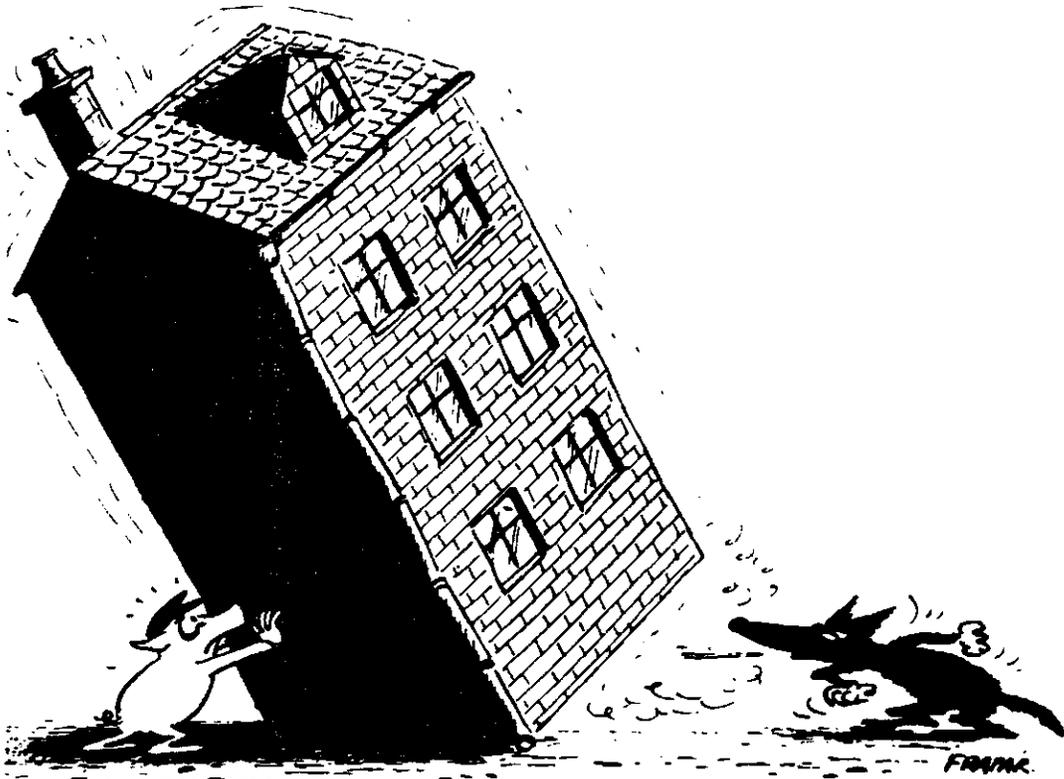


# RAPPORT

du colloque sur l'avenir  
du logement social



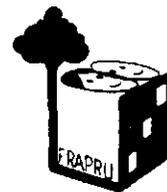
tenu les 18 et 19 mai 1985  
à Québec

Front d'action populaire en réaménagement urbain  
(FRAPRU)

REMERCIEMENTS

Ce document a été réalisé dans le cadre d'un projet Canada au travail grâce à la collaboration financière de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Nous aimerions aussi remercier tous les groupes et individus qui par leur participation active ont rendu possible la tenue du Colloque ainsi que tous ceux qui l'ont soutenu matériellement. Nous pensons ici plus particulièrement aux groupes suivants: le Syndicat des professionnelles et professionnels du gouvernement du Québec, la Corporation l'Entre-gens, la Confédération des syndicats nationaux, la Centrale de l'enseignement du Québec, le Conseil Central de Québec (CSN), le Conseil du travail de Montréal, le Syndicat des travailleurs et travailleuses de l'enseignement de Chauveau Charlesbourg (CEQ), le Syndicat des professeurs du Québec métropolitain (CEQ), Plura-Québec et la Faculté de l'éducation permanente de l'Université de Montréal.



Rédaction finale: Joanne Croteau

Maurice Guilbeault

## TABLE DES MATIERES

PRESENTATION.....	1
PLENIERE D'OUVERTURE.....	2
ATELIERS THEMATIQUES.....	8
Logement social et pauvreté.....	8
Le logement social: un moyen de conserver les quartiers populaires.....	22
Le logement social face au marché privé.....	29
ATELIERS D'INTERVENANT-E-S.....	35
Les comités de requérant-e-s de HLM.....	35
Les Coops d'habitation.....	38
Le programme de restauration Loginove.....	40
ATELIER D'INFORMATION SUR LES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL..	44
PLENIERE DE CLOTURE.....	46
ANNEXE I: LISTE DES GROUPES PARTICIPANTS.....	55
ANNEXE II: LISTE DE PUBLICATIONS POUR EN SAVOIR PLUS.....	57

## PRESENTATION

Les 18 et 19 mai se déroulait à Québec un Colloque sous le thème: " L'Avenir du Logement Social ". Organisée à l'initiative du Front d'action populaire en Réaménagement urbain (FRAPRU), cette rencontre a permis à plus de 120 personnes représentant près de 40 organismes d'échanger sur leurs réalisations respectives dans le cadre des programmes de logement social.

Les différents ateliers répartis sur deux jours, ont permis à des gens de plusieurs régions du Québec de donner leur avis, souvent à partir de leur propre expérience soit à titre de bénéficiaire ou en tant qu'intervenant, sur les acquis et les insuffisances des programmes actuels de logement social. Ces témoignages nous permettent de tracer un portrait concret et vivant tant des projets réalisés que des besoins et des aspirations des gens vivant sous le seuil de la pauvreté.

Le Colloque aura aussi favorisé la réflexion des participant-e-s sur les nouvelles orientations des intervenants gouvernementaux et de dégager des pistes d'action pour les groupes qui ont à coeur le développement du logement social.

