, leur croyance religieuse, leur santé physique ou mentale, etc.

Le gouvernement québécois doit prendre tous les moyens nécessaires dont l'adoption d'une politique globale d'habitation pour s'assurer du plein respect de ce droit. Cette nécessité est d'autant plus grande que le marché privé de l'habitation, axé sur la recherche de profit, est incapable de le faire pour toutes et tous.

Il revient donc au gouvernement de garantir qu'un maximum de logements échappe à cette logique, par le financement de logements sociaux. Il doit aussi assurer le droit des locataires à exercer le contrôle sur leurs conditions de logement et leur milieu de vie.

Enfin, les problèmes de logement étant vécus principalement par les femmes, toute intervention menée dans le domaine de l'habitation devra viser à lutter contre les inégalités systémiques entre les sexes.



(photo : Julie Leblanc)

## Plus que d'avoir un toit sur la tête

« Il ne faut pas entendre le droit au logement dans un sens étroit ou restreint qui l'égale, par exemple, à l'abri fourni en ayant simplement un toit au-dessus de sa tête, ou qui le prend exclusivement comme un bien. Il convient au contraire de l'interpréter comme le droit à un lieu où l'on peut vivre en sécurité, dans la paix et dans la dignité<sup>1</sup> ».

C'est ainsi qu'un comité de l'ONU définissait le droit au logement reconnu dans le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels auquel le Québec a adhéré en 1976. Pour ce comité, le droit au logement, c'est aussi la capacité de payer sans se priver d'autres besoins essentiels, l'habitabilité, l'accès au logement sans discrimination, la protection contre les évictions arbitraires, etc.

1. Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, *Le droit à un logement suffisant*, Observation générale 4, 1991



# Le droit au logement dans la Charte

(photo : Julie Leblanc)



dans la location d'un logement. Le droit au logement dépasse cependant ce seul aspect et sa pleine reconnaissance dans la Charte ouvrirait la porte à d'autres types de recours devant les tribunaux.

Les personnes qui voudraient s'en prévaloir se buteraient cependant aux contraintes majeures rencontrées par les individus qui tentent d'invoquer l'un ou l'autre des droits économiques et sociaux déjà

La reconnaissance du droit au logement dans la Charte québécoise des droits et libertés a fait l'objet d'un engagement électoral du Parti libéral du Québec au cours de la campagne du printemps 2003. La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse en a aussi fait la recommandation, dans son bilan des 25 ans de la Charte.

## Qu'est-ce que ça changerait ?

La Charte interdit présentement la discrimination

reconnus explicitement.

En effet, ces droits ne sont pas prépondérants par rapport aux lois adoptées par le gouvernement. Ils y sont au contraire largement soumis, la Charte prévoyant leur respect « dans la mesure prévue par la loi ». Par exemple, elle a beau obliger le gouvernement à adopter des mesures d'assistance financière assurant le droit à un niveau de vie décent, il n'y est contraint que dans la mesure prévue dans la législation notamment dans la loi sur la Sécurité du revenu... qui bafoue justement ce droit.

C'est pourquoi la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse propose qu'une disposition soit introduite dans la Charte affirmant « que la loi doit respecter le contenu essentiel des droits économiques et sociaux ». Elle recommande également que les droits économiques et sociaux aient primauté sur toute autre législation, comme c'est déjà le cas pour les autres droits reconnus dans la Charte.

Le FRAPRU ne peut qu'endosser cette autre recommandation de la Commission et la lier à sa demande de reconnaissance explicite du droit au logement.

## Jean Charest s'est engagé

« Un gouvernement issu du Parti libéral du Québec s'engage à modifier la Charte québécoise des droits et libertés afin de reconnaître le droit au logement comme un droit fondamental qui doit s'exercer dans le respect de la dignité de la personne<sup>1</sup>. »

1. Parti libéral du Québec, *L'habitation, un levier de développement économique et social. Priorités d'actions politiques pour le secteur québécois de l'habitation*, mars 2003, p. 14.

# Pour un Grand chantier de logement social

**L**e gouvernement québécois doit contribuer au financement d'un Grand chantier d'un minimum de 8 000 nouveaux logements sociaux par année. La moitié de ces logements doit voir le jour sous la forme d'habitations à loyer modique (HLM), ce qui implique la mise sur pied d'un programme spécifique à cet effet. Les autres logements doivent être des coopératives d'habitation et des logements gérés par des Organismes à but non lucratif.

