



**40 ANS
DE LUTTES DU RCLALO**

**POUR LE DROIT
AU LOGEMENT**

**1978
-
2018**



Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise des mesures de contrôle du marché privé, tout en favorisant le droit à l'association et un plus grand accès à la justice pour les locataires.

6839, rue Drolet, local 302
Montréal (Québec), H2S 2T1
Téléphone: (514) 521-7114 / 1-866-521-7114
Courriel: rclalq@rclalq.qc.ca
Site Web: rclalq.qc.ca

Équipe de conception

RECHERCHE ET RÉDACTION: Caroline Rimbault

REMERCIEMENTS POUR LEUR AIDE ET COMMENTAIRES: Anne Thibault (Comité logement de la Petite-Patrie), Nicole Dionne (Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain), Jean-Vincent Bergeron-Gaudin, Gaétan Roberge (Comité logement Ville-Marie), Pierre Guévremont (Comité logement du Plateau-Mont-Royal), André Trépanier (Comité d'action de Parc-Extension), Guillaume Dostaler (Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve), Bernard Vallée, Denis Giraldeau

GRAPHISME: Anne-Laure Jean (La Dactylographique)

IMPRESSION: Marquis

IMAGE DE LA COUVERTURE: Bernard Vallée

Merci de leur soutien financier



La reproduction en tout ou en partie de ce document est encouragée à condition d'en mentionner la source.

©Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

ISBN 978-2-9817662-0-5 (version imprimée)

ISBN 978-2-9817662-1-2 (version PDF)

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Bibliothèque
et Archives Canada

Septembre 2018

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| Avant-propos | 4 |
| INTRODUCTION | 7 |
| LE COÛT DES LOYERS | 11 |
| 1- La naissance du Regroupement pour le Gel des Loyers | 12 |
| 2- Du gel au contrôle des loyers : un pourcentage et un registre | 15 |
| 3- Contrôler les loyers, une solution contre l'appauvrissement | 19 |
| L'ACCÈS À LA JUSTICE | 25 |
| 1- La création de la Régie du logement ou l'impossible conciliation | 26 |
| 2- Un tribunal hors d'usage? | 29 |
| 3- Les années 2010 : revendiquer l'accès à la justice dans de meilleurs délais | 31 |
| AFFICHES MARQUANTES DU RCLALQ, 1982-2018 | 35 |
| LA DISCRIMINATION AU LOGEMENT | 41 |
| 1- Les premières luttes contre la discrimination | 42 |
| 2- Les années 1990, les premiers pas d'une nouvelle loi incomplète. | 47 |
| 3- À quand l'encadrement du processus de recherche d'un logement ? | 50 |
| L'INSALUBRITÉ DES LOGEMENTS | 55 |
| 1- Les années 1970, des grands travaux aux revendications des locataires | 56 |
| 2- Insalubrité : que prévoit la loi ? | 58 |
| 3- La revendication d'un Code provincial pour le logement | 61 |
| LA PROTECTION DU PARC LOCATIF | 65 |
| 1- La conversion en condo, c'était interdit! | 66 |
| 2- La levée du moratoire et le cas montréalais | 69 |
| 3- À partir de 2010, contrer la gentrification des quartiers | 72 |
| Conclusion - 40 ans d'histoire... pour affronter les luttes à venir! | 75 |
| Liste des membres du RCLALQ | 76 |

AVANT-PROPOS

Mon intérêt pour la question du logement est dû au hasard. Mon implication pour la défense des droits des locataires relève d'un choix personnel. Un engagement qui remonte à 1978 et qui coïncide avec la naissance du Regroupement pour le gel des loyers, l'ancêtre du RCLALQ.

À cette époque, le gouvernement de René Lévesque annonce une série de réformes sociales. Au niveau de l'habitation, cela se traduit par le dépôt à l'Assemblée nationale du projet de loi 107, loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et autres dispositions législatives. Deux ans plus tard, la loi est adoptée mais aussitôt contestée par une association de propriétaires. La CORPIQ conteste la constitutionnalité de la nouvelle loi. Cette bataille juridique se rend jusqu'en Cour suprême. La CORPIQ perd sa cause. La loi de la Régie du logement est là pour rester.

D'année en année, le RCLALQ intervient pour le maintien des droits acquis, l'amélioration des lois existantes et la promotion de nouveaux droits pour les ménages locataires. Le travail de défense et de représentation des droits des locataires est ardu et de longue haleine car il se bute au sacro-saint droit à la propriété privée et son corollaire, le droit au profit, et trop souvent hélas au surprofit.

Malgré ce lourd handicap, les interventions du RCLALQ et de ses membres amènent des changements bénéfiques pour les locataires. Que l'on pense à un meilleur encadrement entourant les évictions temporaires dues aux réparations majeures, à l'encadrement légal de la conversion en copropriété divise, à l'instauration du bail obligatoire, à la résiliation du bail en cas de violence conjugale et d'agression sexuelle, à l'ajout de régisseurEs à la Régie du

logement, à la mise en place de code du logement dans différentes villes du Québec. Le RCLALQ a aussi été un acteur incontournable pour empêcher l'adoption d'un projet de loi visant la saisie des prestations d'aide sociale dans les cas de non-paiement de loyer.

Le RCLALQ a obtenu ces gains en combinant effort, persévérance et diversification des interventions. Cueillette de données, travail de recherche, production de documents, campagnes de sensibilisation, formation de comités de travail, campagnes de lettres d'appui, conférences de presse, représentations politiques, tournées de la députation, formation des intervenantEs et des membres des groupes logement, manifestations, pétitions, participation à des commissions parlementaires, organisation d'assemblées publiques et production d'outils d'animation ont été nécessaires pour faire avancer les droits des locataires.

Le RCLALQ s'est également assuré de l'appui du milieu communautaire et d'une opinion publique favorable pour mener à terme la concrétisation de ses revendications.

Fort de son expérience et de son expertise, le RCLALQ doit continuer à soutenir les ménages locataires du Québec face aux difficultés qu'ils rencontrent : coût du loyer élevé, diminution sans précédent du parc de logement locatif due à la conversion en condo et à l'apparition de phénomènes de type Airbnb, discrimination économique et raciale lors de la recherche d'un logement, insalubrité des logements, évictions frauduleuses via les reprises de logement et les projets bidons d'agrandissement et de subdivision, harcèlement des locataires vulnérables pour obtenir leur départ... pour ne nommer que celles-ci.

Le RCLALQ doit toutefois composer avec une conjoncture politique ouvertement hostile à l'intervention de l'État dans toutes les sphères d'activités. Les gouvernements actuels ne pensent qu'à satisfaire les intérêts des compagnies, qu'à se plier à leurs demandes. Le bien commun est relégué aux oubliettes. Le chacun pour soi domine.

Dans un tel environnement politique, le seul tribunal habilité à assurer à chacun un logement décent à prix raisonnable, la Régie du logement, se colle à cette réalité politique. L'accès à la justice s'étiole (imposition d'un ticket modérateur et fermeture de nombreux bureaux), les délais pour obtenir une audience s'éternisent, une justice expéditive s'installe, l'information diffusée devient tendancieuse, la complexité des procédures juridiques augmente et l'assistance aux personnes vulnérables diminue.

Bref, la Régie du logement est devenue une agence de recouvrement de loyer et une machine à évincer les locataires. Cette nouvelle mission que s'est octroyée la haute direction de la Régie du logement résonne comme un écho aux demandes maintes fois formulées par les associations de propriétaires et les promoteurs immobiliers. La tendance est au libre marché, et tant pis si sur le chemin de la prospérité économique des milliers de ménages locataires sont livrés à eux-mêmes.

C'est devant tant d'absurdité et de mépris pour le droit au logement que l'existence du RCLALQ et de ses groupes membres prend toute son importance aujourd'hui comme demain.

Anne Thibault

Comité logement de la Petite-Patrie



«Luttons pour le droit au logement», affiche de Bernard Vallée

ON EXIGE DE
BONNES CONDITIONS
DE LOGEMENT

aux mesures
au GEL



INTRODUCTION

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) célèbre ses quarante ans d'existence! Quarante ans se sont écoulés depuis que deux comités logement des quartiers Saint-Louis et Centre-Sud à Montréal ont décidé de former une organisation à l'échelle provinciale pour construire un rapport de force avec le gouvernement du Québec sur la question du logement. Quarante ans depuis la toute première campagne du Regroupement qui demandait le gel des loyers, dans un contexte où les hausses atteignaient en moyenne près de 10% par année. Quarante ans depuis que le Regroupement a fait de la défense collective des droits des locataires sa priorité de lutte, dans une société où l'accès et les conditions en matière de logement dépendent trop souvent des aléas du marché.

Depuis sa fondation en 1978, le RCLALQ a été actif sur plusieurs fronts et a livré de nombreuses batailles, que ce soit concernant le contrôle des loyers, l'accès à la justice pour les locataires, la discrimination, l'insalubrité des logements ou la protection du parc locatif. Il a réussi à grossir ses rangs et à réunir des comités logement et des associations de locataires venant des quatre coins de la province, dont plus d'une cinquantaine sont membres aujourd'hui du Regroupement. Il a également appris à naviguer dans un environnement politique complexe, au milieu des nombreuses institutions qui interviennent dans le secteur de l'habitation au Québec, notamment la Régie du logement, les ministères responsables, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), la Commission d'accès à l'information (CAI) et les administrations municipales. Il a aussi bâti des alliances et participé à plusieurs luttes sociales portées par les groupes communautaires.

Malgré la richesse de son passé, l'histoire du RCLALQ n'avait jamais encore été formellement écrite. Fruit d'un travail de plusieurs mois dans les archives de l'organisation et auprès de militantEs de longue date, ce document vient combler ce vide et propose un portrait dynamique des principales batailles menées à travers le temps. Le récit montre la combativité dont a fait preuve le Regroupement ainsi que sa contribution remarquable à l'avancée des droits des locataires dans la province. Suivant les principaux enjeux sur lesquels il s'est mobilisé, le texte est divisé en cinq chapitres qui font chacun l'historique des luttes sur un thème en particulier.

Le premier chapitre aborde un enjeu central dans l'histoire du RCLALQ, celui du coût des loyers sur le marché locatif. Alors que le gouvernement provincial a eu tendance à

privilégier la conciliation et la négociation de gré à gré entre propriétaires et locataires sur cette question, le Regroupement, de son côté, s'est toujours battu pour l'instauration d'un contrôle obligatoire et universel des loyers. En l'absence d'un tel contrôle, il a accordé une attention particulière dans ses luttes à la méthode de fixation des loyers et aux estimations d'augmentation annuelles de la Régie du logement. Il revendique aussi depuis plusieurs décennies la création d'un registre des loyers, une mesure qui favoriserait une meilleure application de la loi en vigueur.

Le deuxième chapitre est consacré à l'enjeu de l'accès à la justice pour les locataires. Créée en 1980, deux ans à peine après la formation du RCLALQ, la Régie du logement devait à l'origine assurer cette accessibilité et participer activement à l'amélioration du droit au logement. Or, cet idéal a constamment été mis à mal depuis, par l'imposition de frais d'ouverture de dossiers, la priorisation des causes en non-paiement de loyer, le manque d'information sur les procédures, sans oublier les délais d'attente qui n'ont fait que s'allonger avec le temps. Le Regroupement a lutté pour que cette institution reste accessible et équitable pour les locataires. Il a notamment réussi à rendre obligatoire l'usage d'un bail-type en 1996, un gain qui demeure encore à ce jour l'une des plus grandes victoires du mouvement pour le droit au logement au Québec.

Le troisième chapitre traite d'un enjeu un peu moins discuté aujourd'hui, mais qui a eu une importance considérable par le passé, celui de la discrimination. Sur ce front, le RCLALQ et ses alliéEs ont mené une lutte acharnée durant les années 1980 et 1990 contre les agences de location et les listes noires des associations de propriétaires, qui encourageaient des pratiques ouvertement discriminatoires envers

les locataires défavoriséEs. Le Regroupement s'est également opposé à la saisie des chèques d'aide sociale en cas de non-paiement de loyer, une mesure infâme adoptée en 1998, mais qui n'a jamais été appliquée grâce à la mobilisation. Malgré les efforts de la CDPDJ et la CAI pour contrer la discrimination, le RCLALQ réclame depuis longtemps un encadrement plus strict du processus de recherche de logement, offrant davantage de recours aux locataires pour faire valoir leurs droits.

Les quatrième et cinquième chapitres posent davantage la question de l'implication des pouvoirs locaux concernant le logement, en abordant respectivement l'enjeu de l'insalubrité et celui de la protection du parc locatif. Défendant l'idée d'un code provincial du logement depuis près de quarante ans, le RCLALQ et ses membres ont réussi à travers les années à contourner la fermeture du gouvernement du Québec face à cette revendication et à faire adopter des règlements en matière de salubrité par plusieurs municipalités. Le défi de l'application de ces différentes réglementations reste cependant important. De la même façon, le Regroupement s'est souvent retourné vers les municipalités pour tenter de freiner le développement de la copropriété, qui a lourdement amputé le parc locatif de certaines villes, en premier lieu Montréal, depuis les années 1980. La lutte de 1987 contre la levée du moratoire sur la conversion de logements locatifs en condos, qui s'est soldée par une victoire partielle, demeure à cet égard un incontournable. Depuis le début des années 2000, le RCLALQ a aussi mené des recherches sur les reprises de logement et les évictions, qui ont confirmé le lien entre ces pratiques et la gentrification des quartiers populaires.

En racontant les batailles sur ces différents fronts, ce document représente un acte de mémoire collective. Prenons un temps pour nous remémorer ensemble le chemin parcouru depuis quarante ans au RCLALQ afin de réfléchir sur les luttes actuelles et de préparer les luttes à venir!

Jean-Vincent Bergeron-Gaudin
Candidat au doctorat en science politique,
Université de Montréal¹

1 Sa thèse porte sur l'histoire du mouvement pour le droit au logement au Québec de la fin des années 1970 à aujourd'hui.

35%
C'EST 2%
GROS MAX

POUR UNE MAISON
HAUSSE DEL
KAM

COMITE
PETITE-PATR

Contre les
ABUS
CONTRÔLE
OBLIGATOIRE
DES
LOYERS



LE COÛT DES LOYERS

Au Québec, près de 40 % des ménages sont locataires. Pourtant, le droit au logement n'est toujours pas reconnu comme un droit fondamental. Encore trop de ménages locataires doivent choisir entre se loger, se nourrir ou se vêtir, bien que chacun de ces besoins soit essentiel. Pour plusieurs, le logement sera privilégié même si la quasi-totalité de leurs revenus y est consacrée puisqu'il assure, à tout le moins, une certaine sécurité. Actuellement, plus de 244 000 ménages québécois vivent dans un logement trop cher, de mauvaise qualité ou trop petit, faute de trouver mieux. Depuis plus de 40 ans, des locataires se regroupent en comités et en associations afin de réclamer la reconnaissance du droit au logement par les instances gouvernementales, mais également pour revendiquer un véritable contrôle des loyers.

Manifestation pour un contrôle obligatoire des loyers, Québec, 22 mai 1991.

1- LA NAISSANCE DU REGROUPEMENT POUR LE GEL DES LOYERS

Le gel des loyers, une solution d'urgence

La revendication du gel des loyers est avant tout une solution d'urgence face aux crises du logement répétées qui ont mis à la rue plusieurs milliers de locataires dont les revenus insuffisants ne permettaient pas de pallier aux hausses de loyer. Déjà en 1943, les conséquences de la grande crise des années 1930, puis de la Deuxième Guerre mondiale et du manque extrême de logements amènent le gouvernement fédéral à imposer un gel des loyers et l'interdiction d'expulser les locataires. En réalité, ces mesures sont facilement détournées: dès 1945, l'Association des locataires de Montréal dénonce les évictions illégales, les conditions de logement déplorables et réclame des logements sociaux. Les timides interventions des gouvernements pour forcer la rénovation des logements ou l'instauration de lois en faveur des locataires sont d'abord le fruit de longues luttes des travailleurs et travailleuses. Au Québec, il existe bien une Commission des loyers à partir de 1951, mais celle-ci est établie de façon temporaire et tente surtout de pallier le retrait progressif du fédéral.

Des luttes urbaines locales aux premiers comités

Dans les années 1960, la «Grande Noirceur» laisse place à une Révolution peu tranquille pour les locataires: les principales municipalités du Québec se lancent dans de grands projets de modernisation de leurs infrastructures et démolissent des quartiers entiers jugés insalubres. En conséquence, le tissu social urbain se brise, la majorité des résidentEs

sont expulséEs sans pouvoir revenir dans leur quartier et c'est l'identité même des quartiers et des villes qui change brutalement, laissant plutôt place aux gratte-ciels et aux autoroutes. De 1957 à 1974, ce sont près de 27 800 logements qui sont détruits à Montréal. Des quartiers populaires entiers se vident de leurs habitantEs, comme la Petite-Bourgogne qui passe de 20 000 à 8 000 résidentEs en l'espace de dix ans. Si certains HLM sont construits, les grands travaux ont pour conséquence de transformer des quartiers en d'immenses stationnements, comme c'est le cas pour le Faubourg à m'lasse qui fut entièrement rasé pour y implanter une seule tour, celle de Radio-Canada.