PLENIERE D'OUVERTURE

MOT DE BIENVENUE

par  
Hélène Arsenault  
Comité de citoyen-ne-s du  
quartier St-Sauveur de Québec

Je suis bien contente de voir qu'il y a autant de monde ici à Québec ce matin. Depuis 5 à 6 mois à Québec, on s'est aperçu que certains événements ont favorisé une plus grande cohésion dans la région entre les groupes qui travaillent dans le domaine du logement. En particulier, les audiences sur le Livre vert ont obligé beaucoup de monde à prendre position; certains groupes se sont rangés du côté de certaines revendications qu'ils ne défendaient pas auparavant. Il y a eu dernièrement à Québec le "mois du logement", en mars dernier, qui a aussi obligé plusieurs groupes à prendre position. Cette activité a sollicité la participation d'une trentaine de groupes de la région et ça l'a eu un impact très intéressant.

Alors le fait qu'on soit si nombreux ici aujourd'hui et de toutes les régions du Québec, j'espère que tout le monde va profiter de cette occasion pour améliorer la cohésion dans notre travail, pour faire pousser des idées et possiblement pour susciter des actions afin d'être plus efficaces dans l'avenir.

Je vous remercie et je vous souhaite un bon Colloque.

DISCOURS D'OUVERTURE

par  
Robert Pilon  
du FRAPRU

J'aimerais d'abord vous dire, au nom du FRAPRU, qu'on est très heureux du nombre de personnes qui sont ici présentes dans la salle, un peu pour les mêmes raisons qu'Hélène a ramené tantôt...et, il y en a plusieurs...Premièrement, c'est une longue fin de semaine de trois jours et je suis certain que tout le monde y a réfléchi avant de venir au Colloque. Deuxièmement, il y a des gens qui se sont déplacés d'un peu partout au Québec. De plus, je pense que c'est à souligner parce que c'est une première depuis des années, il y a des gens non seulement des groupes logement, non seulement des associations de locataires, mais il y a aussi des représentants de d'autres groupes populaires comme le RAJ, la Fédération nationale des associations de consommateurs ou la Fédération des familles monoparentales.

Une telle variété de groupes est importante pour le Colloque parce que l'un des objectifs du Colloque c'est de permettre non seulement aux gens qui sont dans le domaine du logement de réfléchir ensemble et de voir ce qu'on a fait dans les dernières années, mais aussi, de permettre aux gens qui s'occupent des mêmes gens que nous autres (les gens à faibles revenus), de voir ce qu'on fait au niveau du logement et quelle contribution ils peuvent amener dans tout ça, et finalement, comment on peut travailler ensemble. Tout au long du Colloque, on devrait donc prendre en considération le fait qu'il n'y a pas seulement des spécialistes de l'habitation dans la salle mais qu'il y a aussi des gens qui sont des représentants des mêmes populations que nous autres, qui veulent en savoir plus sur la question du logement.

Pour les groupes du FRAPRU (soit 22 groupes)...c'est enthousiasmant de voir qu'une centaine de personnes provenant d'une quarantaine de groupes ont pris la peine de se déplacer pour venir discuter avec nous autres. C'est enthousiasmant de se rendre compte qu'il n'y a pas seulement 22 groupes au Québec qui se battent pour faire avancer la cause du logement social (HLM, coops), mais que cette idée-là, il y a un paquet de groupes à travers le Québec qui l'ont reprise à leur manière et qu'ils essayent de la faire avancer un peu partout au Québec...Et qu'on peut justement s'appuyer là-dessus pour avancer.

Pour nous le Colloque revêt une importance assez particulière dans le contexte actuel. Au FRAPRU, en tant que regroupement provincial, ça fait maintenant 4 ans qu'on fait toutes sortes de choses pour faire avancer la cause du logement social pour faire en sorte qu'il y ait une intensification des programmes des logements sociaux; que ce soit pour le développement des HLM ou pour le développement des

coopératives. En 4 ans, nous avons publiés entre autres une brochure qui s'appelle "Pour une politique globale d'accès à l'habitation" - Je pense que beaucoup de gens dans la salle ont eu l'occasion d'en prendre connaissance. - Cette brochure est le fruit d'efforts collectifs pour mettre ensemble différentes pratiques et différentes revendications qu'on avait pour répondre aux besoins des gens à faibles revenus.

Pour la faire connaître, on a fait toute une série d'actions...Nous sommes allés au Congrès de l'Union des municipalités à Hull...Nous sommes allés rencontrer des représentants du gouvernement conservateur à Ottawa pour leur expliquer nos revendications et essayer de faire pression sur eux...Nous avons organisé des semaines de promotion des HLM...On a organisé des visites de députés et des actions-pancartes...On est intervenu assez systématiquement - et je pense que plusieurs groupes ici dans la salle l'ont fait aussi - dans le cadre de la tournée de consultations du Ministre Rochefort. On a fait des interventions un peu partout au Québec pour défendre du logement accessible aux faibles revenus à Hull, à Rimouski, à Québec, à Montréal.

Bref, on a fait un paquet de choses dans les 4 dernières années tant localement que provincialement pour gagner du logement social. Avec un recul, on voit qu'on a gagné des choses au niveau des coopératives par le travail des GRT, des Comités de citoyens, etc...On a réussi à faire en sorte que les programmes qui n'étaient pas nécessairement très populaires et faits dans ce but-là, on a fait en sorte que ces programmes de coopératives soient vraiment accessibles aux gens à faibles revenus. Un peu partout au Québec, des gens ont fait quasiment des prodiges avec les programmes existants. Certains ont réussi à loger jusqu'à 80% de faibles revenus dans des coopératives. Au niveau des HLM, on n'a pas obtenu plus de HLM, sauf qu'on a fait plusieurs batailles pour que les HLM que le gouvernement daignait bâtir ne soient pas des poulaillers, des ghettos, mais qu'ils soient des constructions intégrées aux différents quartiers et que les gens ne soient pas déplacés. Donc, en plus de faire toutes sortes de pressions pour faire la promotion du logement social dans ces dernières années (tant le FRAPRU que beaucoup d'autres groupes ici présents), nous avons obtenu plusieurs gains dans le cadre des programmes; nous avons réussi à faire appliquer ces programmes-là (qui étaient plutôt bureaucratiques et pas toujours très humains) et à les adapter.