Pour parvenir à un tel Grand chantier, le gouvernement québécois doit réclamer que le fédéral investisse à nouveau massivement dans le développement de nouveaux logements sociaux, dans le respect de sa juridiction et de ses programmes. Toutefois, si Ottawa refuse de le faire, Québec doit s'engager à financer sur ses propres bases la réalisation d'un minimum de 4 000 logements sociaux par année.

Pourquoi un Grand chantier de 8 000 logements sociaux par an ? Bien sûr en raison de la gravité de la situation du logement, mais aussi parce que c'est le nombre d'unités que les gouvernements fédéral et québécois finançaient en moyenne au Québec au début des années 1980.

Malgré les investissements annoncés récemment, le Québec est présentement très loin d'un tel niveau de développement. Si on se fie aux chiffres du dernier budget Séguin, 12 435 logements sociaux devraient avoir été financés au Québec entre 2002-2003 et 2006-2007, pour une moyenne d'environ 2 500 unités par année. Il s'agit du double du nombre de logements sociaux qui étaient financés il y a quelques années et il faut se réjouir de ce progrès. On ne peut cependant s'en contenter.

De plus, une formule fait cruellement défaut, celle des HLM. Aucun logement de ce type n'a été financé au cours des dix dernières années, en fait depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, moment où le fédéral s'est retiré du financement de nouveaux logements



(photo : François Roy)

sociaux. Or, le besoin est plus grand que jamais. Dans la seule ville de Montréal, le nombre de ménages sur la liste d'attente pour un HLM est passé de 10 000 en septembre 2001 à 19 000 en juin 2004.

## Pourquoi du logement social ?

Des logements sociaux, ce sont d'abord des logements qui appartiennent à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. Ils sont sans but lucratif, c'est-à-dire que personne ne cherche à faire de profit, ni sur leur location, ni sur leur vente. Ils sont enfin directement financés par l'État qui y exerce une réglementation.

C'est pour toutes ces raisons que les logements sociaux peuvent offrir des loyers inférieurs à ceux du marché et que la qualité des logements est généralement supérieure à celle que les ménages à faible revenu peuvent se payer sur le privé.

Le logement social peut de plus faciliter l'accès à diverses formes d'entraide et de services et permet un plus grand contrôle des locataires sur leurs propres conditions d'habitation.



# Une alternative large au marché privé

Le logement social doit être une formule large d'accès au logement ouverte à toute personne ou famille qui en a besoin et qui en fait la demande. Ceci inclut les personnes rencontrant des besoins particuliers (personnes âgées en perte d'autonomie, personnes ayant des problèmes de santé mentale ou physique, sans-abri, etc.). Dans ce dernier cas, le Ministère de la Santé et des Services sociaux doit être impliqué dans le financement des logements. Il doit également financer adéquatement les services et le soutien communautaire nécessaires.

Le logement social a démontré sa capacité à ré-

pondre à des besoins que le marché privé a quant à lui choisi d'ignorer. Le problème, c'est que les organismes communautaires continuent à le faire sans soutien financier adéquat et récurrent de la part du Ministère de la Santé et des Services sociaux.

Le FRAPRU s'opposera toutefois à toute tentative visant à ce que l'accès au logement social soit limité aux seules personnes ayant des problèmes de santé ou des problèmes sociaux. Le logement social doit être une formule qui répond aux besoins en logement de tout ménage qui en fait la demande.

## Des améliorations qui s'imposent

Tous les logements sociaux réalisés dans ce Grand chantier doivent être accessibles aux locataires à faible et à modeste revenus, sans les forcer à consacrer plus de 25 % de leur revenu au loyer et ce, de manière permanente.

Les subventions gouvernementales doivent aussi être suffisantes pour que les logements sociaux réalisés soient de bonne qualité et intégrés au milieu environnant.