La transformation des quartiers et l'exode de leurs résidentEs amènent leur lot de contestations. Les citoyenNEs se regroupent au sein de comités de quartier qui réclament d'être consultés sur ces questions. Peu à peu, les revendications propres au logement apparaissent et les premiers groupes de locataires se structurent en comités. Au milieu des années 1970, ils se multiplient dans une tradition plus contestataire: la mobilisation des populations lésées doit passer par l'action politique, alors teintée des idéologies marxistes-léninistes. Les actions s'organisent autour de luttes communes et donnent lieu aux premières tentatives de regroupements décidés à rallier les classes ouvrières contre l'État bourgeois. On voit ainsi apparaître un Front commun logement dans le quartier Centre-Sud, ainsi que le Mouvement de Lutte pour le Droit au Logement pour bloquer les évictions des locataires de Clermont Motor en 1976. Créer une unité au sein des groupes militants pour le droit au logement, telle est la solution

envisagée afin d'obtenir davantage de poids dans la balance pour défendre les locataires.

La création du RGL

C'est à l'automne 1977 que les Comités logement Centre-Sud et Saint-Louis proposent à une quarantaine de groupes de la province de mener une campagne commune dont le mot d'ordre serait le gel des loyers. En janvier 1978, sept d'entre eux décident de créer le Regroupement pour le Gel des Loyers, le RGL, piloté par un comité de coordination. La première conférence de presse qui lance les actions réunit plus de 150 personnes et des manifestations sont organisées devant la Commission des Loyers. En mai 1978, une pétition pour le gel des loyers est remise au ministre des Affaires municipales, Guy Tardif, au nom de 5000 locataires. Si le Regroupement intervient rapidement sur d'autres revendications, telles que les évictions ou les politiques de rénovation des logements, le gel des loyers lui permet de se structurer autour d'un objectif commun et déjà connu. Au cours de ces premières années, les efforts sont mis sur l'organisation et la structuration

du RGL: quel fonctionnement adopter? Quelle place donner au gel des loyers parmi les revendications? En octobre 1980, le RGL décide de changer de nom et devient le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ, qui se nomme aussi le RCLAL jusqu'en 1986) ce qui répond mieux à sa volonté d'élargir les actions à l'ensemble de la province. À la fin de 1980, l'Assemblée générale permet de trancher sur plusieurs des questionnements: la revendication du gel des loyers est juste, mais ne doit être ni unique ni centrale, et surtout, n'est pas atteignable immédiatement. Pour le Regroupement, il s'agit aussi de mieux définir sa place alors qu'un autre mouvement autour du logement apparaît également en 1978, le FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain). La fusion de ces deux organisations provinciales est proche au cours de leurs premières années, donnant lieu à l'organisation d'un colloque sur l'unité des groupes en 1983. Mais l'idée ne fait pas l'unanimité et le RCLALQ choisit de poursuivre la consolidation de ses revendications autour du contrôle des loyers.



À gauche: Comité logement St-Louis, fête populaire 1er juin 1974, affiche Bernard Vallée

À droite: «Exigeons le gel des loyers», Regroupement pour le gel des loyers, 1979, affiche Bernard Vallée



En haut: Assemblée pour le droit
au logement, Comité logement
St-Louis, 1975

En bas: « Exigeons le gel des
loyers », Comité logement
St-Louis, 1978



2-DU GEL AU CONTRÔLE DES LOYERS : UN POURCENTAGE ET UN REGISTRE

La méthode de contrôle des loyers

Suite à ces premiers temps de mise en place, le RCLALQ délaisse le gel des loyers et propose d'autres solutions pour réglementer le coût des loyers. La création en 1980 d'un nouveau tribunal pour le logement, la Régie du logement, permet de réclamer une politique de contrôle qui serait structurée autour de cette institution. Pour le RCLALQ, il faut qu'un pourcentage d'augmentation des loyers soit fixé par la Régie tous les ans, au-delà de quoi chaque propriétaire se doit d'obtenir une autorisation du tribunal. En 1985, dans un mémoire présenté lors de la consultation sur le Livre vert *Se loger au Québec*, le RCLALQ précise aussi la méthode de calcul de ces indices. Le pourcentage autorisé pour fixer une hausse de loyer devrait prendre en considération les dépenses d'exploitation (taxes, assurances, énergie et dépenses courantes), les dépenses de rénovations effectuées par le propriétaire et par le ou la locataire, mais aussi l'état du logement.

Par la suite, le RCLALQ organise ses campagnes pour un contrôle des loyers en suggérant un pourcentage pour les hausses. En 1982, il appelle les locataires à ne pas accepter les augmentations de plus de 6%. Au cours des années suivantes, les membres poursuivent la campagne en cherchant à créer une unité provinciale. À Montréal, le RCLALQ et le FRAPRU se réunissent au sein du Front Logement créé à l'occasion du Sommet Populaire, puis initient une Table provinciale contre les hausses à la fin 1983. Pour assurer le lien sur tout le territoire, les groupes régionaux ont leur propre comité de coordination provincial centralisé autour de Québec. Par ces efforts de structuration, le RCLALQ parvient peu à peu à solidifier

la base de sa mobilisation et de ses revendications. En 1987, les journaux reprennent son slogan *3% de plus pour se loger, c'est 3% de moins pour se nourrir!* Trois ans plus tard, de grands moyens sont mis dans la campagne *Pour une hausse de loyers contrôlée*, qui exige que les augmentations ne dépassent pas 2% par année. Une pétition est lancée sous le symbole de la pinte de lait 2%, rappelant le quotidien des ménages québécois. Le 22 mai 1991, une foule est devant l'Assemblée nationale à Québec pour déposer fièrement les 15000 signatures pour le contrôle obligatoire des loyers. Le RCLALQ a réussi à rassembler la population autour de son message.

En 1992, il crée un nouvel outil de mobilisation qui s'adresse directement aux locataires: *Vous avez le droit de refuser une augmentation de loyer!* En attendant une politique gouvernementale, les locataires doivent s'informer de leurs droits. Chaque année, seulement 3% des hausses sont fixées par la Régie du logement. Tous les autres loyers s'ajustent donc par une entente entre propriétaires et locataires. Mais que faire quand l'augmentation paraît exagérée? Les délais d'attente à la Régie sont de plus en plus longs, le manque d'information ou même la pression exercée par leur propriétaire découragent les locataires de refuser une hausse de loyer abusive. Si ces dernières choisissent de déménager, laissant la porte ouverte aux propriétaires pour augmenter les loyers sans crainte, ce sont finalement les prochains locataires qui assument la hausse sans même s'en apercevoir. Les hausses de loyer entre chaque passation de bail sont parfois fulgurantes et aggravent la spéculation sur les logements locatifs. Pourtant, il existe des solutions et le RCLALQ les réclame depuis

les premières années de sa création: il faut enregistrer les baux.

Pour un registre des baux

Pour le RCLALQ, le contrôle des loyers doit passer par un pourcentage calculé annuellement pour empêcher les hausses abusives. Mais que faire quand le bail est rompu, que le contrat est renégocié avec unE autre locataire et qu'un nouveau loyer est fixé? En effet, si la loi oblige en théorie le ou la propriétaire à communiquer aux locataires le montant du loyer payé dans les 12 derniers mois, aucune mesure n'est mise en place pour l'y contraindre. La section dans laquelle devrait figurer cette information sur le bail-type tel que diffusé par la Régie en 1980 (plus tard appelée la section G) reste bien souvent incomplète et les locataires n'osent pas la réclamer. Dès ses premières années, le Regroupement décide donc de lancer une campagne de sensibilisation à l'approche des déménagements. La campagne *Passe-moi ton bail!* incite les locataires qui quittent leur logement à donner une copie de leur bail aux prochainEs arrivantEs, une solution simple et

efficace pour transmettre l'information manquante de la section G.

Mais la solidarité et la bonne volonté des locataires ne peuvent suffire à mettre en place un véritable contrôle des loyers. Depuis 1985, le RCLALQ demande au gouvernement de mettre en place un registre des baux obligatoire dans le but d'éviter les augmentations de loyer abusives lors des changements de locataires. Il propose que chaque bail soit transmis à la Régie du logement au moment de sa signature, ce qui permettrait à tous et toutes de connaître l'historique de son loyer. Le RCLALQ précise que l'enregistrement devrait comporter l'adresse, la durée du bail, le coût du loyer et les décisions rendues par la Régie pour ce logement. Ce répertoire permettrait non seulement aux locataires d'être informéEs en toute transparence, mais aussi d'appuyer la politique de contrôle des loyers. Un pourcentage d'augmentation limité et un registre de tous les baux, telles sont donc les propositions du Regroupement dès ses premières années pour répondre aux crises répétées du logement qui fragilisent de plus en plus les locataires.



En bas à droite: « Pour un contrôle obligatoire des loyers et le dépôt des baux », années 2000



Manifestation et dépôt de la pétition pour un contrôle obligatoire des loyers, Québec, 22 mai 1991



Animation «Passe-moi ton bail !», Montréal, 29 juin 1990

3- CONTRÔLER LES LOYERS, UNE SOLUTION CONTRE L'APPAUVRISSMENT

Coupable d'être pauvre dans une société riche : la fin de l'État-providence

Si le RCLALQ réclame depuis maintenant quarante ans une politique de contrôle des loyers et un registre des baux, c'est avant tout pour faire reconnaître le logement comme un droit fondamental qui doit être protégé. Le coût des logements ne devrait pas suivre les fluctuations du marché puisqu'il porte atteinte directement aux conditions de vie des locataires. Encore aujourd'hui, près de 195635 ménages locataires consacrent plus de 50% de leur revenu pour se loger et doivent choisir chaque mois entre se nourrir ou la menace de se retrouver à la rue.

Le Regroupement est né de ces revendications sociales en temps de crise économique, face à des taux d'inflation atteignant 12% et des logements qui déperissaient tout aussi rapidement que les loyers grimpaient. Malgré les grandes transformations économiques et sociales de ces années, la pauvreté ne cesse de s'aggraver. Entre 1981 et 1986 seulement, le loyer moyen augmente de 62%. Ainsi, en 1989, le prix d'un logement de deux chambres à Montréal avoisine les 570\$ par mois, ce qui représente plus de 75% des revenus d'une famille sur l'aide sociale. À cette même époque, unE MontréalaisE sur cinq souffre de la faim et 33% de la population vit sous le seuil de la pauvreté au Québec. Dans ces conditions, le gel des loyers qui avait été revendiqué dès 1978 réapparaît comme une priorité. Au milieu des

années 1990, le Parti québécois entreprend d'importantes coupures budgétaires, particulièrement dans les prestations sociales. Le RCLALQ sonne l'alarme: en 1994, il titre dans les journaux «Laissez-nous respirer!» et incite les locataires à refuser toute hausse de loyer, voire à négocier des baisses avec les propriétaires. À l'occasion de l'ouverture du Sommet socioéconomique à l'automne 1996, le milieu communautaire manifeste contre les choix budgétaires du gouvernement de Lucien Bouchard et oppose à son objectif de «déficit zéro» la clause «d'appauvrissement zéro».

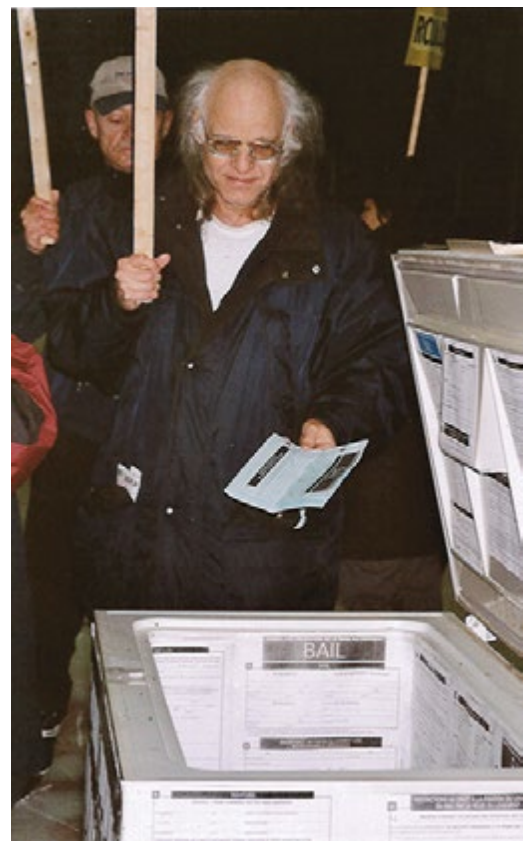
Ainsi, au cours de la décennie 1990, le RCLALQ associe étroitement sa revendication contre les hausses de loyer à une lutte générale contre la pauvreté. Il prend part à plusieurs coalitions pour tenter de maintenir des conditions de vie décentes pour les plus démunies: contre la privatisation de l'eau, la hausse des coûts d'Hydro-Québec ou encore les réformes de l'aide juridique. Avec sa revendication d'un loyer abordable pour tous et toutes, le RCLALQ débute une longue bataille pour défendre les prestataires de l'aide sociale, alors accusés de «mauvais payeurs» par les associations de propriétaires. Celles-ci font pression sur le gouvernement pour obtenir des mesures contre le non-paiement de loyer: le Ministère de la Sécurité du revenu entreprend un premier sondage, puis instaure un comité de travail dont le RCLALQ fait partie avec le FRAPRU. Lorsque le comité recommande de permettre aux propriétaires la saisie d'une partie des chèques d'aide sociale pour payer les loyers en retard, les associations de locataires claquent alors la porte et entament une forte mobilisation.

À l'hiver 1996, la ministre Louise Harel dépose son *Livre vert sur la sécurité du revenu* par lequel la saisie des chèques est annoncée. Au

printemps 1997, une délégation du RCLALQ déguisée en prisonniers et prisonnières fait sensation à la Commission parlementaire sur la nouvelle loi en déposant son mémoire *Coupable d'être pauvre dans une société riche*. S'en suivent manifestations, ateliers, dépliants: les moyens se multiplient pour sensibiliser le gouvernement à la cause des moins nantis puisque bien souvent, si les locataires ne paient pas leur loyer, ce n'est pas en raison de leur mauvaise volonté, mais plutôt parce que la plupart ne peuvent pas faire face à de nouvelles hausses. Ligue des droits et libertés, Front commun des personnes assistées sociales du Québec, Fédération des femmes du Québec, FRAPRU, associations de juristes en droit social, Union des consommateurs: la mobilisation concertée est si forte que le règlement pourtant adopté en 1998 n'entrera jamais en vigueur. Lorsque quelques années plus tard, en 2004, un nouveau projet de loi visant à lever l'insaisissabilité des prestations d'aide sociale refait surface, la mobilisation ne tarde pas à se réveiller et le projet est bloqué en quelques mois.

La crise des années 2000 et la campagne pour le registre des baux

Les mobilisations contre la pauvreté et pour le contrôle des loyers dans les années 1990 ne sont que les prémices d'une crise bien plus grave pour le logement. En effet, les années 2000 débutent au Québec avec une sévère pénurie de logements et plusieurs ménages se retrouvent à la rue au 1er juillet. Les sans-abris se comptent par dizaines de milliers et le gouvernement fédéral reçoit même les critiques de l'Organisation des Nations Unies. Alors que l'offre de logements est considérée comme étant suffisante par les gouvernements lorsque le taux d'inoccupation est de 3% et plus, toutes les villes sont pourtant touchées



En haut à gauche: « Pour Noël, les prestataires de l'aide sociale au secours des banques », action suite au dépôt du Livre vert sur la sécurité du revenu, décembre 1996

Au dessous à gauche: Camp des mal-LogéEs, Québec, 29-30 octobre 2004

À droite: Remise d'un congélateur rempli de baux et d'avis de hausses de loyer pour réclamer le gel des loyers, Régie du logement, Montréal, 10 mars 2004



À gauche : Manifestation pour le contrôle des loyers et le registre des baux, Québec, 18 novembre 2008
À droite : Action pour le registre des loyers, Montréal, 29 novembre 2011

par le manque de logements vacants: Québec (1,1%), Saguenay (1,3%), Trois-Rivières (1,8%). Dans certaines régions, hors des grandes agglomérations, la situation est encore plus critique. À Gaspé, le taux d'inoccupation des logements s'élève seulement à 0,2% alors qu'à Thetford Mines ou Amos, il ne dépasse pas 0,5%. Le prix des loyers connaît une forte augmentation entre 2000 et 2007, soit plus de 26% à Montréal. La situation des personnes à faible revenu, handicapées ou encore des femmes et mères monoparentales se précarise. Les bénéficiaires des programmes d'aide sociale consacrent alors presque la totalité de leur revenu pour se loger.

Cette situation s'explique notamment par la baisse importante de la construction de logements sociaux depuis le retrait du gouvernement fédéral en 1994. À cela s'ajoute l'important phénomène de conversion de logements locatifs en condos, ce qui a pour effet d'aggraver la rareté des logements disponibles et donc d'augmenter le coût de ces derniers.

À Montréal, Québec et Hull, les groupes de locataires se réunissent et lancent l'opération «recherche de logement» pour référer

les ménages sans logement à la municipalité. Alors que les autorités tardent à reconnaître la crise, des écoles sont mises à disposition pour des hébergements d'urgence ou pour entreposer les meubles de ces familles. La crise atteint son apogée en 2001, si bien que les membres du RCLALQ commencent à compiler les cas de hausses de loyer et de reprises de logement dans chaque ville et quartier. Les chiffres permettent d'alerter l'opinion publique et trouvent écho dans les médias: en 2003, le RCLALQ dénonce pas moins de 640 ménages délogés en plein temps de crise.

Parallèlement, au début des années 2000, le RCLALQ a joué un rôle central pour préserver le droit de céder un bail. Le regroupement a épaulé juridiquement (et victorieusement) un couple de Montréal jusqu'à la Cour d'appel du Québec. Leurs propriétaires avaient refusé sans motif sérieux la cession de bail que les locataires avaient fait valider par la Régie du logement. Appuyés par la Ligue des propriétaires de Montréal, ils argumentaient que la seule conséquence à leur refus était la résiliation du bail et que l'on ne pouvait pas leur imposer une cessionnaire. Pourtant, la cession de bail est un moyen efficace pour limiter

les hausses de loyer lors des changements de locataire.