Sauf qu'aujourd'hui, ce n'est plus possible de faire les économies de bouts de chandelles qu'on a réussi à faire par le passé car les programmes n'ont pas cessé d'être diminués depuis 1979. A cause des coupures, tant au fédéral qu'au provincial, les programmes de coopératives sont de moins en moins accessibles aux gens à faibles revenus. Au niveau des HLM, non seulement il s'en construit de moins en moins, mais aussi, les HLM sont de moins en moins accessibles à une grande partie

de la population dont les petits travailleurs. Aujourd'hui, c'est coupures par dessus coupures et on se retrouve dans un contexte où on s'attend à des coupures encore plus grandes très prochainement, tant au niveau provincial avec son Livre vert "Se loger au Québec" qu'au niveau fédéral avec son Livre bleu "Document d'étude sur l'habitation". Les auteurs de ces livres s'interrogent ainsi: "devrait-on restreindre les programmes HLM?", "devrait-on considérer les coopératives non pas comme un programme social en habitation, mais plutôt comme un programme strictement économique, au même titre que la copropriété?". Ca, ce sont les projets actuels des gouvernements tant au fédéral qu'au provincial.

Dans ce contexte, le principal but du Colloque devrait être de voir, comment ensemble, on peut essayer de contrer tout ça; comment on peut faire en sorte que le courant change, c'est-à-dire qu'au lieu d'aller de coupures en coupures jusqu'à la coupure finale, qu'est-ce-qu'on peut faire pour renverser le courant? Nous aurons l'occasion de discuter de tout ça demain sous le thème de "L'Avenir du logement social".

Il y a deux idées qui nous tiennent particulièrement à coeur: la première, c'est d'essayer d'avancer dans la construction d'un front commun pour la défense du logement social, c'est-à-dire que tous ceux qui d'une façon ou d'une autre travaillent sur cette question, se rassemblent pour ne pas laisser passer les coupures qui s'en viennent; qu'il y ait plus de liens entre les GRT, les coopératives, les Comités de citoyens, les Comités logements, les Comités de requérants de HLM et les résidents actuels des HLM; que tous ces gens aient plus de liens avec les groupes populaires et les syndicats. Ca c'est une chose qu'on devrait beaucoup discuter demain, ça devrait être notre préoccupation essentielle.

Le logement social est menacé, mais il y a un paquet de programmes sociaux qui sont aussi coupés. Donc, l'autre chose que nous devrions discuter, c'est comment on pourrait faire cause commune pour la défense de l'ensemble des programmes sociaux? Parce que les assistés sociaux en plus d'être coupés au niveau des HLM et de l'accessibilité aux coopératives, ils se font aussi couper leurs chèques et bousculer pour retourner au travail pour faire n'importe quelle sorte de jobs. Pour les jeunes, c'est la même chose, ils ne sont pas juste sans logement, mais ils sont aussi sans emplois.

Il faudrait essayer de voir comment on pourrait faire ces deux types d'actions c'est-à-dire se battre pour contrer les coupures dans le logement social et peut-être, en même temps, faire cause commune avec tous ceux qui sont victimes des coupures des gouvernements fédéral et provincial.

Donc les deux objectifs de ce Colloque sont les suivants: le premier, c'est

qu'on essaie de tracer un portrait sur le travail qu'on a à faire en faveur du logement social, sur les réalisations concrètes qu'on a eu et sur les problèmes actuels qu'on rencontre; le deuxième objectif, ce serait de voir qu'est-ce-qu'on peut faire ensemble face aux coupures.

On ne s'attend pas à ce que le Colloque débouche sur des propositions très formelles comme de constituer un front commun pour du logement social. Pour nous, si on discute de cette idée (de front commun), si on avance quelques idées qui font consensus, si le Colloque permet de faire ça, ce sera déjà un premier pas dans la formation de ce front commun et on en serait très satisfait. Si on peut aller plus loin, ce sera tant mieux. Mais on pense que c'est déjà beaucoup de faire un premier pas dans ce sens-là compte-tenu que c'est la première fois depuis des années qu'une série d'intervenants dans le domaine de l'habitation se rencontrent.

Je vous remercie et vous souhaite une bonne fin de semaine.

ATELIER THEMATIQUE

LOGEMENT SOCIAL ET PAUVRETE

I- TEXTE DE PRESENTATION

par  
Jacques Lacroix  
Comité de citoyen-ne-s du  
quartier St-Sauveur de Québec

I- LE SORT

Le Livre vert sur l'habitation "Se loger au Québec" parle d'un revenu moyen des ménages pour 1980 de \$22,900. Arrêtons de parler de moyenne! De moyenne qui cache toujours cette réalité: la majorité des Québécoises et des Québécois vivent autour du seuil de la pauvreté et surtout sous le seuil. C'est le cas tout particulièrement des locataires.