Contrairement aux autres provinces, le Québec a continué de financer du logement social, au cours des dernières années. Il faut cependant qu'il fasse plus et mieux. Pour un, le programme *AccèsLogis* a fait ses preuves. Il faut immédiatement le prolonger, au moins pour une autre période de 5 ans. Il mérite cependant d'être bonifié et amélioré, entre autres en rendant permanent le supplément au loyer qui permet aux locataires de déboursier un maximum de 25 % de leur revenu pour habiter les logements réalisés. Ce supplément est présentement limité à une période de cinq ans.



(photo : Benoît Aquin)

Le programme *Logement abordable*, lui, doit être revu en profondeur, en s'assurant d'utiliser tous les budgets prévus à Ottawa comme à Québec. Son volet privé devrait être aboli, lui qui subventionne la construction d'appartements se louant jusqu'à 800 \$ par mois pour un 4 1/2. Quant à son volet social et communautaire, il faut y ajouter du supplément au loyer, les ménages les plus pauvres ne pouvant avoir accès aux logements construits sans y consacrer jusqu'à 50 % de leur revenu.

Tout futur programme doit s'assurer du plein accès de tous les ménages qui en ont besoin, y compris ceux à plus faible revenu.

# Un développement qui doit être facilité

**L**e développement du logement social doit être facilité partout où il y a des besoins.

Les municipalités ont un rôle central à jouer en ce sens. Plusieurs d'entre elles doivent depuis quelques années contribuer financièrement à un fonds de développement du logement social. Leur rôle ne s'arrête toutefois pas là.

C'est aussi leur responsabilité de s'assurer de la disponibilité de terrains pour la réalisation de logements sociaux. L'instrument principal pour y parvenir est la constitution d'une banque de terrains. Un autre moyen pourrait être l'adoption d'une politique d'inclusion, c'est-à-dire d'une politique faisant en sorte que tout nouveau projet résidentiel ayant une certaine importance comprenne une part significative de logements sociaux. Même s'il s'agit là d'une responsabilité des villes, le gouvernement québécois devrait adopter les amendements législatifs requis afin que les municipalités disposent de tous les outils nécessaires pour agir en ce sens.

Lors de la campagne électorale, le Parti libéral du Québec s'est engagé à « offrir aux municipalités qui le désirent de nouveaux pouvoirs permettant un développement immobilier équilibré qui

favorise l'équité et la mixité sociale<sup>1</sup> ». S'il respecte cet engagement tel quel, le gouvernement Charest risque de privilégier une approche incitative plutôt qu'obligatoire auprès des promoteurs. De plus, c'est le logement abordable privé qui pourrait être favorisé et non le logement social.

## Là où c'est le plus difficile

Des mesures doivent également être adoptées pour favoriser le développement d'un nombre minimal d'unités de logements sociaux pour familles dans les endroits (milieu rural ou semi-urbain, régions éloignées) où il est freiné par l'exigence de contribution financière du milieu posée par les programmes gouvernementaux.

1. Parti libéral du Québec, *op. cit.*, p. 24.



(photo : Marc Allard-Carrière)

# Des contrôles qui doivent être renforcés, pas affaiblis

C'est au moment où les loyers augmentent à un rythme effréné que le gouvernement a relancé le débat sur le contrôle des loyers, en confiant un mandat de consultation à cet effet au Groupe Roche. Dans son rapport publié en novembre 2003, ce dernier propose de revoir la méthode de fixation des loyers pour permettre des augmentations de loyer encore plus importantes. Le gouvernement doit dire non à cette proposition. Il doit au contraire renforcer le contrôle sur les loyers.

Tous les loyers doivent être obligatoirement contrôlés par la Régie du logement, y compris ceux des immeubles de moins de cinq ans. Pour ce faire, les baux doivent être déposés à la Régie.

## Contre la discrimination

D'autres recours doivent également être améliorés, notamment ceux contre la discrimination dans la recherche d'un logement. La responsabilité de ceux-ci repose présentement sur les seuls ménages lésés qui, en plus de continuer à se chercher un logement puis à y emménager, doivent entamer des recours, souvent longs, à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. De tels recours peuvent parfois donner des résultats ; ils doivent être encouragés et facilités. En juin dernier, par exemple, un propriétaire a été condamné à débours 5000 \$ à une famille à laquelle il avait refusé un logement pour des motifs discriminatoires. Le gouvernement doit cependant jouer un plus grand rôle pour s'attaquer à ce pro-



(photo : François Roy)

blème qui représente actuellement un frein majeur au droit au logement.