En 2004, le RCLALQ co-organise avec le FRAPRU le Camp des mal-LogéEs, où une centaine de personnes s'installent pendant deux jours à Québec pour revendiquer de toute urgence un contrôle des loyers et davantage de logements sociaux. Environ 1000 personnes participent à la manifestation qui viendra clôturer le camp. Mais le gouvernement libéral alors au pouvoir poursuit les compressions budgétaires dans une volonté de «réingénierie» de l'État. Le RCLALQ participe aux manifestations organisées par le Réseau de Vigilance et multiplie les rencontres avec la Direction de la Régie du logement et la ministre des Affaires municipales. En mars 2004, le RCLALQ et 400 militantEs livrent un congélateur rempli d'avis de hausses de loyer et de baux à la présidente de la Régie du logement au siège social du tribunal à Montréal pour réclamer un gel des loyers. Cette action est précédée par un rassemblement festif dans un aréna de quartier durant lequel se déroule une cérémonie d'avant match parodiant une partie de hockey. Répétant l'expérience en novembre de l'année suivante, plus de 250 militantEs remettent une glacière remplie d'avis d'augmentation de loyer à l'adjoint parlementaire de la ministre responsable de l'Habitation, Nathalie Normandeau. En novembre 2006, ce sont 400 personnes qui marchent pour le contrôle des loyers à Québec. Malgré la crise qui continue de sévir, moins de 1% des loyers à travers la province sont fixés par la Régie.

À partir de 2008, la campagne nationale pour le registre des loyers mobilise tous les efforts. Face aux pressions du RCLALQ, le conseiller du premier ministre s'engage à former un comité interministériel pour discuter de la logistique nécessaire à la mise en place d'un

registre. L'année suivante, la campagne élargit ses actions sur le terrain avec un volet d'éducation populaire pour sensibiliser l'opinion publique et mobiliser largement les comités. En juin 2010, la pétition déposée est parmi les plus imposantes dans l'histoire du RCLALQ: plus de 12000 noms y figurent et trente députéEs du Parti québécois sur cinquante ainsi que le député de Québec solidaire, Amir Khadir, ont manifesté leur appui à un registre des loyers. Le ministre demande à la Régie d'évaluer les coûts et la possibilité d'instaurer un tel projet: le Québec passe tout près d'obtenir son registre des loyers. Le RCLALQ entame alors des campagnes de fax, des actions tintamarre à Québec et Montréal ainsi qu'une tournée des députéEs des différentes régions. En 2012, n'ayant aucune réponse concrète pour le registre, la pression s'intensifie. Une semaine d'actions dérangeantes est organisée pendant la semaine de Pâques sur le thème «Lessard mon lapin, quand est-ce que le registre des loyers s'en vient?». Poules, cierges, brioches, chocolats et cartes de souhaits accompagnent une grande campagne de fax et de courriels à l'intention du ministre. La manifestation nationale du 25 avril 2012, dédiée au registre, se solde par une triste nouvelle: le gouvernement annonce son intention de mettre fin à toute expectative d'avoir un registre des loyers. Malgré cette impasse, la revendication du contrôle des loyers ne cesse pas pour autant. Le RCLALQ en fait même une priorité au travers de sa campagne nationale qui s'ensuit, *Assez d'être mal-logéEs*. Toutefois, en 2016, le Congrès du RCLALQ choisit de se concentrer sur un autre cheval de bataille, non moins important: la Régie du logement. ■

**LOCATAIRES
VEULENT PLUS
DE JUSTICE**

**LA RÉGIE
DE SES
VICES**

**AUTOPSIE
D'UNE**

régie du logement:

**AUTOPSIE
D'UNE
FRAUDE**

**LOCA
VEUL
DE J**

LA

L'ACCÈS À LA JUSTICE

«Le gouvernement a un rôle à jouer pour que chaque citoyen puisse se loger convenablement». C'est ce qu'affirme en 1977 le ministre Guy Tardif dans son projet de créer un nouveau tribunal pour le logement. De leur côté, les locataires luttent pour que leurs droits soient inscrits plus clairement dans la loi. Depuis sa création en 1951, la Commission des loyers est renouvelée d'année en année, puis est finalement remplacée en 1980 par la Régie du logement. La nouvelle institution, chargée de traiter tous les dossiers relatifs au logement locatif, suscite autant d'espoirs que de critiques. Dans son mandat original, elle s'appuie sur un principe de conciliation entre propriétaires et locataires, tout en jouant un rôle social essentiel puisqu'elle se doit d'informer les QuébécoisEs quant à leurs droits, leurs obligations et leurs recours. Finalement, rapidement dépassé par le nombre de dossiers en attente et le peu de moyens attribués, le tribunal est synonyme de nombreux problèmes pour les locataires.

Manifestation contre les fermetures des bureaux de la Régie du logement, Montréal, 25 novembre 1992

1- LA CRÉATION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT OU L'IMPOSSIBLE CONCILIATION

Un nouveau tribunal du logement ambitieux

Au Québec, la législation sur le logement se structure progressivement à la sortie de la Deuxième Guerre mondiale; un mécanisme assurant un relatif contrôle du coût des loyers s'accompagne de la mise en place de nouvelles institutions. En 1951, la Commission des loyers est instaurée de manière temporaire afin d'opérer un certain contrôle du coût des loyers. Toutefois, celui-ci demeure relatif puisque les hausses accordées demeurent élevées. Parallèlement, les revendications des groupes de locataires se font plus pressantes sur les différents paliers gouvernementaux, incités à prendre des mesures concrètes. Issu des changements de la Révolution tranquille et du développement de nouveaux services publics, le Bill 59, en 1972, institue la première loi permanente sur le logement au Québec. Destinée à protéger les droits des locataires, cette loi suscite toutefois de vives réactions de la part des opposantEs aux réformes sociales et des associations de propriétaires qui négocient plusieurs modifications. Par exemple, les immeubles construits après 1973 échappent totalement à la fixation des loyers pendant leurs cinq premières années de location. En 1976, le Parti québécois arrive au pouvoir avec la volonté de faire du logement l'une de ses priorités et promet notamment l'instauration du bail-type et d'un contrôle des loyers qui prendrait en considération le coût de la vie. Fin 1977, le *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires* expose la vision du gouvernement quant à une éventuelle politique d'habitation. Au cœur du mandat de la future Régie du logement, on y trouve l'intention «d'assurer des relations

non seulement harmonieuses mais également équitables pour tous lorsque l'occupant d'un logement est locataire». Dans cette conception, les lois relatives au bail sont d'ordre public et l'État garantit la protection des droits des locataires. Le *Livre blanc* prévoit aussi de faciliter le droit de représentation pour les locataires, de pallier à leur manque de ressources pour assurer leur défense et d'ainsi faciliter leur accès à la justice. En théorie, les locataires peuvent être représentés au tribunal par unE avocatE, mais aussi par leur conjointE, par unE colocataire ou par une personne qui détient un mandat écrit, gratuit et spécifique à cet effet. Mais face aux pressions et critiques qui lui font face, plusieurs de ces belles ambitions sont retranchées au moment du dépôt de la loi 107 qui institue la Régie du logement quelques années plus tard. Au moment de sa création en octobre 1980, l'idée d'une institution accessible à tous et toutes demeure pour autant. La Régie centralise et traite tous les litiges relatifs au bail résidentiel, qui étaient jusqu'à présent répartis entre plusieurs tribunaux. En principe, elle ne se cantonne pas au seul rôle d'administration, mais doit aussi collaborer activement à l'amélioration du droit du logement et de la situation de l'habitat locatif. Pour les locataires, la Régie est appelée à devenir un acteur majeur pour régir les relations quotidiennes avec les propriétaires. Dans ses principaux mandats, on retrouve l'obligation de renseigner les parties sur leurs droits et obligations résultant du bail, de favoriser leur conciliation et de faire des études sur la situation du logement. À ses débuts, la Régie tient des ateliers d'information et des rencontres collectives dans les centres de retraitésEs, d'immigrantEs, dans les CÉGEP, ou auprès des médias. L'ouverture



Guides du Groupement des Locataires du Québec Métropolitain, 1985

d'un dossier est gratuite et les locataires n'attendent pas plus de trois mois en moyenne pour se faire entendre.

La contestation et les difficultés des premières années

Plusieurs promesses du Parti québécois ne se retrouvent pas dans le projet de loi 107 et pour cette raison, la plupart des regroupements de locataires ne lui donnent pas leur aval. Notamment, la loi 107 ne prévoit pas de contrôle des hausses de loyer et la méthode de fixation des loyers ne tient pas compte de l'état du logement ou de la situation économique des locataires. Les locataires n'ont plus la possibilité de contester des travaux qui seraient entrepris dans leur logement et même si les propriétaires se doivent de les aviser de



leur intention de rénover, le délai imposé est seulement de dix à trente jours.

Ainsi, au moment des consultations sur la loi 107, le Regroupement est absent. Dans ses communications à propos de la nouvelle loi, il maintient fermement sa position initiale: le gel des loyers est la solution efficace pour contrôler les hausses exagérées. Par cette restructuration administrative, les comités et associations de locataires, déjà débordés par les demandes des locataires, craignent de devenir un prolongement de la Régie du logement en effectuant du service aux citoyens sans pouvoir assurer leur rôle militant. De leur côté, les associations de propriétaires s'opposent encore plus violemment aux nouvelles réformes. En 1981, elles vont jusqu'à contester la constitutionnalité de la Régie du logement et à inciter au boycott du

tribunal. Le RCLALQ se mobilise et organise une conférence de presse ainsi que plusieurs ateliers et guides sur la loi 107 qui permettent de mieux informer les locataires. Pour le Regroupement, les changements législatifs sont des occasions de faire entendre ses revendications. La Régie du logement a le potentiel de devenir une instance permettant d'améliorer le sort des locataires, mais pour ce faire, la loi doit être renforcée pour que cesse la primauté du droit de propriété sur le droit au maintien dans les lieux. Dans ce rapport de force inégal, ce sont souvent les locataires les plus démunis et les moins outillés qui se retrouvent perdants.

En 1985, alors que le budget du ministre Jacques Parizeau a déjà entraîné plusieurs coupures budgétaires, le tribunal perd sa gratuité avec l'instauration d'un premier ticket modérateur. Pour tenter de pallier à ces premières difficultés d'accès de la Régie, le gouvernement prévoit des dispositions et un accueil spécial pour les locataires menacés d'expulsion par leur propriétaire. Mais cinq ans plus tard, le guichet n'a pas été créé

et aucun dossier d'expulsion non justifié porté par un locataire ne s'est soldé par des conséquences pour un propriétaire. Si un code de déontologie est bien prévu afin que les régisseurs assurent équité et impartialité entre propriétaires et locataires, force est de constater que le rapport de force s'avère vite asymétrique et injuste entre les parties. Dans une étude publiée en 1987 par la professeure Claude Thomasset portant sur 150 auditions à la Régie, il apparaît que les dossiers déposés par les propriétaires sont trois fois plus nombreux que ceux des locataires. Dès les premières années de sa création, la Régie agit comme une agence de recouvrement des loyers en traitant principalement des causes pour non-paiement de loyer introduites par les propriétaires. Les problèmes de sécurité ou d'insalubrité dans le logement aboutissent beaucoup plus rarement au tribunal. En effet, le manque d'informations sur les procédures à suivre, les frais élevés et les délais d'attente qui s'allongent découragent de plus en plus les locataires à faire reconnaître leurs droits.

Manifestation pour le registre des loyers, Montréal, 18 juin 1992



2- UN TRIBUNAL HORS D'USAGE?

Les années 1990 et la mobilisation pour le bail obligatoire

Dès le début des années 1990, l'accès au tribunal se détériore par l'augmentation des tarifs, la fermeture de bureaux de la Régie et l'augmentation des délais. Alors que le RCLALQ défend un contrôle des loyers obligatoire pour limiter le nombre de causes à traiter, la Régie espère modérer les demandes par une nouvelle tarification de ses services. À l'hiver 1991, les frais de dépôt pour tout dossier passent de 25 à 35\$ et quelques mois plus tard, le bail-type jusqu'alors diffusé gratuitement devient également payant. Loin d'être obligatoire, le bail-type est pourtant une source essentielle d'informations pour renseigner les locataires de leurs droits au moment de signer leur contrat de location. En associant un coût au bail-type, le RCLALQ craint la prolifération de formulaires de locations abusifs rédigés par les propriétaires qui bien souvent, omettent volontairement d'y inclure des informations importantes pour les locataires. Parmi elles, la fameuse section G, qui doit renseigner sur le loyer le plus bas payé dans les douze derniers mois et ainsi éviter des augmentations excessives lors d'un changement de locataire.

Pour le RCLALQ, la solution est claire: il faut rendre le bail de la Régie unique et obligatoire. Un comité «bail-type» est ainsi formé au sein du Regroupement et s'assure de sensibiliser les locataires à propos de leurs droits lors de la signature du bail. Au moment de lancer son dossier d'envergure *La Régie du logement: autopsie d'une fraude*, le 10 novembre 1992, le RCLALQ apprend la fermeture de cinq bureaux de la Régie dont celui de Montréal-Centre qui dessert à lui seul les quartiers Centre-Sud, Plateau Mont-Royal et Petite-Patrie. Le 25 novembre,

des militantEs se rassemblent devant le bureau de la Régie pour manifester leur opposition à cette décision. Les représentantEs du RCLALQ réussissent à rencontrer le ministre Claude Ryan et tentent de le convaincre de prendre des mesures significatives pour démocratiser les services de la Régie. Au printemps 1995, une pétition pour le bail-type obligatoire circule, des appels aux ministres sont lancés et le RCLALQ dépose un mémoire. À la fin de l'année 1995, c'est la victoire: la loi 120 est adoptée et le formulaire de la Régie devient le seul autorisé pour tout contrat de location privée. Lorsque celui-ci entre enfin en vigueur le 1er septembre 1996, ce sont quatre années de luttes pour son obtention qui sont récompensées. Les membres du RCLALQ célèbrent la victoire en buvant du vin renommé pour l'occasion «Bail nouveau 1996» et en brulant de vieux baux désormais caducs.

Un rapport de force inéquitable et décourageant

Dès les années 1990, déposer un dossier au tribunal s'avère de plus en plus long, coûteux et décourageant. Au fil des années, on remarque que ce sont principalement les propriétaires qui utilisent le tribunal. Alors qu'en 1981 leurs demandes représentent 59% des dossiers traités à la Régie, elles atteignent 85,6% en 1995. Celles des locataires ont plutôt chuté de 35%. Pourtant, le nombre total de dossiers déposés à la Régie n'augmente pas significativement. En fait, le problème réside plutôt dans la mise au rôle effectuée par la Régie: ce sont les plaintes pour non-paiement de loyer qui passent en priorité sur toutes les autres. Considérées comme des causes urgentes, elles sont entendues en l'espace de quelques semaines même si, en 1994, elles représentent plus du deux tiers des dossiers traités par la Régie, soit 41500 audiences.

De plus, les audiences pour ce type de cause ne durent pas plus de quelques minutes et la défense des locataires y est difficile. Ils et elles ne peuvent pas invoquer un changement à leur situation personnelle ou économique comme motif de défense. En fait, selon la loi, aucune raison n'est valable pour expliquer le non-paiement du loyer et, le plus souvent, les locataires ne sont tout simplement pas présents lors de leur audience.

Pour tous les types de causes, les locataires ont difficilement accès à une défense juste et équitable. Par exemple, le recours à unE avocatE est trois fois plus important chez les propriétaires que chez les locataires. Au final, plus de 65% des locataires se représentent seuls devant la Régie du logement, surtout suite à la dramatique réforme de l'aide juridique en janvier 1997 qui restreint les causes couvertes par son mandat. De plus, à partir de juin 1996, il faut désormais s'adresser à la Cour du Québec, un tribunal de plus haute instance et pour lequel il est préférable d'être représentéE par unE avocatE, pour contester une décision de la Régie du logement. Ainsi, un passage devant la Régie ne devient plus une option envisageable pour les locataires à faible revenu: en 1997, le dépôt d'une demande s'élève désormais à 50\$, soit l'équivalent d'une journée de travail au salaire minimum. Finalement, si le risque d'expulsion est grand pour unE locataire qui ne paie pas son loyer, refuser une hausse de loyer ou déposer une plainte pour cause d'insalubrité devient vite décourageant: les mois d'attente s'allongent et les frais encourus augmentent.

La crise du logement des années 2000 ne fait qu'aggraver considérablement le problème des délais. En 2003, les causes civiles générales, majoritairement déposées par les locataires, passent de trois à douze mois et demi en une année seulement. En 2005, il faut attendre en

moyenne plus de dix-sept mois pour obtenir une première audience au tribunal. Pourtant, du côté des délais pour les résiliations de bail pour non-paiement de loyer, la moyenne ne change pas: les propriétaires sont entendus en un peu plus d'un mois. Au final, la Régie du logement devient véritablement hors d'atteinte pour les locataires: quand les délais pour obtenir une audience au tribunal sont plus élevés que la durée d'un bail, comment espérer trouver une autre solution que le déménagement? Malheureusement, les locataires préfèrent quitter que de défendre leurs droits.