Quand nous sommes plus de 331,000 ménages<sup>(1)</sup> à avoir un problème de logement, ce n'est plus l'exception. Nous sommes pris dans les mâchoires:

- A) D'un développement urbain au profit du grand capital
- B) De hausses exagérées du coût des logements
- C) De conditions de vie dégradantes
- D) De stocks de logements détériorés

A) Pris dans les mâchoires d'un développement urbain au profit du capital:

Les relances de centres-villes, les programmes "Loginove", et les formules du genre ont pour effet:

- de créer de fortes hausses de loyers
- de chasser les faibles revenus de leur logement
- d'entraîner à la hausse les loyers du milieu

Ca accentue la crise du logement et ça crée la situation suivante: " A un quartier habitable, un quartier pas abordable"

(1) Mathews, Georges, La situation résidentielle des ménages du Québec de 1970 à 1980, INRS-Urbanisation, mars 1982, p. 32.

B) Pris dans les mâchoires de hausses exagérées du coût des logements:

Quand les propriétaires considèrent comme un bien de consommation, une marchandise le logement tout est sujet à maximiser le plus possible les profits. En pleine crise économique, les locataires ont assisté à des hausses allant de 25% et plus. Le résultat est qu'aujourd'hui 51% des ménages locataires consacrent 40% de leur revenu pour se loger, dicit le Livre vert.

C) Pris dans les mâchoires de conditions de vie dégradantes:

Plus on est sous le seuil de la pauvreté, plus la part du loyer sur nos revenus grandit et entraîne des coupures dans le chauffage, l'alimentation, l'éducation des enfants, le vêtement et les besoins de base. C'est ce qui se passe quand 40%, 50%, 60% ... des revenus vont au loyer. En novembre 1984, il y avait 683,786 personnes vivant de l'aide sociale. Etre sur l'aide sociale, c'est vivre à 30% sous le seuil de la pauvreté, et, bien des ménages de petits salariés, au salaire minimum, s'identifient à cette situation. On compte au moins 200,000 personnes vivant du salaire minimum au Québec. Et ici, nous n'avons pas compté les personnes âgées, qui malgré le programme Logirente, font pour la plupart un taux d'effort qui dépasse le 35% de leur revenu pour se loger. La majorité des personnes âgées vivent seules et n'ont qu'un \$570.00 par mois pour la plupart.

D) Pris dans les mâchoires de stock de logements détériorés:

Dans les centres-villes, une bonne proportion des logements sont détériorés. Par exemple, dans la Basse-Ville de Québec, 70.5% des maisons ont été construites avant 1946.

A payer cher pour un vieux logement s'ajoutent les problèmes d'isolation, de toit qui coule, de problème d'électricité, d'eau chaude et de tous les genres de surprises.

2- LES SOLUTIONS OFFERTES

- A) Les HLM
- B) Les Coops
- C) Logirente (l'allocation-logement)

Mais ces solutions n'ont fait que diminuer:

A) Les HLM:

- Depuis cinq ans, la construction a baissé de 70% et plus:
  - 1979: 4963
  - 1983: 1353

- Il y a 35,000 personnes qui attendent depuis des années (56.7% des familles contre 43.3% de retraités)
- Et actuellement, la SHQ est en train de changer radicalement les procédures de sélection pour couper à 17,000 le nombre de requérant-e-s.
- Et même les personnes qui ont leur HLM doivent subir toutes les augmentations en sourdine:
  - payer pour la laveuse et sècheuse
  - On ne fournit plus les poêles et les réfrigérateurs
  - Les loyers ne sont plus plafonnés, on prend 25% de tous les revenus du ménage.
- Et le Livre blanc sur la fiscalité parle de couper les assistés sociaux qui habitent un HLM.

#### B) Les Coops:

Les gens sous le seuil de la pauvreté sont de plus en plus mis à la porte en raison des facteurs suivants:

- a) Le programme 56.1 de la SCHL, cette aide à la coopérative qui devait aller à des clientèles à faibles revenus a souvent servi à des mieux pourvus.
- b) Les subventions au loyer permettant l'accessibilité des faibles revenus aux coops tendent sous les pressions du Québec et d'Ottawa à se réduire constamment.
- c) Les politiques gouvernementales à l'habitation privilégient l'accès à la propriété individuelle en terme de subventions et d'avantages fiscaux. En 1981, 84% de l'aide était dirigée vers la propriété.

#### C) Logirente (l'allocation-logement):

Maintenant au Québec, les personnes de 60 ans et plus y ont droit. Une solution intéressante au départ, mais plus on avance, ça devient du tape-à-l'oeil à cause d'un modèle de calcul biaisé:

- On met \$25. par mois pour le chauffage
- On déduit l'impôt foncier
- On plafonne le loyer à \$320. par mois
- On commence à aider qu'après le 30% du taux d'effort de la personne et qu'en ne payant que les 3/4 de l'excédent.

Il n'y a aucune mesure de contrôle des loyers, avec cette formule les loyers ont augmenté de 15% à comparer de 8% par année pour l'ensemble (Livre vert).

En somme, en 1981, sur un milliard d'aide en habitation, le Québec s'est servi de 84% de cet argent pour aider les mieux nantis et n'a pris qu'un maigre 16% pour nous aider en termes de supplément au loyer, de déficit d'exploitation

de HLM et de construction, de Logirente, de Logipop et de remboursement d'impôts fonciers. Et cette aide va toujours en diminuant.

Conclusion: proposition

Une politique globale et complète d'accès au logement pour toutes et pour tous, et en particulier pour les personnes et ménages sous le seuil de pauvreté ne devrait-il pas être en accord avec ce principe: "QU'A PROBLEMES MULTIPLES, SOLUTIONS MULTIPLES".