Le processus de location des logements doit être encadré juridiquement pour assurer le droit d'accès sans discrimination et mettre fin à la cueillette abusive de renseignements personnels.

De plus, le gouvernement doit prendre la responsabilité et les moyens de poursuivre devant les tribunaux les propriétaires qui se rendront coupables de discrimination dans la location des logements. Les recours offerts aux locataires doivent également être simplifiés et les délais écourtés.

## De meilleurs recours

L'accès aux services de la Régie du logement doit être gratuit. Les délais doivent également être écourtés, dans le cas des plaintes portées par les locataires, par exemple pour obtenir des réparations urgentes.



# Préserver les logements locatifs

Différentes mesures permettraient de préserver plus adéquatement le parc de logements locatifs, particulièrement celui à bas loyer, et de le garder dans le meilleur état possible.

La conversion de logements locatifs en condominiums doit être interdite, partout sur le territoire du Québec.

Il faut par ailleurs que le Québec se dote d'un code du logement établissant les normes minimales d'habitabilité et de sécurité. Toutes les municipalités seraient tenues d'appliquer ce code et de se doter des moyens nécessaires pour le faire respecter en toute occasion, y compris en cas de changement

de propriétaire. Celles qui le désireraient pourraient bonifier le code afin qu'il réponde à leurs besoins spécifiques.

Les pouvoirs d'expropriation accordés aux villes doivent être élargis de manière à ce qu'elles jouissent du pouvoir d'exproprier, sans indemnisation ou à un prix inférieur à la valeur marchande, tout bâtiment abandonné ou barricadé depuis une période d'un an. Ce même pouvoir pourrait s'appliquer à tout bâtiment pour lequel le propriétaire refuse de se conformer aux exigences émises par des services municipaux en vertu du code du logement. Les bâtiments résidentiels repris doivent être utilisés à des fins de logement social.

## Assurer le lien avec d'autres politiques

Le gouvernement doit reconnaître l'importance et le rôle des organismes communautaires en habitation, ce qui passe notamment par un financement adéquat respectant leur autonomie.

De plus, l'adoption d'une politique d'habitation doit aller de pair avec celle d'une politique globale de lutte à la pauvreté, permettant notamment à toute personne, quelle que soit sa situation, de jouir d'un revenu suffisant pour subvenir à ses besoins essentiels, dont celui de se loger.

Le plan de lutte à la pauvreté adopté par le gouvernement Charest ne répond pas à cette dernière nécessité. Il assurera même l'appauvrissement d'une partie des personnes pauvres, en n'indexant qu'à moitié les prestations des personnes assistées sociales n'ayant pas de contraintes majeures à l'emploi.

(photo : Élisabeth Pham)



(photo : Robert Pilon)



## Les logements sociaux aussi doivent être protégés

Le gouvernement a aussi la responsabilité de préserver et de maintenir dans le meilleur état possible les 120 000 logements sociaux du Québec. Les locataires qui habitent ces logements et qui ont amélioré leur sort grâce au logement social doivent aussi être protégés contre tout appauvrissement ou détérioration de leurs conditions de logement. De plus, leur contrôle sur leurs conditions de logement doit être accru.

Les 63 000 logements HLM du Québec doivent demeurer une propriété gouvernementale qui ne doit pas être privatisée ou transférée aux municipalités. En cas de décentralisation administrative du logement social vers les villes, le gouvernement devra maintenir des normes nationales strictes assurant aux ménages demandeurs ou locataires de logement social un traitement égal où qu'ils demeurent sur le territoire du Québec.

Le gouvernement doit également s'assurer de la bonne santé de l'ensemble des logements sociaux,

en en dressant un portrait à jour et en y consacrant des budgets suffisants pour assurer leur entretien, leur rénovation et leur viabilité financière, ainsi qu'en renonçant à toute démolition de logements détériorés (à moins qu'ils ne soient remplacés par le même nombre de logements sociaux).

Les loyers dans les logements sociaux actuels doivent demeurer à un maximum de 25 % des revenus et ce, sur une base permanente.

Les règlements de location et d'attribution devront par ailleurs être révisés afin de permettre une plus grande mixité de revenus dans les logements sociaux et de tenir compte des nouvelles réalités sociales (par exemple, la garde partagée).