Au printemps 2006, un projet de réforme prévu par la ministre Nathalie Normandeau inquiète davantage les associations de locataires. Loin de proposer une politique globale d'habitation et sous couvert de moderniser la Régie, le gouvernement prévoit supprimer complètement les audiences en non-paiement de loyer, à moins que les locataires ne s'opposent à leur éviction dans un délai très court. Les recouvrements de loyer bénéficieraient donc d'un traitement spécial, ultra-rapide et sans recours pour les locataires. Pour le RCLALQ, cette solution est inquiétante: une conférence de presse est immédiatement organisée avec le FRAPRU et une vaste campagne de lettres de protestation débute à laquelle 300 organismes et une centaine d'individus participent. À l'automne, la campagne *Au lieu de nous évincer, contrôlez nos loyers!* est lancée et fait l'objet d'une pétition signée par 5000 personnes contre le projet de loi de Normandeau. Quelques mois plus tard, en novembre, la mobilisation porte ses fruits: la ministre abandonne son projet et reprend une partie des revendications du RCLALQ en ajoutant temporairement huit régisseurs pour tenter de réduire les dossiers en attente. Bien que le projet de loi soit bloqué, les problèmes ne sont pas résolus pour autant.



À gauche : Célébration pour l'adoption de la loi 120 sur le bail unique et obligatoire, dégustation du «bail nouveau», 5 septembre 1996
 À droite : Manifestation à Québec pour réformer la Régie du logement, 10 mars 2003

3- LES ANNÉES 2010: REVENDIQUER L'ACCÈS À LA JUSTICE DANS DE MEILLEURS DÉLAIS

Les actions entreprises contre la « Régie du lentement »

Parallèlement à sa campagne pour un registre des loyers en 2008, le RCLALQ fait de l'accès à la Régie du logement l'une de ses priorités d'action. «Arrêtez de rire des locataires!», c'est ce que demandent les organismes réunis à l'action collective du 1er avril 2008 pour dénoncer le problème des délais à la Régie. Le RCLALQ multiplie les rencontres avec le Ministère des Affaires municipales et la direction de la Régie pour réclamer davantage de ressources pour le tribunal. Au début de 2010, un nouveau comité est créé et rebaptise l'institution pour l'occasion: ce sera désormais la «Régie du lentement». Cette même année, la mobilisation

redouble d'efforts avec l'organisation d'une action par mois jusqu'à l'été et une campagne de fax appuyée par plus de quatre-vingt-dix groupes. Le 28 octobre 2010, les comités logement ont l'occasion de présenter leurs revendications vis-à-vis de la Régie du logement lors des audiences de la Commission de l'aménagement du territoire. Ils réclament un tribunal accessible à tous et toutes. Les causes dont l'état du logement menace la santé et la sécurité doivent être priorisées et être traitées à l'intérieur de soixante-douze heures. Les autres causes devraient être entendues sur la base du «premier arrivé, premier servi», dans un délai de trois mois. Pour le RCLALQ, cela reste inacceptable que des ressources soient investies pour réduire les délais des audiences en



À gauche : Manifestation contre les délais à la Régie du logement, Montréal, 21 avril 2010
À droite : Manifestation contre les délais à la «Régie du lentement», Montréal, 1^{er} avril 2008

non-paiement de loyer, alors que la majorité des locataires n'ont pas le choix de quitter un logement qui nuit à leur santé ou leur sécurité, faute d'obtenir une décision à temps.

Pour sensibiliser l'opinion publique à l'urgence de cette situation, les membres du RCLALQ multiplient les actions dont plusieurs sont menées par des groupes membres du Regroupement, dont Projet Genèse. Ils organisent différentes actions dont un croque-insectes, une pêche sur glace et une manifestation de gumboots contre les délais à la Régie. Le gouvernement réagit et annonce, au cours de l'année 2012, l'ajout de nouveaux régisseurs. De plus, tous les départs à la retraite seront remplacés, alors que seulement quatre sur dix l'étaient auparavant. Une nouvelle satisfaisante, mais insuffisante, puisqu'au même moment, le ministre se montre complètement fermé à l'idée d'un registre des loyers.

Quelques mois plus tard, le Protecteur du citoyen sonne l'alarme à propos des délais à la Régie: les causes civiles générales sont passées de quinze mois à plus de vingt-quatre mois au cours de l'année précédente. Le 23 mai 2013,

plus de 130 personnes sont réunies devant le bureau de la Régie à Trois-Rivières pour dénoncer le véritable casse-tête administratif du tribunal qui ne permet toujours pas aux locataires d'accéder à la justice. Fin 2014, alors que le ministre Pierre Moreau est de plus en plus absent des négociations, l'annonce d'un projet de réforme de la Régie relance alors la mobilisation des locataires. Au programme, l'instauration de greffiers spéciaux pour les causes en non-paiement de loyer, la fermeture de plusieurs bureaux de la Régie et un projet-pilote de visioconférence pour remplacer les audiences dans les régions plus éloignées.

La Régie du logement: assez du deux poids, deux mesures

Dès le mois d'octobre 2014, le RCLALQ est de nouveau dans la rue: ce sont 150 militantEs, déguiséEs en zombies qui déambulent pour dénoncer les mesures du gouvernement et les délais à la Régie. S'en suit une journée d'actions dérangeantes dès le printemps de l'année suivante à Québec, Valleyfield, Rouyn-Noranda et à Montréal où le bureau du ministre est occupé. Parallèlement aux

manifestations, un comité de recherche regroupant des partenaires et des professionnelLes des milieux juridique et universitaire élabore un long travail d'étude sur la Régie du logement. Le 6 avril 2016, le dossier *La Régie du Logement sous la loupe: l'exécution partielle de la justice* est lancé et permet au RCLALQ de mettre à jour ses revendications. Chiffres et témoignages à l'appui, le bilan sur la Régie est assez sombre: les contacts avec les préposésEs à l'accueil sont difficiles, la Régie est de plus en plus injoignable et les reprises et les évictions sont toujours en nombre inquiétant. Au moment du Congrès du RCLALQ, les membres s'inspirent de ces dernières années de mobilisation et choisissent de faire de l'accès à la Régie du logement leur priorité.

À peine la campagne *La Régie du Logement: assez du deux poids, deux mesures* lancée, un important défi attend le RCLALQ. Le 20 janvier 2017, la Régie annonce qu'elle abandonne la publication des indices de hausse de loyers, normalement diffusés chaque début d'année. Hélas, faute d'un véritable contrôle des loyers, cette estimation est bien souvent la

seule façon pour les locataires d'évaluer si l'augmentation de loyer demandée par leur propriétaire est raisonnable. Sans cette estimation, la Régie renvoie à une grille de calcul que seulEs les propriétaires sont en mesure de remplir, puisque la plupart du temps, les locataires ne disposent pas de toutes les données nécessaires pour évaluer si la hausse demandée est abusive ou non. En ne publiant pas cet outil, la Régie contrevient à son mandat d'informer toutes les parties de manière juste et équitable. La décision est mal comprise, inattendue et semble avoir été prise de manière unilatérale, sans consulter les partenaires concernés. Le RCLALQ réagit dans un court délai et convoque les médias lors d'une conférence de presse pour réclamer le retour des indices. À l'appel du Regroupement, plus de 500 plaintes de locataires sont adressées à la direction de la Régie ainsi que des lettres au ministre et aux députéEs pour attirer rapidement leur attention sur le problème. Début février, plus de 150 personnes sont réunies à Montréal et une soixantaine de militantEs à Québec, Rimouski et Saint-Jérôme pour réclamer le retour des indices. Les retombées

Action contre les délais à la Régie du logement, création d'une salle d'attente dans le métro, Montréal, 19 février 2014





Action contre les délais à la Régie du logement, marche des zombies, Montréal, 23 octobre 2014

sont positives: le ministre Martin Coiteux et le Protecteur du citoyen finissent par réagir. Ce dernier, le 8 février 2017, adresse une lettre à la présidence de la Régie et lui recommande de «repren­dre immédiate­ment la diffusion des estimations d’augmenta­tion de loyer». C’est chose faite dès le lendemain au soulage­ment du RCLALQ et de ses membres dont la mobilisation a porté fruit.

L’année suivante, en 2018, le Regroupement ne relâche pas ses efforts. Le 6 mars 2018, le siège social de la Régie du logement au Village olympique est occupé par surprise et plusieurs dizaines de locataires demandent au président Patrick Simard de reconnaître le deux poids, deux mesures qui sévit au tribunal. La nouvelle ministre responsable de l’Habitation,

Lise Thériault, est aussi interpellée afin que cesse cette inégalité d’accès à la justice, mais celle-ci ne fera que présenter un projet de loi sur la Régie du logement voué à l’échec, puisque déposé à la toute fin des derniers travaux parlementaires avant les élections provinciales de l’automne 2018. ■

**AFFICHES
MARQUANTES
DU RCLALQ
1982-2018**

POUR LE DROIT AU LOGEMENT



refusons les
augmentations
de loyer

Regroupement des comités logement et des
associations de locataires: 1331 A, St-Catherine est, Montréal

Proposé par les Presses Coopératives du Québec

Conçu par Bernard Vallée, 1982

Révisé avec le soutien financier du CNAH Québec



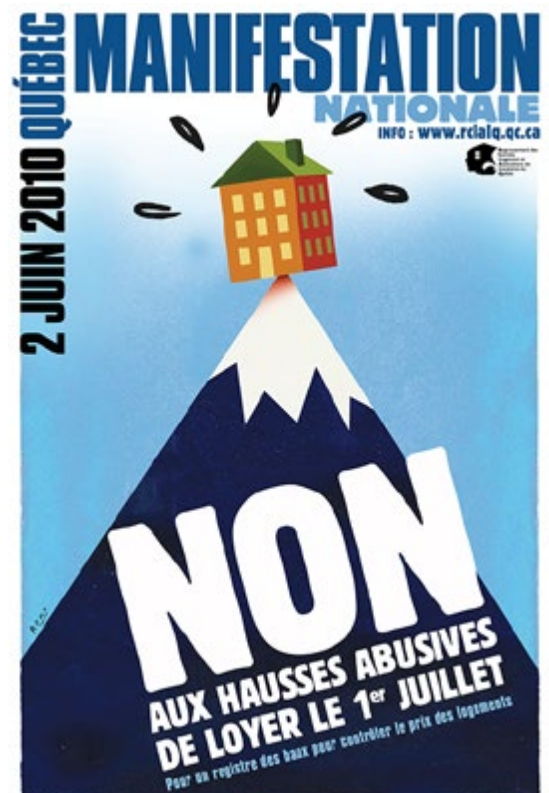
1992



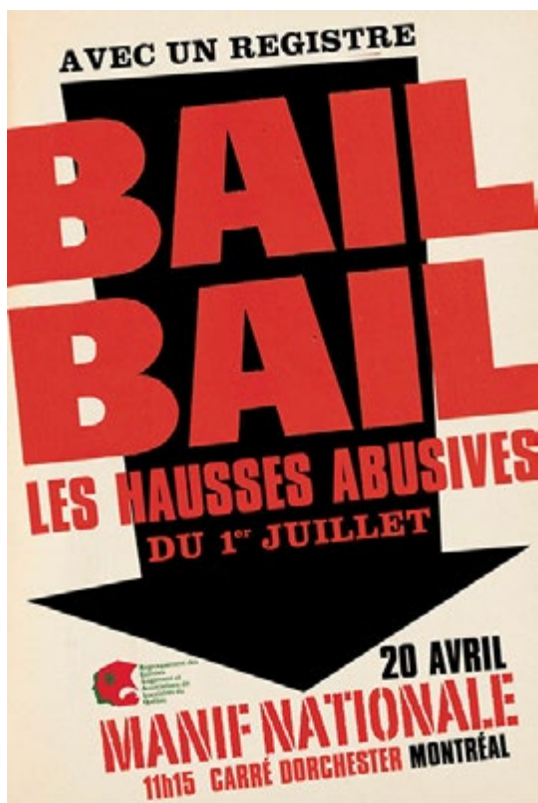
1993



2004



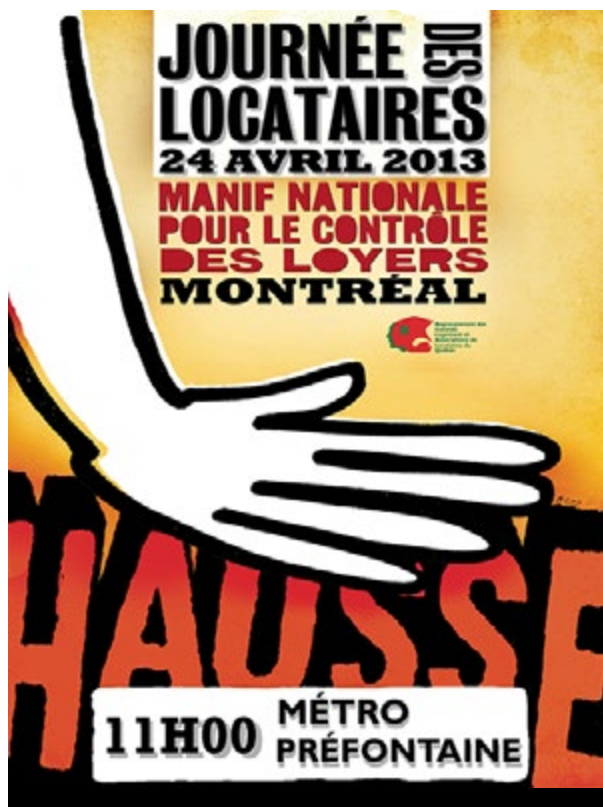
2010



2011



2012



2013



2014



2015



2016



2017



2018



**DISCRIMINATION
AU LOGEMENT:
AUX PROPRIÉTAIRES !**

RÈGLEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC

WWW.RCLALQ.QUE.CA

LA DISCRIMINATION AU LOGEMENT

«Des loyers trop chers, des démolitions qui nous chassent de nos quartiers, sans même que nous ayons été consultéEs...» Dès les premiers temps du Regroupement, les locataires dénoncent un sentiment d'injustice et des relations qu'ils et elles jugent inégalitaires avec les propriétaires dès que s'amorce la recherche d'un nouveau logement. Leurs revendications dépassent bien vite la question de la classe sociale. Les raisons de se faire refuser un logement sont nombreuses : être pauvre, venir d'ailleurs, avoir des croyances différentes ou encore par le fait d'avoir des enfants ou d'être enceinte. Bien que la discrimination soit interdite par la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, cette protection s'applique mal aux réalités vécues par les locataires lors de la recherche d'un logement.

Manifestation lors de la Journée internationale contre la discrimination raciale, Montréal, 21 mars 2013

1- LES PREMIÈRES LUTTES CONTRE LA DISCRIMINATION

Des agences de location aux listes noires, les locataires sont fichés !

Dès sa création, le RGL manifeste son intention de s'associer aux autres luttes de la classe ouvrière et de placer le gel des loyers dans un horizon plus large. Ponctuellement, des militantEs participent aux manifestations du 1er mai et du 8 mars, Journée internationale pour les droits des femmes. Le 23 mars 1981, le Regroupement écrit dans un communiqué: «Les principales victimes de discrimination sont les immigrants, les femmes seules ou avec enfants, les personnes âgées, les chômeurs, les assistés-sociaux, les personnes malades et handicapées. On leur refuse le droit d'habiter un logement à cause de leur instabilité, de leur situation financière, ou tout simplement pour des motifs moraux ou racistes.» En janvier 1982, dans l'une des premières études sur la discrimination raciale dans le logement à Montréal, on constate que 22,5% des répondantEs affirmaient s'être fait refuser un logement à cause de leur origine ethnique et 80% d'entre eux ou elles estimaient que cette raison était "probablement" le motif du refus. À ces étapes difficiles dans la recherche d'un logement s'ajoute l'apparition d'agences de location et de listes noires qui, face aux plaintes répétées des locataires, occupent rapidement le devant de la scène médiatique.

Au début des années 1980, alors que le taux d'inoccupation est inférieur à 1,5% à Montréal et que les locataires peinent à trouver des logements abordables, ces agences diffusent des annonces d'appartements à prix compétitifs, mais à condition d'une inscription payante. Malheureusement, une fois les frais déboursés, les locataires s'aperçoivent que

la majorité des logements convoités sont soit déjà occupés, soit à des prix bien plus élevés qu'annoncés. Contrôlant ainsi la plupart des logements sur le marché, les agences commencent à constituer des banques de noms de locataires destinées à écarter ceux et celles qui ne répondent pas aux critères socio-économiques imposés par les propriétaires. Les associations de propriétaires vendent bientôt ce service de «sélection» à leurs membres: de véritables listes noires se constituent à partir d'informations collectées auprès des bureaux de crédit ou même des décisions rendues par la Régie du logement. Pour le Regroupement, ces fichiers centraux violent la vie privée des citoyenNEs en collectant des renseignements personnels non nécessaires à la location et privent les locataires de logements abordables et de qualité.