## II- DISCUSSION (2)

### 1- PAUVRETE ET DROIT AU LOGEMENT

- L'Organisation nationale anti-pauvreté a constaté une grosse augmentation de la pauvreté au Canada. Il n'y a jamais eu de politiques conséquentes de la part des gouvernements pour la lutte contre la pauvreté, les seuls points gagnés, c'est l'assurance-maladie et l'éducation gratuite. Mais, au niveau du logement, il n'y a rien.
- Effectivement, les problèmes de la pauvreté sont connus par le gouvernement. Mais, depuis quelques années, il y a eu un recul: la population ne semble plus reconnaître qu'il y a pauvreté et le droit au logement n'est plus reconnu. Les gouvernements ne semblent pas réaliser que la pauvreté est pire qu'avant. On invoque certains arguments pour ne pas construire de HLM: on nous dit que c'est trop cher - ce qui n'est pas vrai - et qu'il ne faut pas nuire à l'entreprise privée. Ce dernier argument est de plus en plus accepté par la population, par les gens ordinaires. Dans l'esprit des gens, il faut créer des "jobs" et donc, il ne faut pas nuire à l'entreprise privée. Mais, est-ce-qu'on peut laisser l'entreprise privée décider si le logement, c'est un droit ou non?

### 2- LES HLM REPRESENTENT-ILS UN BON MOYEN DE LUTTE A LA PAUVRETE?

#### 2.1 Les HLM sont-ils des ghettos?

- Les préjugés au sujet des résidents de HLM dépendent souvent de la grandeur du HLM...Le problème survient surtout là où il y a une forte concentration de personnes, c'est-à-dire dans les gros HLM. Mais dans les HLM où les unités respectent un peu plus la rue, le quartier, là où c'est pas évident que c'est un HLM, à ce moment-là les préjugés sont beaucoup moins forts. Encore en 1985, aux appartements ST-Pie X, il y a des restaurants qui ne viennent pas livrer; il y a des chauffeurs de taxi qui ne se gênent pas pour passer des remarques désobligeantes...Si on a à circuler en autobus, on entend parfois des réflexions assez désagréables. Comme dans le temps des fêtes, par exemple, j'ai déjà entendu des gens dire (ceux qui restent tout près d'un HLM): "moi, je ne mets pas de décoration de Noël, la "gang de crottés" va venir "toute" nous voler çà"...C'est possible qu'il y ait des gens qui soient des délinquants et qu'ils vivent dans les HLM comme il y en a partout.

- (2) Deux ateliers se sont déroulés sur ce thème. La présente discussion regroupe les interventions de ces deux ateliers.

Mais parce qu'il y a une concentration de gens dans un bloc, tout ce qui se passe de pas correct, on le relie toujours à eux, c'est toujours là qu'on pointe.

- Il n'y a pas seulement les gens de la population qui favorisent les préjugés ... Les municipalités qui, la plupart du temps, décident de l'emplacement des HLM, favorisent aussi ces préjugés-là. Par exemple à Joliette, on a dû construire 300 unités HLM pour des personnes qui ont été déplacées du centre-ville afin d'y installer des commerces. Eh bien, la ville a choisi pour la construction de HLM, un quartier qui avait déjà la réputation d'avoir un taux élevé de délinquance.
- La concentration, c'est-à-dire les gros HLM de 796 logements comme aux Habitations Jeanne-Mance, pose des problèmes d'intégration avec le milieu.
- Depuis quelques années, on a fait des changements au niveau de la concentration physique des HLM, on retrouve des petits HLM de 3 étages dans les quartiers...
- Oui et c'est vraiment très bien: je connais une personne qui vivait avant dans un gros HLM et qui maintenant demeure dans l'un de ces petits HLM. Maintenant, elle se sent plus sûre parce qu'avant dans l'autre HLM, elle a été victime de vandalisme et de vol.
- De concentration physique (gros HLM), on est passé à des petits HLM, mais avec une concentration sociale de personnes sur le Bien-Etre social; un autre type de ghetto.
- Oui, aujourd'hui on en est rendu à choisir les plus pauvres parmi les plus pauvres pour les HLM.

## 2.2 Les effets du décret sur les HLM

- ... La façon dont le règlement de location s'applique dans les logements municipaux, surtout depuis le décret de 1982, fait en sorte que, les travailleurs qui étaient dans les logements municipaux déménagent (ceci depuis 2 ans) parce que le HLM leur revient plus cher que le logement sur le marché privé. Dans les HLM, il existe plusieurs petits règlements qui font en sorte que ce n'est pas seulement 25% du revenu du chef de famille qui est calculé pour déterminer le prix du logement. Mais c'est 25% du revenu du chef de famille et du 2ième occupant, et, lorsqu'il y a des enfants entre 21 et 24 ans, c'est \$50. de plus par mois et s'il y a des enfants de plus de 25 ans, c'est 25% de ce revenu-là qui est chargé en plus. Ce qui fait que les famil-

les de travailleurs qu'on souhaiterait avoir dans les HLM, ils s'en vont de plus en plus. Ce qui va faire que les HLM, ça va devenir de plus en plus des ghettos... Avant le décret, on ne retrouvait pas cette situation car il y avait des taux plafonds pour le loyer... Ce qui donnait la possibilité d'avoir une diversité de la clientèle dans les HLM. Maintenant, les personnes qui ont un intérêt à rester dans un HLM sont celles qui ont un seul revenu ou des familles qui ont un seul revenu avec des enfants en bas âge.