Quelle que soit la formule de logement social, les ménages locataires doivent enfin avoir la possibilité d'être représentés adéquatement dans tous les lieux de décision ayant un impact sur leurs conditions de logement et de vie.

### Vers une nouvelle entente fédérale-provinciale

De ces 120 000 logements, près de 40 000 sont exclusivement de juridiction fédérale. Des négociations pourraient reprendre prochainement quant au transfert de l'entière responsabilité de tous ces logements sociaux vers le Québec.

Le gouvernement québécois doit continuer de refuser de signer toute entente avec le fédéral quant au transfert de la responsabilité des logements sociaux existants, tant et aussi longtemps qu'il ne sera pas assuré d'obtenir une part des budgets fédéraux correspondant au prorata de sa population (24,1 % en 2001), ce qui lui donnerait environ 100 millions \$ de plus par année.

Québec doit, du même coup, s'engager à ce que tout argent obtenu d'Ottawa vienne réellement s'ajouter aux budgets destinés à l'entretien et au développement du logement social.

# Pas de solution du côté du privé...

Deux visions s'affronteront inévitablement lors du débat sur la politique d'habitation, une qui placera le logement social au cœur de l'intervention gouvernementale et une autre qui cherchera à faire passer l'aide au logement par le marché privé de l'habitation. Les moyens privilégiés dans cette dernière vision sont la relance du supplément au loyer privé et l'extension de l'allocation-logement.

Le supplément au loyer est un programme en vertu duquel le gouvernement loue des logements vacants du privé pour y loger des ménages en difficulté qui paient ensuite le même loyer qu'en HLM. Ce programme a connu ses heures de gloire de 1986 à 1993, avant qu'Ottawa ne se retire du logement social. Les associations de propriétaires en réclament présentement à grands cris le retour.

Ces associations oublient volontairement que leurs propres membres n'y sont intéressés que lorsque les taux de logements inoccupés sont élevés et qu'ils se retrouvent avec des appartements, souvent de qualité inférieure, qu'ils n'arrivent pas à louer autrement. En période de pénurie, comme c'est présentement le cas, leur attitude change. L'Office municipal d'habitation de Montréal constatait en 2003 que, sur les 2406 ententes de supplément au loyer signées antérieurement, 728 étaient remises en question par les propriétaires<sup>1</sup>. Même les sans-logis qui se sont vus attribuer des suppléments au loyer d'urgence autour des derniers 1<sup>er</sup> juillet ont parfois eu bien des difficultés à se dénicher un logement. Le coût en a également été élevé pour le gouvernement. À Montréal, l'aide moyenne accordée en juillet 2003 était de 429 \$ par mois par logement.

Pour ces raisons, le FRAPRU ne peut que s'opposer à la relance du supplément au loyer privé.



*L'attitude du marché privé de l'habitation... pas uniquement du théâtre (photo : Marc Allard-Carrière)*

Cette formule doit être réservée au secteur sans but lucratif et, en dernier recours, à du dépannage d'urgence.

## **L'allocation-logement : pas au détriment du logement social**

Quant à l'allocation-logement qui consiste à offrir une aide financière minime aux locataires pauvres (soit 80 \$ par mois maximum), sans accroître l'offre de logements ou améliorer la qualité de leur logement, elle ne peut être qu'une formule d'appoint, une aide temporaire, qui vise à pallier à l'absence d'un revenu suffisant. Il faudra s'opposer à ce que son extension ou sa bonification se fasse au détriment du logement social.