Dès le mois de février 1982, le Regroupement lance sa première campagne contre les listes noires et les agences de location et réclame des mesures sévères contre ces formes de discrimination. Si des dispositions sur le respect de la vie privée et le droit à l'égalité existent dans la Charte québécoise des droits et des libertés de la personne depuis 1978, très peu de mesures sont prises pour les faire respecter. De plus, elles s'appliquent très mal au domaine du logement puisqu'il faut déposer sa plainte à la Commission des droits de la personne (CDP) et non à la Régie du logement. Le Regroupement rencontre la CDP afin d'obtenir des appuis. Au mois de mars, une enquête de Radio-Canada révèle que près de 90% des informations sur les logements diffusées par les agences de location sont erronées et que ces bureaux monopolisent l'accès de 80% des logements les moins chers. Pourtant, l'enquête

interdire les LISTES NOIRES de locataires

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.
1331 A, rue St^e Catherine, Est, Montréal, H2L2H4

pour le droit au logement...



montréal
521-7114

québec
523-6177

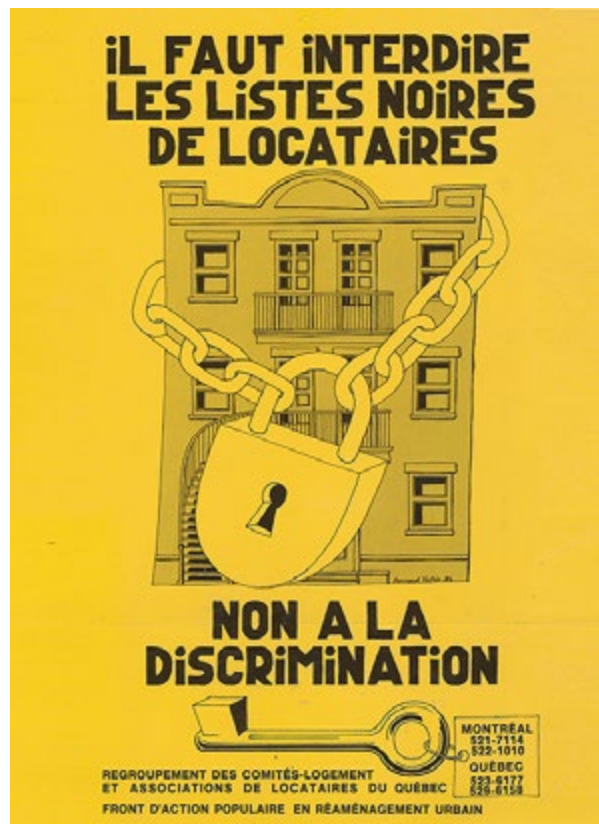
«Pour le droit au logement...interdire les listes noires de locataires», affiche, années 1980



«Non à la discrimination!», dépliant du RCLALQ, années 1980

commandée par le ministre Guy Tardif à l'Office de la protection du consommateur (OPC) conclut à l'inverse et ne s'alarme pas de la situation. Le Regroupement réagit vivement. Le 14 avril 1982, lors d'une conférence de presse, il dénonce l'inaction de l'OPC alors que l'Office reçoit chaque jour plus de trente plaintes de locataires contre les agences de location. Quelques jours plus tard, des mesures sont prises contre trois agences, et l'une d'entre elles ferme immédiatement. Par une large mobilisation, les agences de location disparaissent une à une. Toutefois, aucune loi ne protège encore véritablement les locataires des collectes de renseignements personnels ou même de la discrimination. En 1983, on estime que plus de 20 000 locataires sont encore fichés au Québec. Pour le RCLALQ, il importe de faire de ce sujet une recherche approfondie et une revendication centrale afin que l'encadrement juridique nécessaire soit mis en place.

Pour sa deuxième campagne contre la discrimination, le Regroupement travaille à créer de nouveaux appuis et s'entoure notamment de chercheurs tels que Pierrot Péladeau qui réalise la première étude sur les listes noires publiée par le RCLALQ. Suite à une conférence de presse en février 1983, une Table de concertation «Télématique et Libertés» est créée avec la Ligue des droits et libertés (LDL) afin d'étudier les impacts de l'informatisation progressive des banques d'informations. Le mois suivant, une Coalition contre les listes noires est mise en place. Dans chacune des communications du RCLALQ, le problème de la discrimination apparaît désormais aussi important que celui des hausses de loyers. À l'occasion d'un projet de loi réformant le Code civil, il dépose un mémoire en avril 1983 dans lequel il exprime ses inquiétudes: aucune disposition n'interdit expressément les



En haut: «Il faut interdire les listes noires de locataires»,
RCLALQ et FRAPRU, 1984

En bas: Étude sur les listes noires de locataires,
Pierrot Péladeau et RCLALQ, février 1983

représailles envers les locataires qui utilisent la Régie du logement et rien n'est prévu pour contrôler l'information des banques de données qui circulent encore. Pour les organismes de défense des droits des locataires, il importe que le gouvernement reconnaisse le logement comme un droit fondamental et qu'il instaure une législation complète pour protéger les renseignements personnels dans le domaine privé. Ces revendications obtiennent un premier gain de cause avec l'adoption de la loi 24 en juin 1983 qui inscrit une nouvelle disposition au Code civil, soit «l'interdiction de la discrimination fondée sur l'exercice d'un droit». Désormais, unE propriétaire ne peut refuser la location à une personne qui aurait déjà eu un dossier à la Régie du logement. En théorie, les listes noires constituées à partir des décisions du tribunal deviennent illégales, mais cette loi ne suffit malheureusement pas à empêcher leur existence et à protéger l'ensemble des victimes de discrimination.

Une mobilisation sans relâche jusqu'au projet de loi 68

La fermeture de plusieurs agences de location et l'espoir d'une nouvelle réglementation incitent l'Assemblée générale du RCLALQ à donner la priorité à la lutte contre la discrimination dès l'automne 1983. Dépliants, affiches, articles: les moyens ne manquent pas pour rejoindre davantage de locataires. En 1984, le comité formé spécialement pour la cause produit plusieurs centaines de boîtes d'allumettes au visuel «anti-listes noires», ce qui connaît un franc succès auprès des membres. Sans une loi efficace, la vigilance est de mise et le RCLALQ tente d'agir partout à la fois. Début 1985, une nouvelle agence, Crédit Proprio, affirme détenir plus de 18000 noms de locataires et collecte des informations dans ses formulaires de location telles que: l'emploi

exercé, le salaire, les informations bancaires, des références d'employeurs, les numéros d'assurance sociale et de maladie. Dans les lettres qu'elle envoie aux locataires en retard sur le paiement de loyer, l'agence use de menaces et d'intimidation: «votre dossier de locataire est accessible à tous les propriétaires de logements» et «le paiement de votre loyer peut prévenir des problèmes futurs lorsque vous louerez un logement». Dénoncée de toute part, Crédit Proprio disparaît. Mais en juin 1985, une enquête effectuée par l'UQAM estime encore à 60000 le nombre de locataires fichés au Québec, dont la moitié sont classés «indésirables». La situation alarmante ne fait qu'augmenter la mobilisation dans tous les groupes visés par ces injustices.

En septembre 1986, l'organisme Information-ressources femmes et logement (IRFL) est créé afin de porter les revendications des femmes sur les scènes politique et médiatique. Alors que sept femmes sur dix sont locataires à cette époque, plusieurs d'entre elles sont aussi sur l'aide sociale. Une étude publiée par le Comité logement Rosemont, en 1986, révèle les graves problèmes d'accès au logement et de discrimination auxquels elles doivent faire face: sur près de 300 femmes locataires interrogées, plus des deux tiers ont été victimes de discrimination ou de harcèlement de la part de leur propriétaire ou de leur voisinage. Le fait d'avoir des enfants, d'être mère monoparentale ou à faible revenu représente les principaux motifs de ces comportements. En fin de compte, la moitié de ces femmes discriminées se retrouve dans des logements de qualité inférieure, trop chers et trop petits ou encore dans un quartier non désiré. L'IRFL organise en octobre 1987 un grand colloque sur la question des femmes et du logement qui provoque de larges retombées dans l'opinion publique. La pression s'accroît jusqu'à l'adoption de la

loi 87, en décembre, qui introduit pour la première fois dans la *Loi sur la Régie du logement* la notion de harcèlement contre les locataires et prévoit des mesures à cet effet.

Pour le RCLALQ, ces dispositions constituent une avancée vers un possible encadrement juridique des relations entre propriétaire et locataire lors de la location d'un logement. Dans sa *Politique de l'habitation au Québec* publiée en octobre 1991, le Regroupement demande que le droit au logement soit reconnu comme un droit fondamental et qu'il soit inscrit tel quel dans la Charte des droits et libertés de la personne. La Régie du logement doit avoir entière juridiction pour les plaintes concernant la discrimination dans le logement, même lors de l'étape de la recherche d'un logement et avant la signature du bail. Enfin, il rappelle l'urgence d'interdire les agences de location, les listes noires et les fiches de renseignements personnels sur les locataires. Avec le

bail-type de la Régie devenu payant en 1991, les formulaires de location créés par les locateurs collectent de multiples informations sur les locataires, pourtant non nécessaires à la location. Il n'est plus rare de devoir fournir ses numéros d'assurance sociale ou d'assurance maladie pour obtenir un logement. Ces fuites de renseignements sont non seulement dangereuses pour la protection des renseignements personnels, mais elles entraînent également de graves problèmes de discrimination envers les locataires. Pour les comités logement et les associations de locataires, la solution réside dans le principe du «premier arrivé, premier servi», autrement dit les propriétaires doivent louer à la première personne qui manifeste son intérêt pour le logement. Au printemps 1993, le RCLALQ et l'IRFL ont enfin l'occasion de déposer un mémoire sur le projet de loi 68, instituant la première loi de protection des renseignements personnels dans le secteur du logement locatif.

Dépôt du mémoire «Couppable d'être pauvre dans une société riche», Assemblée nationale, 19 mars 1997



2- LES ANNÉES 1990, LES PREMIERS PAS D'UNE NOUVELLE LOI INCOMPLETE.

Loi 68 : les campagnes de plaintes

L'adoption de la loi pour la protection des renseignements personnels en juin 1993 ouvre une nouvelle porte pour les locataires, soit la possibilité de faire mieux reconnaître tous leurs droits. La loi 68, «une première du genre dans toutes les Amériques» telle que décrite par Pierrot Péladeau, représente une véritable victoire après plus de dix années de luttes. Dès 1993, le RCLALQ organise des campagnes de sensibilisation par le biais du Regroupement autonome contre la discrimination dans le logement afin que les locataires se saisissent de leurs droits et connaissent davantage leurs recours. En 1994, le RCLALQ dépose sans plus attendre les premières plaintes contre les listes noires à la Commission d'Accès à l'Information du Québec (CAI). En effet, malgré l'avancée législative dans ce domaine, on assiste malgré tout à un retour des listes noires. La fin de la gratuité du bail-type, la recrudescence des formulaires de location et l'informatisation des données facilitent la cueillette abusive de renseignements personnels. Le 30 septembre 1994, un dossier est ouvert contre la CORPIQ, accusée de compiler des listes de renseignements personnels de locataires. Mais avant même que l'enquête ne soit ouverte, la CORPIQ détruit 4 000 de ces fiches, réduisant ainsi considérablement les preuves. En mars 1995, alors que le RCLALQ dépose une seconde plainte pour un cas de listes noires à Rouyn-Noranda, l'association de propriétaires accusée ne reçoit qu'un simple avertissement de la part du tribunal et poursuit alors son travail dans la clandestinité.

Suite à six plaintes déposées en quelques mois à la CAI, le RCLALQ est confronté aux longs

délais de traitement et à une analyse des dossiers au cas par cas qui complique l'application de la loi. En effet, si la loi 68 vise bel et bien à interdire la collecte abusive d'informations personnelles, elle ne précise pas pour autant quels sont les «renseignements pertinents» ou «nécessaires» autorisés pour la location, ce qui laisse à la CAI une trop large marge à l'interprétation. De plus, la Commission, initialement chargée d'informer et de vulgariser la loi auprès de la population, n'apporte pas le support attendu. Dans sa campagne de 1996 *La vie privée des locataires: ça se respecte*, le Regroupement produit un formulaire type de plainte pour aider les locataires à déposer leur dossier à la CAI et plusieurs dépliants et affiches pour les sensibiliser aux collectes de renseignements personnels. L'entrée en vigueur du bail unique et obligatoire en septembre 1996 constitue bien une victoire, mais les propriétaires se tournent désormais vers les règlements d'immeuble ou les annexes au bail pour y inclure des clauses illégales. On y trouve, entre autres, des dépôts de garantie, des frais demandés pour obtenir les clés ou encore un droit de visite sans avertissement pour les propriétaires: autant de conditions qui ouvrent la voie au harcèlement ou à la discrimination. Au terme de nombreux ateliers ou formations donnés sur la loi 68, le RCLALQ publie une étude en février 1998, *Pas de renseignements, pas de logement!*, dans laquelle il analyse le traitement des plaintes déposées à la CAI. De nombreux commentaires sont adressés à la CAI, à la Régie du logement et à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, qui sont par ailleurs invitées à travailler ensemble pour établir des critères clairs et précis sur l'interprétation de la loi. Pour le RCLALQ, les seules informations

nécessaires à la signature du bail demeurent le nom, l'adresse actuelle et le numéro de téléphone des locataires.

Quelques mois plus tard, le Regroupement réitère ses revendications dans un mémoire sur le projet de modification de la loi 68, dont l'importance de reconnaître le droit au logement comme un droit fondamental et celle de se doter de pouvoirs coercitifs pour intervenir plus rapidement en cas de discrimination et de collecte abusive de données personnelles, sans quoi l'accès au logement demeure inéquitable pour les personnes les plus défavorisées.

« Les mauvais payeurs » et la loi Harel : une discrimination basée sur la condition sociale

Alors que la nouvelle loi sur la protection des renseignements personnels est encore en pleine définition, le RCLALQ s'attaque aussi aux discriminations concernant le non-paiement de loyer. Face aux pressions grandissantes des propriétaires qui trouvent écho dans les médias et qui qualifient les prestataires de l'aide sociale de « mauvais payeurs », le Ministère de la Sécurité du revenu rédige un projet de loi sur le non-paiement de loyer. Le 10 décembre 1996, le *Livre vert* déposé par la ministre Louise Harel prévoit une disposition qui autoriserait la Régie du logement à saisir une partie du chèque d'aide sociale en cas de non-paiement de loyer. Le gouvernement s'inspire d'un sondage et des recommandations d'un comité de travail d'ailleurs vivement critiqués par les associations de locataires et par la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse puisque leurs conclusions tendent à discriminer davantage les personnes assistées sociales.

Quelques mois plus tard, en mars 1997, le RCLALQ dépose son mémoire *Coupable d'être pauvre dans une société riche*, dans lequel il dénonce la campagne de dénigrement qui sévit contre les ménages en situation de pauvreté. Il rappelle qu'en 1994, 42% des dossiers ouverts pour enquête à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse portaient sur la condition sociale. Pour le RCLALQ, aucune étude ne prouve que les prestataires de l'aide sociale sont prédisposés à ne pas payer leur loyer à temps. Le problème ne tiendrait pas à une réelle volonté de frauder, mais plutôt à une incapacité de payer due à l'appauvrissement de la population et à la hausse des loyers non contrôlée. En effet, plus du quart des locataires consacrent la moitié de leurs revenus à leur loyer et les prestataires de l'aide sociale doivent parfois le verser en totalité à leur propriétaire!

Nettement désavantagés sur le marché locatif, les moins bien nantis font face à une constante discrimination au logement. Cette discrimination s'effectue de manière insidieuse lorsqu'un propriétaire ne retourne pas l'appel d'un candidat, stipule que le logement est déjà loué ou budgète pour les locataires en affirmant que leurs revenus ne permettent pas de louer ce logement. La discrimination se base également sur la perception que le droit de propriété attribue un droit absolu aux propriétaires quant au choix des futurs locataires. Le droit au logement n'étant pas reconnu, les multiples formulaires de location et de collectes de renseignements personnels aboutissent au rejet pur et simple de plusieurs locataires en se basant uniquement sur des critères économiques.

Autoriser la saisie d'une partie du chèque d'aide sociale revient aussi à réduire les droits d'une personne sur la base de sa condition





À gauche: Manifestation pour un encadrement juridique du processus de recherche d'un logement, Montréal, 13 novembre 2000
À droite: Campagne «La recherche d'un logement, une course à obstacles», années 2000, affiche RCLALQ



sociale. Le projet de loi prévoit également de permettre aux locataires de payer leur loyer par dépôts préautorisés, donnant ainsi une garantie aux propriétaires que les versements seront effectués chaque mois. Encore une fois, le RCLALQ s'insurge contre cette mesure. Si le dépôt direct peut rassurer les propriétaires à la signature du bail, les inconvénients pour les locataires sont nombreux. En cas de problèmes d'insalubrité en cours de bail ou d'une hausse de loyer, par exemple, les locataires se retrouvent aux prises avec ce mode de paiement. Une locataire qui souhaiterait changer sa façon de payer le loyer, devenue une clause du bail, pourrait être poursuivie devant la Régie du logement. De plus, comment s'assurer que le dépôt direct se fasse sur une réelle base volontaire? Puisqu'il est de plus en plus difficile de trouver un logement pour une

personne à faible revenu, le paiement par retrait préautorisé deviendra vite une condition de location lors de la signature du bail.

Les associations de locataires ne relâchent pas leur mobilisation contre l'adoption du projet de loi Harel: conférences de presse, articles, manifestations et lettres de contestation attirent l'opinion publique sur ce débat. Finalement, alors que la loi 186 est adoptée en juin 1998, la disposition sur la saisie du chèque tarde à entrer en vigueur jusqu'à ce qu'elle soit finalement abandonnée l'année suivante. En réponse à cette décision, la CORPIQ lance une campagne qui incite ses membres à pratiquer une «tolérance zéro» envers les locataires bénéficiaires de l'aide sociale. À l'aube des années 2000, la lutte à la discrimination demeure plus que jamais d'actualité.



À gauche : Manifestation devant la CORPIQ « Un toit, c'est un droit! », Montréal, 6 avril 2005

À droite : Manifestation lors de la Journée internationale contre la discrimination raciale, devant les bureaux de la CORPIQ, Québec, 21 mars 2011

3- À QUAND L'ENCADREMENT DU PROCESSUS DE RECHERCHE D'UN LOGEMENT ?