### 2.3 Les sociétés municipales: des HLM détournés?

- En plus des critères, il y a les affectations de sommes d'argent... Tous les programmes de logements sociaux sont financés par le 56.1, une partie de l'enveloppe s'en va dans les bureaux locaux de la SCHL pour financer des projets de coops et d'OSBL et l'autre partie va à des sociétés d'habitation (celle du Québec, l'Ontario, etc.). Il semble qu'une partie de ces unités qui pourraient être utilisées pour faire des HLM sont transférées et utilisées par des sociétés d'habitation municipales. En 1984, il est rentré 2911 unités de logements sociaux au Québec, 136 étaient réservées pour du supplément au loyer et il restait donc 2775 unités qu'il aurait été possible de réaliser en HLM. Une bonne partie de ces unités-là ont été affectées à des sociétés municipales de l'habitation (comme la SOMHAQ, la Société municipale d'habitation de Québec) qui ne les utilisent pas nécessairement pour les plus démunis.
- ...Oui, les villes ont trouvé le moyen de ne plus construire des HLM en construisant d'autres types de logements qu'ils appellent des logements à loyers modérés. Ici à la SOMHAQ, ce sont des loyers à environ \$343./mois. Depuis le décret de 1982, les petits travailleurs des HLM déménagent dans ces logements-là.
- Les enveloppes utilisées par la SOMHAM (Société municipale d'habitation de Montréal) sont des fonds 56.1 qu'on utilisait auparavant pour les coopératives et les HLM. Ils font du logement à environ \$340./mois ce qui permet d'attirer une nouvelle clientèle et ainsi de créer un mouvement de spéculation. Mais ils font aussi de l'achat-restauration dont le loyer peut être aux environs de \$200.-\$250.... De cette façon, ils diminuent le nombre de coopératives, et ils n'ont plus de déficit à financer.
- Nous constatons une division: les plus démunis dans les HLM et les petits travailleurs se retrouvent dans les logements des sociétés municipales d'habitation... Le problème des concentrations sociales et des ghettos, on va

continuer à le vivre par ce type de sélection.

- L'une de nos revendications à court terme devrait être que l'argent destiné au logement social soit effectivement utilisé pour du logement social.

#### 2.4 Qui doit avoir accès aux HLM?

- Au niveau du logement social, je privilégie le HLM, un type de HLM construit selon les conditions que les requérants de HLM demandent... Nous, on demande un HLM non-discriminatoire et qui s'intègre dans le milieu... Les HLM devraient desservir les plus démunis.
- Au niveau des HLM, si on regarde le "projet pilote sur la sélection", ça exclut toutes les personnes seules de moins de 40 ans et donc tous les jeunes entre 18-30 ans à l'exception des jeunes couples avec enfants.
- Je pense qu'il faudrait qu'il y ait un mélange de petits travailleurs et de familles sur le Bien-Etre dans les HLM.
- Par rapport aux différentes priorités (clientèles à privilégier dans les HLM) qui ont été énoncées, je ne suis pas fondamentalement contre. Mais, je suis contre la logique de s'inscrire dans une gestion de la rareté du logement social. Je suis contre le fait qu'on soit obligé de dire: "on donne priorité aux plus démunis parce qu'il n'y en a même pas assez pour eux". C'est la logique des technocrates. Dans une politique large de logement social, on n'aurait pas besoin de mettre des priorités.
- Il ne faut pas diviser les pauvres entre eux, les \$15,000. et moins ont besoin de logement social. Il y a un lien entre les critères de sélection dans les HLM et la construction de HLM: les critères de sélection sont un moyen pour diminuer les listes d'attente, et, de cette façon le gouvernement pourra dire que les besoins en HLM sont moins grands... Je pense que le débat ne devrait pas se situer sur les critères, mais plutôt sur la question suivante: "Où va l'argent de l'aide en habitation?" En fait, elle va à 84% aux propriétaires alors que 16% seulement va aux locataires qui composent 50% de la population au Québec.

### 3- LES COOPERATIVES D'HABITATION SONT-ELLES ACCESSIBLES?

#### 3.1 Les effets des coupures gouvernementales

- Avant, dans une coop, on pouvait arriver à avoir 50% des résidents dont les

revenus étaient inférieurs à 10,000./année. C'est une combinaison de plusieurs subventions qui a permis ceci. Avec l'arrivée du "Programme intégré québécois" on a perdu des subventions au niveau du 56.1; ce qui rend plus difficile l'accessibilité des ménages dans les coops du programme fédéral...Ca permet de faire plus de logements coopératifs, mais ça diminue l'accessibilité des ménages à faibles revenus.

- A Pointe St-Charles, on a demandé 500 unités de coopérative et on a obtenu 71 unités...C'est donc un échec. Et, il est vrai qu'il y a de moins en moins de place pour les gens à faibles revenus. Pour ces 71 unités, compte-tenu des critères de sélection, on est obligé d'aller chercher des gens à l'extérieur du quartier pour qu'il y ait un certain nombre de loyers payés au taux du "loyer du marché". C'est ce qui va permettre à des personnes du quartier de rester dans leur quartier. Le résultat? C'est que le profil des gens qui demeurent dans ces coops ne reflète pas le profil des gens du quartier; à l'intérieur de la coop, les revenus sont plus élevés. Ca devient de plus en plus difficile...les droits acquis, gagnés dans le passé, on est en train de les perdre.
- Nous, on a fait une demande pour 120 unités coopératives et seulement 16 unités ont été acceptées. De plus, ces 16 unités sont celles qui coûtaient le plus cher à restaurer...Les loyers vont être à peu près le double des loyers qu'il y a dans le quartier.
- ...Et ils coupent le PAREL (Programme d'aide à la remise en état des logements) qui était beaucoup utilisé à Québec et à Montréal dans des projets de rénovation. C'est le style de coupures qui affectent le nombre d'unités coops allouées.
- Effectivement, on a coupé le nombre d'unités coops depuis deux ans. Mais, il y a d'autres types de coupures qui relèvent plutôt de l'application des programmes au niveau des bureaux régionaux; chacun applique une politique différente. Par exemple, chez nous, ils ne veulent pas faire de coops en milieu rural parce que ça coûte trop cher, alors que notre population est à 80% rurale. De plus, ils nous disent qu'ils ne veulent pas faire de coops en ville parce que le taux de vacance est trop élevé...ça déséquilibrerait le marché.
- Il y a des changements majeurs au niveau de la sélection des projets. Avant, le besoin, la preuve du besoin, était un critère très important, un point important dans la présentation d'un projet à la SCHL; les critères économiques passaient souvent après. Maintenant, c'est le contraire; sur une échelle de 520 points, on accorde seulement 70 points au niveau "du besoin", le

reste concerne les aspects financiers du projet. Ce qui fait que les plus beaux projets pour la SCHL sont ceux qui vont coûter le moins cher et où la clientèle a des revenus aux alentours de \$15,000.-\$16,000.