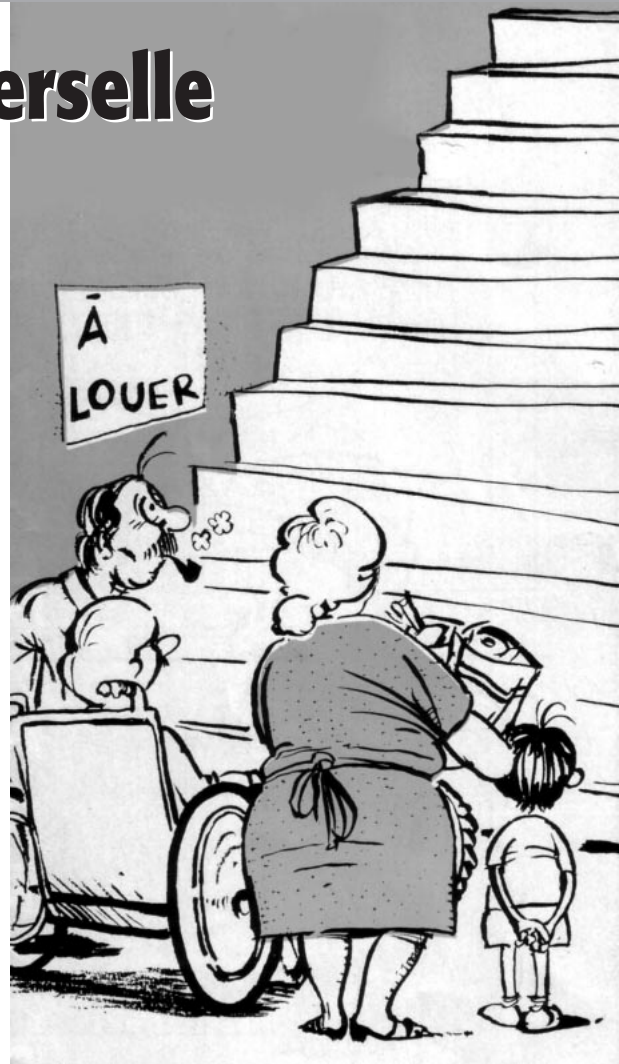
1. *Bilan des programmes PSL d'urgence 2001, 2002 et 2003 de l'OMHM*, 18-11-2003, p. 15.



# L'accessibilité universelle des logements

Le gouvernement du Québec doit prendre les dispositions nécessaires pour rendre obligatoire la construction de nouveaux logements universellement accessibles. Il doit pour cela s'assurer : 1) que tous les nouveaux immeubles résidentiels comportant plusieurs unités d'habitation soient universellement accessibles ; 2) que les programmes de subvention au logement social soient ajustés et augmentés de manière conséquente.

Selon Statistiques Canada, en 2000, 923 700 personnes avaient des incapacités physiques, dont 547 600 des problèmes de mobilité. Sur ces 923 700 personnes, 148 700 avaient une incapacité sévère. Leur accès au logement risque d'être d'autant plus difficile qu'elles sont souvent plus pauvres que le reste de la population. Ainsi, d'après un recensement réalisé par l'Office des personnes handicapées en 1997, 38,1 % des personnes handicapées vivaient sous le seuil de pauvreté contre 17,9 % pour des personnes sans incapacité. Or, les logements qui sont accessibles physiquement ne le sont souvent pas financièrement.



## Le FRAPRU



Le Front d'action populaire en réaménagement urbain est un regroupement national pour le droit au logement composé de plus de 90 groupes actifs dans différentes régions du Québec. Le FRAPRU est né en 1978.

1215, rue de la Visitation, local 104, Montréal,  
H2L 3B5

Téléphone : (514) 522-1010

Télécopieur : (514) 527-3403

Courrier électronique : [frapru@cam.org](mailto:frapru@cam.org)

Site web : [www.frapru.qc.ca](http://www.frapru.qc.ca)

Montage : André Leclerc

Impression : Payette et Simms

Septembre 2004

Les personnes ayant présentement une incapacité seraient évidemment les premières gagnantes de l'adoption d'une politique d'accessibilité universelle permettant l'aménagement d'appartements réellement accessibles. Celle-ci profiterait également à l'ensemble des personnes qui, en raison de leur vieillissement ou du développement d'un handicap temporaire ou permanent, risque un jour ou l'autre de rencontrer des limitations dans leur accès physique au logement.

Lorsqu'on parle de rendre un immeuble accessible, on ne parle pas nécessairement d'adapter tous les domiciles. Un immeuble est accessible lorsque tout le monde peut y entrer et y vivre, ce qui implique, par exemple, la présence d'entrée en pente douce ou encore l'installation de renforts dans les murs pour simplifier la pose de barres d'appui ou de mains courantes.