Le projet de loi 26 et les campagnes *Pour le droit à un logement*

Alors que le RCLALQ lutte contre la discrimination depuis déjà vingt ans, la crise du logement qui s'amorce au début des années 2000 ne fait qu'aggraver la situation. Les locataires se retrouvent en difficulté face à la pénurie de logements disponibles, à des loyers toujours de plus en plus élevés et des propriétaires qui n'ont que l'embarras du choix pour faire signer un bail. Cette pratique de surenchère aboutit encore à des pratiques discriminatoires au détriment des locataires les moins favorisés. Le RCLALQ dénonce la véritable «course à obstacles» que les locataires doivent franchir pour réussir à se trouver un logement, de la recherche dans les petites annonces au formulaire de location qui exige tous les détails de la vie privée, en passant par les enquêtes de crédit. Les raisons de se faire refuser un logement se multiplient toujours plus. Malgré la loi 68 qui protège davantage les renseignements personnels, la Régie du logement ne possède pas les pouvoirs d'agir en ce qui concerne la discrimination lors

de la recherche d'un logement, ce qui laisse un grand vide juridique. La loi permet de porter plainte à la CAI et à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, mais les démarches se révèlent fastidieuses et si le dossier aboutit, il est déjà trop tard pour obtenir le logement convoité!

La campagne *Pour le droit à un logement* lancée en avril 2000 répond à un double objectif: freiner la discrimination en sensibilisant davantage la population et aboutir à une nouvelle réforme du Code civil qui reconnaît le droit au logement et précise les lois existantes. Pour ce faire, le RCLALQ réclame notamment que la Régie du logement ait pleine juridiction concernant le processus de location des logements et que les formulaires de location soient interdits. De nombreux moyens de mobilisation sont mis en place: pétition, campagne de lettres de soutien, pressions politiques, création d'un bulletin dédié à la campagne – *Bulles de C(h)ampagne* – qui permet de relayer l'information et de médiatiser les actions. Afin de préparer une proposition de réforme du

Code civil, un comité juridique est mis en place. En septembre 2000, les membres du RCLALQ rencontrent plusieurs députéEs et obtiennent des adhésions à la campagne. Le 13 novembre, plus de 200 militantEs manifestent devant les bureaux montréalais de la ministre Louise Harel, sommée de prendre des mesures pour encadrer la recherche de logement. La mobilisation prend de l'ampleur et au printemps 2001, la campagne reprend de plus belle.

Alors que l'écho d'un projet de loi se fait entendre, le RCLALQ remet la pétition de sa campagne à l'Assemblée nationale avec plus de 11000 signatures et 272 lettres d'appui. Finalement, le 15 juin 2001, le projet de loi 26 est déposé par la ministre. Certaines des revendications des locataires ont été entendues: la loi prévoit accorder à la Régie une compétence exclusive en matière de location ainsi que des dispositions pour régir la collecte de renseignements personnels dès l'offre de location. Cependant, le projet reste limité et décevant: seuls trois articles concernent l'encadrement du processus de location. Dans un mémoire déposé par le RCLALQ à la fin 2001, les recommandations et les demandes de modifications du projet de loi sont nombreuses. La loi manque de fermeté, ne reconnaît pas le logement comme un droit et le problème de la discrimination reste entier. De l'autre côté, les mesures encadrant le non-paiement de loyer continuent de prédominer et le processus permettant l'éviction des locataires est même précisé. Concernant la collecte de renseignements personnels, le RCLALQ revendique des engagements clairs: que seuls le nom, le prénom et l'adresse des locataires soient considérés comme nécessaires. En attendant la réponse du gouvernement, les locataires renforcent la mobilisation. En mars 2002, malgré un froid intense, plus d'une centaine de personnes manifestent devant les bureaux du

ministre André Boisclair. Finalement, le projet de loi n'est pas adopté, ni même remplacé et tombe finalement dans l'oubli.

Face à l'inaction du gouvernement, le RCLALQ publie un guide d'intervention d'une trentaine de pages sur la discrimination. Intitulé *Premier arrivé, premier servi, la discrimination c'est fini!*, il est conçu comme un outil de sensibilisation proactif pour donner des conseils aux locataires et intervenantEs tout en énonçant les revendications du Regroupement. De son côté, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse annonce, lors d'une conférence de presse, des conclusions inquiétantes: entre 1999 et 2001, la discrimination sur la condition sociale a augmenté de 129% et celle liée à la présence d'enfants de 78%. Malgré des données alarmantes, le projet de loi 26 n'aboutit pas et le RCLALQ demeure dans l'attente. La défaite du Parti québécois aux élections d'avril 2003 et l'abandon définitif du projet de loi 26 ouvrent la voie à de nouvelles promesses par le gouvernement libéral entrant. Dans son programme, le premier ministre Jean Charest entrevoit l'adoption d'une politique globale de l'habitation au Québec pour l'automne 2004.

Toujours sans loi, encore peu de droits

Depuis l'échec de la loi 26 et l'arrivée d'un nouveau gouvernement, les locataires sont dans l'attente de nouvelles propositions pour encadrer la recherche de logement. Le RCLALQ travaille pendant près de deux ans pour la mise à jour de son document de référence *Pour une politique de l'habitation au Québec*, une brochure qui met de l'avant l'ensemble des revendications du Regroupement sur la place publique. Pourtant, l'adoption d'une politique gouvernementale de l'habitation, initialement

prévue pour l'automne 2004, est repoussée de mois en mois. L'État vit de grands remaniements ministériel et budgétaire contre lesquels les organismes communautaires se mobilisent au sein du Réseau de Vigilance. La crise du logement perd de son ampleur médiatique, bien que des mesures d'urgence soient toujours mises en place à l'approche du 1er juillet. Face à ces incertitudes politiques, le RCLALQ poursuit ses actions, des lettres «ultimatum» envoyées aux ministres en passant par des Caravanes contre la discrimination dans les grandes villes du Québec. Celle du 6 avril 2005, *Un toit, c'est un droit!*, est un véritable succès avec plus de 200 personnes participantes. Toutefois, le silence du gouvernement force le RCLALQ à changer de stratégie, optant pour des actions ponctuelles au sein de coalitions nationales contre la discrimination.

Le 1^{er} avril 2006, l'entrée en vigueur de l'article 1974.1 au Code civil marque toutefois une belle avancée pour les droits des victimes de violence conjugale ou d'agression sexuelle. Depuis les six dernières années et au sein d'un regroupement de plusieurs organismes, dont des centres de femmes, le RCLALQ s'était mobilisé pour protéger davantage ces personnes en leur permettant de résilier leur bail plus facilement, avec un préavis de trois mois. Cette modification législative vient pallier aux difficultés rencontrées par plusieurs centaines de locataires qui bien souvent se retrouvent «piégés» par les clauses de leur bail. Par la suite, le RCLALQ produit un guide et organise des formations pour aider les locataires à se saisir de cette modification à la loi.

Au même moment, le RCLALQ travaille avec la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse pour améliorer le traitement des plaintes et obtient en 2011 son accord pour que chaque année, un communiqué

soit publié à propos de la discrimination dans le logement. Le 21 mars 2011, lors de la Journée internationale contre la discrimination raciale, les comités logement sont rassemblés devant les bureaux de la CORPIQ à Québec et brûlent des formulaires de location en signe de protestation. Trente-trois témoignages sont aussi collectés lors de cette journée d'action et servent à constituer le *Livre de la honte*, un recueil d'histoires vécues par les locataires victimes de discrimination au cours de leur recherche d'un logement. Avec la grève étudiante de 2012, les problèmes de logement auxquels font face les plus démunies sont plusieurs fois abordés au cœur des contestations.

À partir de 2014, le RCLALQ se mobilise également contre la légalisation du dépôt de garantie lors de la signature du bail, une mesure pour laquelle le ministre responsable de l'Habitation, Pierre Moreau, se dit ouvert. Pour les locataires, cette nouvelle condition à la signature du bail signifie une entrave de plus à l'accès au logement puisque l'avance de telles sommes d'argent les précarise encore davantage. En juin 2016, le RCLALQ organise une campagne éclair contre le dépôt de garantie: plus de 400 lettres et courriels sont envoyés au ministre pour lui demander de prendre position contre cette éventuelle réforme. Plusieurs dizaines de militantEs ont également manifesté devant les bureaux de la CORPIQ à Québec et à Montréal pour dénoncer les sorties publiques des associations de propriétaires qui réclament la légalisation du dépôt de garantie. En septembre 2017, l'Assemblée générale du RCLALQ a créé un comité Femmes et logement et adopté une nouvelle revendication qui condamne explicitement toute forme de discrimination systémique vécue par les locataires. ■



En haut : Rassemblement contre le dépôt de garantie devant la CORPIQ, Montréal, 13 juin 2016

En bas à gauche : Rassemblement contre le dépôt de garantie, Québec, 13 juin 2016

En bas à droite : Tract pour les actions contre le dépôt de garantie du 13 juin 2016



salubres, pas une raison de fêter
RCLALO

L'INSALUBRITÉ DES LOGEMENTS

«Un logement idéal favorise la santé physique et mentale. Il procure à ses occupants une certaine sécurité psychologique, des liens physiques avec leur communauté et leur culture ainsi que le moyen d'exprimer leur individualité». Nous sommes pourtant encore loin de cette définition de l'Organisation mondiale de la santé puisqu'en 2013, selon la Société d'habitation du Québec, 28 % des ménages locataires déclaraient être aux prises avec au moins un problème d'insalubrité. À Montréal, la Direction de la santé publique affirme que près du tiers des logements sont insalubres ou dangereux. En plus d'avoir de graves impacts sur les conditions de vie des locataires, l'insalubrité des logements est caractéristique d'importantes inégalités sociales. Souvent, faute de ressources, certaines personnes sont contraintes de demeurer dans un logement en mauvais état. De leurs côtés, les rénovations peuvent être synonymes de profonds bouleversements physiques et sociaux d'un quartier, menant à sa gentrification. Depuis ses tout débuts, le RCLALQ milite pour une législation sur la salubrité des logements à l'échelle provinciale ainsi que pour une meilleure application des réglementations existantes dans les municipalités.



Manifestation contre les feux, Comité logement St-Louis, Montréal, photo Bernard Vallée, 1975

1- LES ANNÉES 1970, DES GRANDS TRAVAUX AUX REVENDICATIONS DES LOCATAIRES

Par-delà les taudis et les incendies...

Au milieu des années 1970, le problème de la salubrité, particulièrement dans les centres urbains, devient un enjeu prioritaire pour les municipalités. À Montréal, en 1976, 25% des logements sont considérés comme étant insalubres et 40% nécessitent des rénovations. Aux côtés des autoroutes, des tours ou du nouveau métro, le maire Jean Drapeau prévoit aussi la réfection des rues, de HLM et de parcs. Toutefois, le Programme d'Amélioration de Quartier (PAQ), destiné à revitaliser des secteurs entiers tout en stimulant l'industrie de la construction, n'a pas que des avantages pour les locataires. À travers cette vague de rénovations de grande ampleur, plusieurs centaines de personnes dénoncent la spéculation grandissante de leurs logements du centre-ville, dont la majorité est encore à prix abordable. En fin de compte, il devient moins intéressant pour unE propriétaire de rénover un logement en piteux état que de le laisser se dégrader

pour ensuite revendre le terrain convoité pour de nouveaux aménagements. Pour y parvenir, l'expulsion des locataires ou la démolition du bâtiment sont des recours fréquents qui aboutissent à l'exode de plusieurs centaines de résidentEs hors de leur quartier.

D'autre part, de nombreux incendies se déclarent à cette époque dus au mauvais état des logements ou à la criminalité et laissent derrière eux des terrains vacants, sans oublier les locataires qui se retrouvent à la rue. Le 31 octobre 1974, alors que les pompiers de Montréal sont en grève pour obtenir de meilleures conditions de travail, les quatre coins de la ville s'enflamment sans que personne n'intervienne. Ce «week-end rouge» jette 185 familles à la rue, des ménages souvent à faible revenu et sans assurance. Plus tard, en mars 1976, les locataires de Centre-Sud dénoncent le délabrement de leur quartier et l'exode de ses locataires dans un manifeste: «Dans le secteur Terrasse-Ontario, 65% des maisons sont en mauvais état, il y a eu

à peu près 2000 démolitions depuis quinze ans dans notre quartier, plus de 4000 logements sont barricadés et 15% du sol est occupé par des terrains vacants. Ce n'est pas pour rien que la population ne cesse de diminuer.» À la même époque, le Comité logement Saint-Louis lance une campagne pour contrer les incendies criminels et organise deux manifestations qui réunissent plus de soixante-quinze personnes. Les locataires revendiquent des logements en bon état et une amélioration de la sécurité dans leur quartier alors que plus de 330 incendies sévissent en moyenne chaque année. Leur pétition réclame l'accès à des assurances abordables pour les plus démunies, un relogement immédiat des sinistrés et des rénovations sans augmentation de loyer.

Le déplacement des populations locales

Si les groupes de locataires reconnaissent la nécessité de rénover les logements et d'instaurer de grands travaux, ils dénoncent toutefois les impacts sur les ménages les plus pauvres et le peu de mesures prises pour leur maintien dans les lieux. Au revers de la médaille, ces transformations urbaines provoquent une véritable crise du logement puisque les démolitions, les rénovations entraînant des hausses de loyers ou les logements dangereux chassent énormément de locataires de leur quartier. Finalement, les lois municipales, qui visent à améliorer la salubrité ou la sécurité des logements, tournent au désavantage des locataires. À Montréal, depuis 1964, la réglementation municipale prévoit des normes concernant l'état général des logements et impose aux propriétaires de rénover rapidement ou de démolir les logements insalubres. Pour les locataires, ce règlement est davantage synonyme d'expulsion puisque depuis 1970, il aurait provoqué plus de

6000 démolitions à des fins de spéculation sur les terrains alors vacants. Lorsque les rénovations sont effectuées, les hausses de loyer sont telles que le résultat demeure le même pour les locataires: il faut partir ailleurs.

Ainsi, à l'issue de sa première campagne pour le gel des loyers, le RGL se donne un objectif supplémentaire pour 1979: obtenir des rénovations dans les logements en mauvais état sans qu'une augmentation de loyer soit appliquée. Cette demande se retrouve au cœur de toutes les revendications des groupes de locataires. À l'automne 1978, le colloque PAQ s'ouvre sur la même problématique: il faut maintenir les populations dans leurs quartiers et contrer les effets néfastes de la rénovation urbaine. L'état des logements est aussi largement évoqué: la vermine, les moisissures, les fréquentes coupures de gaz ou d'électricité sont des problèmes urgents qui, faute de trouver réponse en justice, mènent parfois les locataires à faire une grève des loyers. En 1980, au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle *Loi sur la Régie du logement*, le témoignage de locataires du quartier Mercier à Montréal reflète gravement la situation: «Les toits des deux blocs coulent et l'eau cause des dommages importants aux meubles, tapis et aux autres biens des locataires qui sont obligés d'utiliser des seaux pour limiter les dégâts. L'entretien par des concierges est prévu dans le coût des loyers mais les salles de lavage et les corridors ne sont pas nettoyés, les ampoules ne sont pas remplacées, les portes et les fenêtres pourrissent. Les cas de vandalisme sont très nombreux: les portes des logements vacants et les entrées des immeubles ne sont pas verrouillées. Dans un des blocs, les défauts du système ont causé trois incendies en moins de deux ans et demi.»



À gauche : « Des quartiers où nous pourrons rester », affiche du FRAPRU parue dans le *Bulletin-Logement du RCLALQ*, 1980
 À droite : « Problème de chauffage? », guide publié par Ressource Logement Villeray, 1985

2- INSALUBRITÉ : QUE PRÉVOIT LA LOI ?

Un partage des responsabilités entre la Régie du logement et les municipalités

Dans le contrat de location qui lie locataire et propriétaire, la qualité du logement n'occupe pas une place prédominante. Pourtant, les problèmes qui lui sont liés sont fréquents : que faire en présence de souris, de coquerelles, lorsqu'une fuite d'eau surgit ou que des moisissures apparaissent ? La loi 107, en 1980, fait mention de logement « impropre à l'habitation » et prévoit certains recours pour forcer les propriétaires à effectuer des travaux en cas d'insalubrité. Cependant, les termes employés restent vagues et si pour les locataires, l'état

de leur logement constitue souvent une raison urgente d'en appeler au tribunal, les plaintes ne sont pas toujours considérées prioritaires. Alors que les délais occasionnés à la Régie sont de plus en plus longs, l'occupantE du logement insalubre peut faire face à de graves problèmes de santé physique et mentale. Quitter son logement sans se tourner vers le tribunal amène la crainte d'une poursuite pour non-paiement de loyer. Pour le Regroupement, la loi 107 est loin d'être satisfaisante en matière de salubrité puisqu'elle ne prévoit aucune mesure coercitive pour forcer les propriétaires à réparer et à entretenir leur logement. Finalement, elle transfère certains pouvoirs de la Régie du

logement aux municipalités comme le pouvoir d'accorder ou non des permis de démolition.

Afin de préciser davantage les normes minimales à respecter pour qu'un logement soit habitable, plusieurs villes du Québec se prévalent de code du logement applicable à leur municipalité. On y trouve par exemple des indications quant à la superficie des pièces, à l'éclairage, à l'aération, à la température, etc. Surtout, ces règlements prévoient un service d'inspection pour mettre en œuvre les clauses obligatoires et certains recours en cas de non-respect. L'intervention des services d'une ville constitue une première étape avant l'ouverture d'un dossier à la Régie et permet parfois une réaction plus rapide des propriétaires. Toutefois, en faisant de la salubrité des logements un enjeu local, mais non provincial, les locataires sont inégalement protégés puisque la grande majorité des municipalités ne disposent d'aucune réglementation. En avril 1986, lors d'une Commission d'étude sur les municipalités, le RCLALQ revendique un Code du logement provincial, un service d'inspection gratuit pour toutes les municipalités,

ainsi que des mesures urgentes d'intervention pour les problèmes de vermines, de chauffage et d'insalubrité avancée. De plus, lorsque les rénovations sont effectuées, elles doivent avant tout garantir le maintien dans les lieux des locataires. Le RCLALQ en appelle directement aux gouvernements provinciaux et fédéraux, tenus de revoir leurs programmes d'aide aux rénovations, afin qu'ils profitent directement aux locataires.