### 3.2 Des tendances dans le mouvement coopératif

- Il y a une faculté d'adaptation chez les GRTs et les coops au sujet des coupures gouvernementales. On ne réagit pas, on essaie de présenter des projets viables; on fait le jeu des gouvernements là-dessus...Il faudrait revendiquer d'abord et s'adapter ensuite, car à force de s'adapter tout le temps, on ne nous reconnaîtra plus.
- ...Il ne faut pas se cacher qu'il existe des tendances à l'intérieur du mouvement coopératif qui ne correspondent pas parfois à "de grands défenseurs" de l'accessibilité des coops aux faibles revenus...Certains GRTs disent qu'il faut d'abord développer la formule coopérative et vont même jusqu'à dire qu'il faudrait prendre l'argent qui va aux HLM et la mettre dans les coops. De plus, à leur avis, s'il y avait moins de faibles revenus dans les coops (personnes qui ont besoin du supplément au loyer), on pourrait faire plus de coops. C'est important de dire qu'on n'est pas d'accord avec le point de vue de ces gens-là.
- Il y a le principe coop et les programmes coop...Les programmes sont accessibles aux coops, mais aussi aux OSBL. L'application de la formule coop peut être différente pour ces deux types d'organismes: il y a des OSBL qui ne donnent pas d'aide de dernier recours, ils retournent l'argent à la SCHL plutôt que de la donner aux gens qui y auraient accès...Ca donne parfois des résultats qui n'ont pas de rapports avec la formule coop. Il y a plein de coops-bidons. Il faudrait un programme qui s'adresse strictement aux coops.

### 3.3 Faut-il favoriser la mixité dans les coops?

- Je dois ici faire une mise au point, ici au Québec, on a beaucoup critiqué les coops en disant que ça ne rejoignait pas les plus pauvres. En fait, la coop, c'est une formule de mixité...dans le passé, dans les années 1975-1980, il était possible d'avoir de l'aide financière pour que les gens paient 25% de leurs revenus en loyer pour 50% et parfois 70% des locataires d'une coop.
- On retrouve encore une mixité dans la formule coop et cette mixité varie selon les programmes: dans les programmes provinciaux, on retrouve un maximum 25% de locataires à faibles revenus et dans les programmes fédéraux, ça monte un peu plus haut. Avant, avec le jumelage des programmes (provincial et fédéral) on pouvait avoir jusqu'à 80% de logements subventionnés dans une coop.

- Au niveau du 25% des logements subventionnés que la SHQ impose, on a tendance à dire "25% de faibles revenus". En réalité, on ne rejoint pas les faibles revenus. La clientèle que l'on rejoint dépend du "bas loyer du marché" et de sa définition: par exemple, dans la coop où je suis, quelqu'un qui n'aurait pas besoin de subventions pour son loyer devrait gagner \$24,000./année. Dans la construction neuve que l'on retrouve surtout dans les petites localités, tu te retrouves avec un "bas loyer du marché" de \$400. et ton seuil pour le logement subventionné est un revenu de \$24,000. Si on avait davantage de subventions pour pouvoir rabaisser le "bas loyer du marché" à \$245.-\$300., à ce moment-là, ton seuil (pour le logement subventionné) pourrait correspondre à \$16,000.-\$17,000. de revenu... Si le "bas loyer du marché" était plus bas, on pourrait rejoindre dans une proportion plus grande les gens démunis.
- Nous autres, à Coup de main, on a demandé du supplément au loyer selon les besoins. Ça n'empêche pas d'avoir la mixité... Je crois qu'il faut l'intégrer dans la perspective du droit au logement. Car, il y a toute une partie de population qui est prisonnière du marché privé. Il faut donc que cette partie de la population ait droit à une alternative au marché privé; soit par la formule coop, soit par la formule HLM.

### 3.4 Des formules pour permettre l'accès aux faibles revenus

- Il faut qu'il y ait une mixité, on n'a pas de recul à faire sur la mixité. On a cependant des gains à faire pour de meilleures subventions pour aider les gens à faibles revenus... Le recul qui s'est exercé dans les coops, c'est la capacité d'intégration des faibles revenus. Et les revendications importantes sont: du supplément au loyer selon les besoins dans l'achat-restauration; du supplément au loyer proportionnel au profil socio-économique du quartier, c'est-à-dire que si 60% de la population d'un quartier gagnent \$15,000. et moins, alors il devrait y avoir 60% de supplément au loyer disponible pour les gens en bas de \$15,000.
- Un programme qui permettrait à la fois la mixité et de rejoindre les faibles revenus, c'est peut-être l'allocation-logement...
- Il faut faire attention avec l'allocation-logement parce qu'on risque de recréer des ghettos comme dans les HLM. Si tu donnes l'allocation-logement aux coops et que tu ne baisses pas le "loyer du marché", tu ne vas pas atteindre la clientèle que tu veux. Et tes loyers à \$400. dans les coops, tu vas avoir de la difficulté à les louer parce que souvent c'est plus cher que sur le marché privé.