# Liste des groupes membres du FRAPRU

## Région de Chaudière-Appalaches

Association des locataires de Thetford-Mines\*  
Habitations populaires de la Côte-Sud  
Région de l'Estrie  
Association des locataires de Sherbrooke\*

## Région de l'Outaouais

Association pour la défense des droits sociaux de Gatineau  
Logement occupe, Gatineau\*  
Mon chez nous, Gatineau

## Région de la Côte-Nord

Cité des bâtisseurs, Baie-Comeau  
Table des groupes populaires de Baie-Comeau

## Région de la Mauricie/Bois-Francs

Comité logement de Trois-Rivières\*  
Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre du Québec

## Région de la Montérégie

Association des locataires de l'OMH de St-Hilaire  
Comité de logement social de Châteauguay\*  
Comité logement de Beauharnois  
Comité logement de Valleyfield\*  
Fédération des OSBL d'habitation du Rousillon, Jardin du Québec, Suroît  
Groupe Alternative-logement, Saint-Jean  
Le sac à mots, Cowansville  
Maison La Virevolte, Longueuil  
Rencontre Châteauguoise  
Réseau d'habitations chez soi, Longueuil  
Syndicat des enseignants et enseignantes du CÉGEP de St-Jean  
Table régionale des organismes communautaires de la Montérégie

## Région de Lanaudière

Groupe d'aménagement du logement populaire, Joliette  
Le Vaisseau d'Or des Moulins, Terrebonne

## Région de Laval

ACEF de l'Île Jésus – volet logement  
Corporation de développement communautaire de Laval

## Région de Montréal

ACEF de l'Est  
Action Dignité de St-Léonard\*  
Alerte Centre-Sud  
Association des locataires de Villeray\*  
Atelier Habitation Montréal  
Centre des femmes de Verdun  
Centre social d'aide aux immigrants  
Club AMI  
Comité BAILS d'Hochelaga-Maisonneuve\*  
Comité d'action de Parc Extension\*  
Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun  
Comité logement Ahuntsic-Cartierville\*  
Comité logement Centre-Sud\*  
Comité logement du Plateau  
Comité logement Rosemont\*  
Conseil central de Montréal de la CSN  
Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce  
Entraide-logement, Hochelaga-Maisonneuve  
Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain  
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal  
GRT Groupe CDH  
GRT Bâtir son quartier  
Halte-Femmes de Montréal-Nord  
Héberjeune de Parc Extension  
Infologis de l'Est de l'Île  
Inter-loge Centre-Sud  
Ma Chambre  
La Marie Debout  
Le Chaînon  
Mission communautaire de Montréal  
Multi-Caf, Côte-des-Neiges  
Organisation d'éducation et d'information sur le logement, Côte-des-Neiges\*  
POPIR-Comité logement, Saint-Henri-Petite-Bourgogne, Ville-Émard\*  
Projet Genèse, Côte-des-Neiges\*  
Projet PAL, Verdun  
Regroupement des syndicalistes à la retraite du Conseil régional de Montréal de la FTQ  
Regroupement Information Logement, Pointe Saint-Charles\*

Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)  
Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)  
Réseau habitation femmes  
Service d'animation Teninform  
Services juridiques communautaires de Pointe Saint-Charles  
Syndicat des employés de l'Université de Montréal  
Syndicat des travailleurs et des travailleuses CLSC St-Laurent  
Table de concertation en toxicomanie de Hochelaga-Maisonneuve  
Table des ressources résidentielles CRADI-ROPMM

## Région de Québec

Action habitation de Québec  
Centre des femmes de la Basse-Ville  
Coalition d'action des personnes vivant des situations de handicap  
Comité logement d'aide aux locataires, secteur Ouest de Québec\*  
Comité populaire St-Jean-Baptiste\*  
Comité des citoyens et des citoyennes du quartier Saint-Sauveur\*  
Maison des femmes de Québec  
Mouvement Personne d'Abord, Québec Métropolitain  
Table de concertation logement social – secteur Ouest de Québec

## Région des Laurentides

L'AmiE du quartier, Saint-Jérôme

## Région du Bas du fleuve

Comité logement Rimouski-Neigette\*  
Région du Saguenay-Lac Saint-Jean  
Association des locataires de HLM pour familles, Saguenay  
Habitations partagées du Saguenay  
Loge m'entraide du Saguenay\*  
Organisations nationales  
Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec  
Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec\*  
Regroupement des auberges du coeur

\* Groupes membres participants