L'intervention gouvernementale pour la rénovation des logements

Au milieu des années 1980, face à la détérioration du parc de logements locatifs, plusieurs programmes de subvention aux rénovations sont mis en place par les gouvernements provinciaux et fédéraux. Toutefois, le RCLALQ dénonce les effets pervers de ces financements, qui participent à chasser les locataires des logements nouvellement rénovés, notamment en raison de l'absence d'un véritable contrôle des loyers. À l'origine, le programme LOGINOVE créé en 1982, vise à restaurer les logements les plus détériorés tout



Action pour un Code provincial du logement devant la Tour de la Bourse à Montréal, remise du prix de la Coquerelle d'or à la ministre, 8 avril 2009

en garantissant aux locataires à faible revenu de rester dans les lieux. L'aide financière accordée aux propriétaires peut alors atteindre jusqu'à 90 % du coût des travaux. En 1986, dans le cadre d'une entente Canada-Québec, le programme PARCQ poursuit sensiblement les mêmes objectifs. Bien que ces interventions donnent un bon élan aux activités de restauration des logements, elles ne permettent pas d'entretenir l'ensemble du parc locatif. Pour le RCLALQ, il convient de questionner la finalité des travaux ou encore la nature des rénovations subventionnées. Refaire une façade coûte cher, mais n'améliore en rien la qualité du logement. De plus, dès 1985, le Regroupement constate que 53 % des résidentEs des quartiers revitalisés ont été forcéEs de changer de quartier en raison des hausses de loyer et 46 % ont subi une diminution de la superficie de leur logement suite aux travaux. En 1988, il publie *Conséquences de la rénovation urbaine sur les locataires en milieu urbain*, une recherche effectuée à Montréal et à Québec. L'étude permet notamment d'identifier l'incidence des

programmes de subvention alloués aux propriétaires sur le processus d'éviction des locataires et chiffre les hausses de loyer suite aux rénovations qui peuvent atteindre entre 50 et 60 %.

En 1991, le RCLALQ consacre une large part de son document *Pour une politique de l'habitation* au problème de l'insalubrité. Sans rejeter la nécessité des aides financières pour la rénovation, il met de l'avant l'importance d'instaurer un Code du logement provincial et des moyens suffisants pour le faire respecter. Il propose également la création de fonds municipaux pour l'exécution de travaux urgents, facturés sur le compte de taxes des propriétaires lorsque la santé et la sécurité des occupantEs sont mises en danger. Quelques années plus tard, en 1994, la Ville de Montréal adopte son nouveau règlement sur la salubrité des logements, une réforme à laquelle le maire Jean Doré s'était engagé plus de sept ans auparavant.

Manifestation contre les logements insalubres, Montréal, 31 octobre 2017



3- LA REVENDICATION D'UN CODE PROVINCIAL POUR LE LOGEMENT

La réglementation montréalaise et la lutte pour son application

La modification du règlement sur la salubrité des logements montréalais en juin 1994 reçoit de vives critiques de la part du RCLALQ qui remarque une importante diminution du nombre d'inspecteurs et d'inspectrices travaillant à son application: de quarante-deux en 1982, on n'en compte désormais plus que douze. Tout au long des années 1990, le Regroupement veille à rencontrer les responsables de la municipalité pour tenter d'obtenir une meilleure application du règlement au vu des moyens limités mis en place pour y parvenir. En 1995, une étude de la Direction de la santé publique (DSP) révèle que 28% des MontréalaisEs sont à risque d'habiter dans des logements insalubres. C'est au cours de la décennie suivante que la lutte contre l'insalubrité devient une priorité pour le RCLALQ.

Dans les années 2000, la crise du logement et les délais de plus en plus longs à la Régie du logement incitent les comités logement à se tourner vers les lois municipales pour améliorer les interventions sur la salubrité des logements. Dans le contexte de fusion des municipalités à Montréal et à Québec, le RCLALQ revendique que l'application des réglementations soient harmonisées à l'ensemble des nouvelles villes fusionnées. De plus, le nombre d'inspecteurs et d'inspectrices, les sanctions attribuées ou le fonds destiné aux travaux d'urgence sont bien souvent trop limités. Lors du Sommet de Montréal en juin 2002, une majorité d'arrondissements émettent des recommandations à la ville qui prépare une modification de son règlement de 1994. Au printemps 2003, le RCLALQ participe à un comité

de travail avec les fonctionnaires de la ville et le 16 juin, la nouvelle réglementation entre en vigueur. Des processus semblables ont lieu pour les villes de Québec, de Trois-Rivières et de Saguenay.

Trois ans plus tard, le Regroupement dresse un bilan dans son mémoire *Un logement en bon état, un droit*. Faisant remarquer qu'aucune étude n'a été publiée récemment sur les problèmes de salubrité et d'entretien des logements à Montréal, le RCLALQ s'appuie sur les nombreux cas vécus par les locataires et entendus au sein des comités logement. Moisissures, souris, coquerelles, rats, chauffage déficient, infiltrations d'eau ou d'air, structures défaillantes sont autant de situations quotidiennes qui ne trouvent que peu de réponses efficaces et concrètes. Le RCLALQ dénonce particulièrement le laxisme de la ville envers les propriétaires récalcitrantEs et le faible nombre d'inspecteurs et d'inspectrices pour faire appliquer les lois. Près de trente recommandations sont émises pour faciliter les procédures d'intervention, poursuivre les formations et la mobilisation des intervenantEs, veiller aux problèmes de relogement et d'expulsion des locataires concernéEs et durcir les mesures contre les propriétaires délinquants. Cet enjeu, au départ centré sur les préoccupations locales des municipalités, devient une revendication à l'échelle du Québec. Les membres du RCLALQ s'impliquent au sein de leur regroupement afin que chaque municipalité adopte enfin un règlement sur la salubrité et l'entretien des logements.

La campagne pour un Code provincial du logement

Parallèlement au cas montréalais, les groupes agissent dans leur localité respective pour convaincre leur municipalité d'adopter une réglementation sur la salubrité et la sécurité des logements. Le 22 mars 2007, une table de concertation est organisée à Laval et au printemps, des audiences pour un code du logement se tiennent à Gatineau. Le RCLALQ salue également les nouveaux efforts pour contrer les logements insalubres à Montréal, soit l'octroi d'un budget de 3 millions de dollars et l'ajout d'inspecteurs et d'inspectrices. Dès l'automne 2007, l'Assemblée générale décide de donner la priorité à la nouvelle campagne *Pour un Code provincial du logement*. Dans les mois qui suivent, le RCLALQ rencontre et accompagne ses groupes membres à l'avancement de leur réglementation locale en matière de santé et de salubrité des logements. Au même moment, le Regroupement agit pour obtenir un Code du logement provincial et siège au sein de rencontres avec les associations de propriétaires et la Régie du logement afin de travailler conjointement en ce sens. Le plus gros reste à faire puisqu'en 2008, très peu de villes au Québec sont dotées d'une réglementation outre Montréal, Québec, Longueuil, Gatineau, Trois-Rivières, Rimouski et Granby.

Une campagne de lettres est lancée auprès des partis politiques à qui on demande de prendre des engagements clairs pour l'amélioration des conditions de logement. Le 18 novembre 2008, lors d'un grand rassemblement national à Québec, les militantEs sont regroupéEs sous la bannière «C'est pas parce que nos logements sont chers qu'ils sont en bon état!». Le 8 avril 2009, plus de 100 personnes sont réunies devant les bureaux de la ministre Nathalie Normandeau et lui attribuent le prix

de la «Coquerelle d'or» pour son inaction en matière de salubrité. Plus de 300 lettres d'appuis pour un Code applicable à toutes les municipalités du Québec lui sont remises ce même-jour. À l'approche des élections municipales l'automne suivant, une série d'événements sont organisés en soutien aux initiatives locales: à Saint-Jérôme, Gatineau, Montréal et Laval, on dénonce les «villes qui baissent les bras» et le manque d'actions pour assurer la salubrité des logements. La Direction de la santé publique de Montréal établit de nouveaux partenariats avec les comités logement, organise des formations sur les punaises, la qualité de l'air intérieur et mentionne dans ses études les problèmes de santé causés par l'insalubrité des logements.

De novembre 2010 à 2012, le RCLALQ entreprend un relais du Code du logement à travers le Québec dans le but de soutenir les initiatives locales et de garder le débat actif dans les régions toute l'année. Pendant deux ans, Montréal, Laval, Saint-Jérôme, Amqui, Val-des-Monts, Joliette et Québec se relaient un Code type et organisent des actions pour sensibiliser la population à l'enjeu de l'insalubrité des logements. Le 31 octobre 2012, le RCLALQ ouvre les portes de maisons hantées par l'insalubrité, dont le Domaine Renaissance à Montréal en proie à des problèmes de moisissures et de vermines. Un mémoire est également déposé à Valleyfield, une exposition de photos se tient à Laval et le Comité logement Trois-Rivières organise une conférence de presse. Fin 2014, le Regroupement lance sa campagne *Assez d'être mal logéEs!* avec laquelle il met de l'avant des revendications pour un logement sain, bon marché, accessible et sécuritaire. Malgré la mobilisation importante durant la campagne, le Code du logement provincial ne voit pas le jour. À Montréal, le renouvellement des plans de lutte à l'insalubrité





À gauche : Manifestation contre les logements insalubres, Rimouski, 31 octobre 2017

À droite : Affiche du RCLALQ pour les élections municipales de 2017



et les engagements du maire Denis Coderre dès 2013 ne suffisent pas à remédier à la situation alarmante. En 2015, selon la DSP, près de 30% des logements présentent des signes d'insalubrité. Au printemps 2015, le RCLALQ entreprend la *Tournée du Montréal insalubre* durant laquelle différents hauts lieux d'insalubrité sont visités par les comités logement et les médias dans le but d'illustrer l'inaction de l'administration montréalaise. Le 17 mai 2017, à l'occasion du 375^e anniversaire de Montréal, 70 militantEs du RCLALQ se regroupent

devant l'Hôtel de Ville pour réclamer une meilleure application de la réglementation. Pour les locataires, tant qu'il y a de l'insalubrité, il n'y a pas de raison de fêter. À l'automne 2017, pendant les élections municipales, le RCLALQ organise une semaine d'actions régionales pour réclamer aux futurEs éluEs que des actions concrètes soient mises en place pour lutter contre les logements insalubres. Plusieurs dizaines de locataires se réunissent devant les hôtels de ville de Beauharnois, Montréal, Québec, Rimouski et Saint-Jérôme. ■



LE DROIT
D'ÊTRE LOGÉ
PASSE AVANT
LE DROIT
D'EXPROPRIER

DÉMOLIR
DES
LOGEMENTS
AU
COÛT SOCIAL
ALÉATOIRE

LA PROTECTION DU PARC LOCATIF

Au Québec, sauf quelques exceptions, la loi établit qu'unE locataire peut rester dans son logement aussi longtemps que désiré à condition de respecter les termes de son bail. Pourtant, le droit de propriété, reconnu par le Code civil du Québec, menace bien souvent celui du droit au maintien dans les lieux. Particulièrement dans les centres urbains, la spéculation immobilière a vite eu raison des tentatives de moratoires destinées à contrôler l'apparition des condominiums. Évictions de locataires, rénovations majeures pour augmenter la valeur du logement et sa revente en copropriété : l'érosion du parc de logements locatifs comporte de graves conséquences pour les locataires. En plus de réduire le nombre de logements locatifs abordables, il participe directement à la gentrification des quartiers et, en fin de compte, fragilise les moins nantiEs qui deviennent alors de plus en plus mal logéEs.

1- LA CONVERSION EN CONDO, C'ÉTAIT INTERDIT !

La création du moratoire et ses limites

Au début des années 1970, en réponse à la crise économique, la conversion des logements locatifs en copropriétés se répand au Québec. Les logements en moins bon état, à bas loyer et dans les quartiers centraux sont principalement visés par ce phénomène. D'une part, la copropriété permet à certaines familles ouvrières d'accéder à la propriété. Mais d'un autre côté, certainEs propriétaires trouvent intérêt à évincer leurs locataires, à rénover et à revendre chaque unité de leur immeuble pour obtenir un profit plus avantageux. Sous couvert de moderniser et de restaurer les logements, cette période de grands travaux aboutit à une diminution du stock de logements locatifs qui se retrouvent transformés en condominiums. En 1975, suite à une grande vague d'évictions de locataires, le gouvernement est contraint d'imposer un premier moratoire qui interdit ces conversions à l'ensemble des logements non vacants au Québec.

Cependant, le règlement est facilement contournable. En trouvant un moyen de chasser les locataires, comme par l'exécution de travaux majeurs, par une reprise de logement ou par des pressions diverses, les propriétaires peuvent tout de même procéder à la vente du logement vacant. Plusieurs projets de rénovation aboutissent aussi à la démolition de logements qui ne seront pas reconstruits, ce qui réduit le nombre de logements disponibles pour la location. À Montréal, de grandes entreprises telles que Télé-Métropole, Clermont Motor ou Texaco achètent des immeubles habités pour agrandir leurs locaux ou construire des stationnements. Ces expulsions suscitent une

importante mobilisation des locataires qui entament des démarches judiciaires devant la Commission des loyers, parfois soutenues par le Regroupement. Cependant, les plaintes n'aboutissent que rarement et la majorité des cas d'expulsions ne sont pas contestés.

« Mon logement n'est pas à vendre »

En 1980, alors que la *Loi sur la Régie du logement* entre en vigueur, les locataires représentent 74% de la population à Québec et 81% à Montréal. Dans la loi 107, une section est consacrée à la conservation du parc locatif par la reconnaissance du droit au maintien dans les lieux pour les locataires. Les autorisations de démolition sont déléguées principalement aux municipalités, mais toute aliénation ou conversion d'un logement en copropriété doit être approuvée préalablement par la Régie. Dans son jugement, le tribunal doit prendre en considération le préjudice causé aux locataires, leur droit au maintien dans les lieux et la conservation du stock de logements locatifs sur le territoire concerné. En théorie, la loi 107 abolit le moratoire de 1975 sur les conversions, mais en pratique, les articles le stipulant ne sont pas adoptés et l'interdiction demeure. Cependant, le Regroupement reste vigilant et réclame une meilleure protection pour les locataires ainsi qu'un encadrement plus rigoureux.

En mars 1985, en réaction au Livre vert *Se loger au Québec*, le RCLALQ déplore le manque d'études sérieuses et de réglementations rigoureuses concernant les conversions en condos et les reprises de logement. Il propose de tenir compte du taux d'inoccupation pour autoriser les conversions en condominium tout en priorisant la construction de logements sociaux



Manifestation contre les expulsions sur la rue Esplanade à Montréal, Comité logement St-Louis, 1977

pour maintenir la disponibilité de logements locatifs abordables. Malgré ces recommandations, le ministre responsable de l'Habitation, André Bourbeau, annonce son intention de mettre fin au moratoire lors du Sommet économique de Montréal en 1986. Débute alors une vaste mobilisation orchestrée par le Regroupement avec la création du comité de lutte «maintien dans les lieux» à l'automne 1986 et au sein de la coalition «Sauvons nos logements», menée conjointement avec le FRAPRU. Les membres se donnent pour objectifs de sensibiliser la population aux problèmes de conversions en copropriété, d'initier des formations et d'assurer des pressions politiques pour dénoncer l'inefficacité des lois existantes. Une pétition et des pancartes intitulées «Mon logement n'est pas à vendre» sont distribuées même si certainEs locataires craignent les représailles de leur propriétaire en les affichant à leur fenêtre. Malgré tout, plus de 10000 signatures sont déjà récoltées

au moment de la grande marche contre la levée du moratoire organisée le 31 mai 1987.

De son côté, le gouvernement promet que la fin du moratoire facilitera l'accès à la propriété, mais le RCLALQ s'insurge face à cette projection irréaliste puisque plus de 50% des ménages locataires ont un revenu inférieur à 15000\$. Dans un mémoire déposé en août 1987, le Regroupement émet de nombreuses recommandations telles que l'élargissement des pouvoirs de la Régie en matière de conversion de logement, la reconnaissance du droit de préemption, un rehaussement des compensations pour les locataires évincés ainsi que la réalisation de logements sociaux. Quelques-unes de ces propositions sont retenues dans le projet de loi 87, mais ne suffisent pas à empêcher la levée du moratoire à la fin de l'année.



En haut à gauche: « Logement et vie de quartier », paru dans Vie ouvrière, 1981 (reproduction BANQ)

En haut à droite: « St-Louis, un quartier à vendre », affiche Bernard Vallée et Laurier Rancourt, 1975

En bas à gauche: Affiche « Mon logement n'est pas à vendre », Coalition « Sauvons nos logements », 1986

En bas à droite: Assemblée de soutien aux locataires expulsés par Clermont Motor, Comité logement St-Louis, affiche Bernard Vallée, 1976



2- LA LEVÉE DU MORATOIRE ET LE CAS MONTRÉALAIS

La fin du moratoire, le début d'une réglementation

Le 17 décembre 1987, les conversions de logements locatifs en condominium sont de nouveau permises au Québec exceptées pour la ville de Montréal pour laquelle des dérogations doivent être approuvées. Les municipalités sont appelées à réglementer la conversion des immeubles en tenant compte, notamment, du taux d'inoccupation et de la disponibilité de logements similaires sur le territoire. Si le projet de conversion respecte ces normes, les services municipaux délivrent un certificat qui doit ensuite être validé par la Régie du logement. Par la nouvelle loi, la conversion en copropriété divise est encadrée de manière plus détaillée, indiquant la procédure à suivre, les délais d'avis à respecter et interdisant explicitement le harcèlement envers les locataires en vue de reprendre le logement convoité. Concernant les rénovations majeures, les démarches à la Régie sont désormais à la charge des propriétaires et non des locataires. Pour le RCLALQ, la victoire est partielle. L'interdiction de convertir en condominium n'est désormais effective que sur l'île de Montréal, mais les dérogations municipales permettent de la contourner facilement. Le droit de préemption pour les locataires occupants, tel que cité dans la loi, est irréalizable sans des aides financières qui pourraient leur permettre de racheter le logement pour le transformer, par exemple, en coopérative.

À Montréal, une réglementation par arrondissement

Si la conversion et donc la protection des logements locatifs sont davantage réglementées, il est toujours possible d'obtenir une dérogation ou d'évincer les locataires par divers moyens afin d'échapper à la loi. Le moratoire conservé à Montréal est largement fragilisé par des mesures d'assouplissements votées par la Ville. Une première modification a lieu en 1993, malgré les recommandations de la Coalition montréalaise contre la conversion. Dans leur mémoire, les organismes s'inquiètent de la situation du parc locatif depuis l'adoption de la loi en 1987. À Hull, la municipalité a été contrainte d'intervenir de toute urgence, car une société de gestion immobilière avait entrepris la conversion de plus de 1200 logements, soit 9% du stock de logements locatifs. À Québec, le fort taux d'inoccupation, particulièrement dans la Haute-Ville, aurait permis une augmentation de 60% des conversions de logements locatifs. À Montréal, les propriétaires contournent facilement l'interdiction en vigueur en profitant de vides juridiques puisqu'il est notamment possible de convertir une copropriété indivise en divise.

Malgré l'importante mobilisation des locataires, le règlement adopté le 15 juin 1993 autorise désormais la conversion à Montréal lorsque le taux d'inoccupation est supérieur à 3%. En 1994, le nouveau Code civil du Québec redéfinit la notion de propriété. Les règles de copropriété en indivision sont notamment facilitées par la création d'hypothèques «entrecroisées», permettant aux copropriétaires de ne plus être solidaires de l'emprunt hypothécaire de chacun. En 1997 puis en 2000, la Ville



Manifestation contre la démolition de 16 logements, Montréal, 19 juin 2002

de Montréal prend à nouveau des mesures qui facilitent le processus de conversion. Avec les fusions municipales, on assiste alors à une importante disparité juridique concernant la protection du parc locatif puisque chaque arrondissement peut légiférer comme il le désire. La revendication du RCLALQ de laisser le pouvoir réglementaire des conversions d'immeubles au Conseil municipal n'est pas entendue. À Verdun, plusieurs conversions sont autorisées par l'arrondissement alors que seulement 0,7% des logements sont disponibles à la location. Au cours de l'année 2002, le RCLALQ organise des conférences de presse et des actions pour demander un moratoire sur les reprises de logement tant que les taux

d'inoccupation sont inférieurs à 3%, sans dérogation possible.

Que cachent les reprises de logement?

Au même moment, le Regroupement entreprend de compiler les cas de reprises de logement afin de mieux comprendre les abus et leurs impacts sur le parc locatif. Un guide d'intervention sur le sujet est publié et les rencontres avec le ministère des Affaires municipales et la Régie se multiplient. Au cours de l'année 2005-2006, on dénombre 1 653 reprises de logements introduites à la Régie pour l'ensemble du Québec. Sans étude



À gauche: «On vous met dehors!», guide sur l'éviction, Comité logement de la Petite-Patrie, 1987



À droite: «Locataire, la rue t'appartient», manifestation pour dénoncer l'exode des populations à faible revenu, Montréal, 31 mai 1987

approfondie, il est difficile de savoir combien ont réellement été repris par le bénéficiaire. La question est abordée par le RCLALQ dans son étude intitulée *Les reprises de logement: Droits bafoués, spéculation et déracinement*, basée sur les reprises de logement de l'année 2006. La recherche permet d'associer étroitement le processus de reprises de logement au phénomène de gentrification des quartiers centraux montréalais tels que Rosemont, Petite-Patrie, Villieray, Hochelaga ou le Plateau Mont-Royal. Le Regroupement constate aussi que les logements repris sont souvent les plus abordables puisque plus de 57% des locataires évincés paient un loyer inférieur au loyer moyen. Enfin, parmi les demandes de reprises

étudiées, 72% ont été accordées par la Régie, démontrant une certaine facilité dans le processus d'éviction pour les propriétaires. De leur côté, les locataires sont généralement insatisfaitEs de l'indemnisation accordée et un nombre significatif d'évincésEs n'ont reçu aucun dédommagement. Le RCLALQ remarque que les locataires non représentés par unE avocatE perdent presque systématiquement leur logement. Face à ces conclusions alarmantes, le Regroupement ne tarde pas à faire de la protection du parc locatif l'une de ses priorités.

3- À PARTIR DE 2010, CONTRER LA GENTRIFICATION DES QUARTIERS

Protéger les locataires de l'expulsion, une nécessité

En 2010, le RCLALQ obtient une subvention gouvernementale pour approfondir ses recherches sur les conversions et leurs impacts sur la protection du parc locatif. Plusieurs dépliants d'information sur les conversions, les gîtes touristiques et les évictions sont produits. Des formations sont également réalisées et données aux locataires. En 2013, après trois années de travail sur le sujet, un nouveau document est créé. *Défendre nos droits. Rester chez soi!* aborde les enjeux des différents types de conversions en copropriétés divises, horizontales, indivises et leurs conséquences pour les locataires. Les revendications du Regroupement pour protéger le parc locatif ne se limitent pas seulement aux conversions, mais aussi à l'encadrement juridique des reprises de logement, des évictions pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation.

Tout au long des années 2010, le RCLALQ se positionne comme un interlocuteur de référence concernant le débat sur la protection du parc locatif, en abordant cet enjeu complexe sous toutes ses facettes. Le Regroupement dénonce l'inefficacité des lois en place, l'immobilisme de la Régie du logement dans ce dossier et la faible prise en charge des municipalités. Le 24 septembre 2014 à l'occasion d'une conférence de presse, le Comité logement de la Petite-Patrie témoigne à propos des conversions en condominium dans le quartier: «L'inertie de la ville mène des milliers de locataires à la rue et l'on sait maintenant que les municipalités et les arrondissements non seulement possèdent déjà toutes

les compétences nécessaires pour protéger adéquatement les locataires et qu'ils doivent le faire en vertu des compétences dont ils sont responsables». Le Comité logement et le RCLALQ rappellent les effets néfastes de la pénurie de logements pour les ménages à faible et moyen revenu, mais aussi pour le voisinage d'un quartier en pleine gentrification.



Invitation au lancement de la brochure «Défendre nos droits, rester chez soi!», 14 mars 2013



Manifestation sous le thème « Assez d'être mal-logéEs » dans le cadre de la Journée des locataires, Montréal, 24 avril 2016. Photo André Query

En septembre 2015, le RCLALQ dépose un mémoire sur le projet de loi 492 qui vise à protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires aînés en restreignant la possibilité pour les propriétaires de reprendre leur logement. Sauf exception, l'éviction des locataires ayant atteint cet âge, résidant depuis au moins dix ans dans leur logement et dont les revenus sont restreints, est désormais illégale. En effet, les personnes âgées sont plus souvent menacées par la perte de leur logement puisqu'elles y habitent depuis plusieurs années et ont conservé un loyer plus bas que la moyenne. Les conséquences sur la vie de ces locataires vulnérables sont dramatiques et participent à l'érosion du parc de logements locatifs. De nouveau, le RCLALQ dénonce les évictions mal contrôlées qui aboutissent à la vente du logement ou à l'augmentation abusive du loyer. Dans une analyse du Bureau d'animation et information logement (BAIL) de Québec, 40% à 50% des

immeubles repris par les propriétaires ont finalement été vendus. Dans plusieurs cas, les personnes qui acquièrent un immeuble n'hésitent pas à expulser les locataires en place puisque 60% des propriétaires qui émettent les avis de reprise possèdent leur immeuble depuis moins de 3 ans.

L'impact d'Airbnb sur le parc locatif

L'idée d'augmenter ses revenus grâce au logement locatif prend une tout autre forme avec l'apparition de plateformes de location à court terme. Sur des plateformes telles que Airbnb, rien de plus simple que de louer un appartement pour une semaine comme pour des mois. Alors que les impacts de ces locations demeurent peu étudiés, les comités logement des quartiers centraux s'inquiètent de plus en plus des conséquences qu'elles entraînent sur les locataires. Au final, cette forme d'hébergement contribue à hausser

le prix des loyers, à retirer des logements du marché locatif et à dégrader les relations de voisinage. Dans son analyse sur Airbnb en 2016, le Comité logement Petite-Patrie évoque des revenus variant entre 1125\$ et 2520\$ par mois et par logement, ce qui dépasse largement la capacité de payer des résidentEs du quartier.

En conséquence, puisqu'il est devenu plus profitable de louer le logement aux touristes, on assiste encore à la perte de logements disponibles pour les locataires. Dans l'étude du Comité logement du Plateau Mont-Royal, on apprend que près de 64,5% des annonces affichées à Montréal sur Airbnb en 2016 proposent des logements pour plus de 90 jours et 31% des hôtes offrent plus qu'une place d'hébergement sur le site, allant parfois même jusqu'à plusieurs dizaines d'offres par un même opérateur. Leurs revenus sont difficilement taxables et le prix des locations n'est en aucun cas réglementé. Dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, plus de 5% de l'ensemble des logements est mis en location sur cette seule plateforme. Alors que 73% des ménages de ce quartier sont locataires, le Comité logement rappelle la baisse constante du nombre de logements disponibles sur le marché locatif, alors qu'au moins 600 conversions en condominiums par année sévissent dans le quartier. De son côté, l'étude du Comité logement Petite-Patrie montre la perte de 554 logements pour les locataires du quartier suite à leur mise en location sur Airbnb en 2016.

Bien sûr, les impacts varient selon les territoires, les réalités et peuvent être moindres lorsque la location est très occasionnelle. En attendant, le manque d'encadrement juridique sur ce phénomène grandissant laisse les lois du marché décider de l'avenir des

quartiers et menace les conditions de vie des locataires. C'est pourquoi en septembre 2017, face à l'ampleur du problème, l'Assemblée générale du RCLALQ s'est positionnée en faveur de l'interdiction d'Airbnb au Québec et de toutes les plateformes de location similaires. ■



Dépliant «Protégeons nos logements, interdisons Airbnb»,
Comité logement du Plateau Mont-Royal, 2017

Conclusion

40 ANS D'HISTOIRE... POUR AFFRONTER LES LUTTES À VENIR!

Une des principales raisons qui nous a convaincus de produire ce document sur les 40 ans du RCLALQ est qu'en écrivant enfin notre histoire nous serions mieux outillés pour affronter les luttes à venir. En nous rappelant nos grandes et petites victoires, nos actions colorées et diversifiées, nos alliances ainsi que nos nombreuses campagnes pour l'avancement des droits des locataires, nous ravivons notre passé afin de mieux nous réinventer. En nous rappelant nos luttes et nos revendications, nous réaffirmons l'importance de nos efforts actuels. Puisque le mouvement pour le droit au logement est un mouvement collectif, sa mémoire aussi se doit d'être collective.

Cet historique, nous l'avons d'abord écrit pour les membres du RCLALQ, les comités logement et les associations de locataires, car le RCLALQ, c'est aussi l'histoire d'une riche vie associative. Passant d'une poignée d'organismes membres à la fin des années 1970 à plus d'une cinquantaine quatre décennies plus tard, ces membres et leurs militantEs sont le cœur et les poumons du Regroupement. Ce sont eux qui décident des priorités et des revendications à porter et ce sont eux les premiers à sortir dans la rue pour les droits des locataires. En d'autres mots, ce sont eux, les comités logement et les associations de locataires, qui donnent tout le sens à l'existence du RCLALQ.

Il mérite d'être mentionné également que le RCLALQ a été traversé tout au long de son histoire par une foisonnante production de documents. Dès ses premières heures, dans

le but d'informer ses membres et les locataires sur l'actualité des luttes et ses différents dossiers, le RCLALQ a publié le Bulletin-logement (initialement une publication du Comité logement St-Louis), qui s'est ensuite transformée en revue. Cette revue, nommée L'Artère, a été publiée environ quatre fois par année de 1984 à 2002 et distribuée aux quatre coins du Québec. Des numéros spéciaux de L'Artère ont aussi été produits, notamment des études sur la Régie du logement, sur la protection des renseignements personnels lors de la recherche de logement ainsi que sur l'appauvrissement des ménages locataires. Le RCLALQ a également créé une panoplie d'outils d'éducation populaire sur les droits des locataires, que ce soit sur la discrimination, les audiences à la Régie du logement, les hausses de loyer, l'insalubrité, les reprises de logement... sans oublier les centaines de formations sur les droits des locataires que le RCLALQ a données au fil du temps dans les différentes régions du Québec.

Finalement, le RCLALQ c'est la somme de tous ces dépliants, manifs, formations, assemblées générales, slogans, campagnes, conférences de presse, mémoires, affiches, occupations, études, bannières, tintamarres, pétitions et, évidemment, les militantEs pour le droit au logement qui ont appuyé notre cause pendant les 40 dernières années ainsi que celles et ceux qui continueront à le faire pour les années à venir.

Maxime Roy-Allard
RCLALQ

LISTE DES MEMBRES DU RCLALQ

BAS-SAINT-LAURENT

Comité Logement Rimouski-Neigette

T : 418 725-4483

Ressourcerie de la Matapédia

T : 418 629-6777

CAPITALE NATIONALE

Bureau d'Animation et Information Logement (Québec)

T : 418 523-6177

Comité des CitoyenNEs du quartier St-Sauveur

T : 418 529-6158

Comité logement d'aide aux locataires (Ste-Foy)

T : 418 651-0979

Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain

T : 418 524-2404

MAURICIE

Comité logement Trois-Rivières

T : 819 694-6976 /

1-877 694-6976

MONTRÉAL

Action Dignité de Saint-Léonard

T : 514 251-2874

ADDS-MM

T : 514 523-0707

Association des locataires du Village Olympique

T : 514 253-5151

Association des locataires deVilleray

T : 514 270-6703

Centre éducatif communautaire René-Goupil (St-Michel)

T : 514 596-4420 # 4417

Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun

T : 514 769-2228 # 101

Comité d'action Parc Extension

T : 514 278-6028

Comité BAILS (Hochelaga-Maisonneuve)

T : 514 522-1817

Comité des locataires duRigaud

T : 514 284-1904

Comité logement Ahuntsic-Cartierville

T : 514 331-1773

Comité logement de Lachine-Lasalle

T : 514 544-4294

Comité logement Montréal-Nord

T : 514 852-9253

Comité logement de la Petite Patrie

T : 514 272-9006

Comité logement du Plateau Mont-Royal

T : 514 527-3495

Comité logement de Rosemont

T : 514 597-2581

Comité logement Saint-Laurent

T : 514 331-9898

Comité logement Ville-Marie

T : 514 521-5992

Logis-Action (Notre-Dame-de-Grâce)

T : 514 484-1471 # 222

Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve

T : 514 528-1634

Infologis de l'Est de l'Île de Montréal

T : 514 354-7373

La Maisonnée

T : 514 271-3533

OEIL Côte-des-Neiges

T : 514 738-0101

POPIR-Comité logement (St-Henri)

T : 514 935-4649

Projet Genèse (Côte-des-Neiges)

T : 514 738-2036

R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)

T : 514 932-7742

Regroupement des Auberges du cœur du Québec

T : 514 523-8559

Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

T : 514 933-8432

OUTAOUAIS

Logemen'Occupe (Gatineau)

T: 819 246-6644

ABITIBI-TÉMISCAMINGUE

Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

T: 819 277-5536

CHAUDIÈRE-APPALACHES

ACEF Rive-sud de Québec

T: 418 835-6633 /
1 877 835-6633

ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

T: 418 338-4755 /
1 888-338-4755

LAVAL

ACEF de Laval

T: 450 662-0255

LANAUDIÈRE

Action-Logement Lanaudière

T: 450 394-1778 /
1 855 394-1778

LAURENTIDES

Association de promotion et d'éducation en logement (Saint-Eustache)

T: 450 413-2949

Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme

T: 450 432-8696

R.D.A.S. Mont-Laurier

T: (819) 623-2948

MONTÉRÉGIE

ACEF Montérégie-est

T: 450 375-1443 # 322 /
1 888 375-1443

Action logement Pierre-de-Saurel (Sorel-Tracy)

T: 450 881-1910

Comité logement Beauharnois

T: 450 429-3000

Comité logement Montérégie

T: 450 670-5080

Comité logement de Valleyfield

T: 450 377-3060

Maison La Virevolte (Longueuil)

T: 450 651-1901

Comité Logemen'mêle (Saint-Hyacinthe)

T: 450 502-5643

CENTRE-DU-QUÉBEC

Action Location Drummondville

T: 819 850-0416

Association des locataires des Bois-Francs

T: 819 758-3673



Le RCLALQ est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise des mesures de contrôle du marché privé, tout en favorisant le droit à l'association et un plus grand accès à la justice pour les locataires.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

6839, rue Drolet, local 302
Montréal (Québec), H2S 2T1
Téléphone: 514 521-7114 / 1 866 521-7114
Courriel: rclalq@rclalq.qc.ca

rclalq.qc.ca