- Ce qu'il faudrait c'est que le loyer soit défini et basé sur des revenus moyens d'une population donnée, on n'aurait pas les écarts dont tu parlais...
- Il ne faut pas s'arrêter juste au critère "quartier-revenus" pour établir le taux du loyer car, de cette façon, on peut se tromper. Par exemple, dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce à Montréal, il y a 50% des gens qui gagnent plus de \$29,000. et 50% en bas de \$15,000. En se basant sur les revenus moyens des quartiers, dans ce cas, on n'atteindra pas dans ce quartier les personnes qui gagnent \$10,000. et moins.
- Je crois qu'il faudrait que le loyer d'une coop soit déterminé à partir du revenu médian d'un quartier. Comme formule de détermination du loyer, c'est plus intéressant que la moyenne des revenus d'un quartier.

#### 4- QUE PENSER DE L'ALLOCATION-LOGEMENT?

- Selon le Livre vert sur l'habitation, lorsque les gens sur le marché privé ont une augmentation de loyer de 8%, les gens qui ont droit à Logirente (allocation-logement pour les retraité-és) ont une augmentation de 15%.
- Logirente, c'est une mesure individuelle. Si c'est généralisé à tous, à ce moment, il n'y a pas de possibilité d'association comme on peut le faire dans les HLM et les coops. C'est une mesure qui a un côté alléchant: le gouvernement va donner l'allocation-logement pour que les gens ne payent pas plus de 30% de leur revenu en loyer. C'est invitant. Pour les entrepreneurs se serait la manne, une mesure fantastique... Avec cette mesure, tu n'est pas dans une position pour former un regroupement et te défendre.
- Dans notre association de locataires à Montréal-Nord, au début les gens favorisaient l'allocation-logement plutôt que les HLM et ils étaient très emballés. Cependant, après notre démarche, les gens se sont aperçus que ça n'assurerait aucune qualité au niveau du logement car ces logements pour la plupart, ne sont pas des logements neufs et le propriétaire peut faire ce qu'il veut. Après, on voulait le contrôle universel. Mais là encore, on sait que le gouvernement n'appliquera pas cette mesure puisqu'il se vante que seulement 2% des locataires vont à la Régie des loyers. Ça paraît être une bonne formule au départ, mais dans la pratique, ce n'est pas applicable. ... Alors nous, on s'est transformé en comité de requérants de HLM.
- Lors des audiences, le Ministre proposait un contrôle, mais pas un contrôle sur les augmentation de loyers, mais sur ceux qui auraient accès à l'allocation-logement... ..

- L'allocation-logement, c'est une allocation indirecte au marché privé; ce dernier fait même des pressions sur les gouvernements pour appliquer cette mesure. C'est une solution alléchante et intéressante lorsque tu n'es pas informé des risques...Le marché privé peut facilement aller chercher cette allocation.
- L'allocation-logement sera un bon prétexte pour le gouvernement de couper dans le logement social: de prendre les subventions allouées aux coops et aux HLM et les mettre ailleurs, comme dans le logement privé.
- L'allocation-logement devrait être une mesure à court terme pour les 35,000 personnes sur les listes d'attente des HLM. Mais ceci, accompagné d'une construction intensive de HLM.
- Au niveau politique, c'est inopérant. Ça risque de devenir "la politique", ça risque de créer un précédent qui va s'inscrire dans les politiques de l'Etat et qui va devenir permanente.

ATELIERS THEMATIQUES

LE LOGEMENT SOCIAL ;

UN MOYEN DE CONSERVER LES QUARTIERS POPULAIRES

I- TEXTE DE PRESENTATION

par  
André Lavallé  
Projet 500  
Pointe St-Charles

La satisfaction du besoin immédiat de se loger convenablement à un prix abordable constitue-t-elle le seul enjeu de la lutte pour du logement social?

Ces dernières années plusieurs groupes ont mené des batailles importantes axées sur le besoin de nouveaux logements sociaux mais qui se voulaient également un moyen privilégié d'intervenir dans les plans d'aménagement de leur quartier ou de leur ville.

Nous nous contenterons ici de deux exemples pour lancer le débat et soulever un certain nombre de questions.

Premièrement la bataille des terrains vacants des usines ANGUS à Montréal. A l'origine les résidents des quartiers environnants se sont d'abord battus contre un projet : celui d'un immense centre d'achat. Ils ne voulaient pas subir les conséquences d'un tel aménagement : augmentation de la circulation; spéculation sur le stock de logements des alentours; augmentation de l'évaluation foncière et consécutivement des taxes et des loyers; destruction de la vie de quartier.

Peu à peu, à l'initiative en particulier du comité logement Rosemont, un véritable contre projet a pris forme : construction de logements dont une très grande majorité seraient subventionnés au profit des ménages gagnant moins de 25,000 dollars.

Cependant la bataille ne s'est pas limitée à ces importantes revendications. Même si les gouvernements et la SOTAN ont tout fait pour étouffer cet aspect du dossier, l'intégration de ces deux mille nouveaux logements, en fait de ce nouveau quartier, aux quartiers environnants a également été au coeur de la lutte.

Cela visant non seulement à proposer un cadre de vie agréable pour les nouveaux résidents mais également à préserver les qualités du milieu environnant à commencer par la population résidente.

La société responsable des aménagements reconnaît elle même que les propositions qu'elle a mise de l'avant (qui ne respectent pas les demandes des citoyens) risquent d'avoir des conséquences importantes.

Déjà elles se font sentir : construction de condos de luxe aux abords du terrain, prise en main de la rue commerciale par "AU BON MARCHE", disparition des commerces de services courants, augmentation du loyer de marché dans les quartiers.

Bref, en revendiquant une majorité de logements sociaux, les groupes voulaient aussi contrer au profit de la population actuelle l'impact du projet sur les quartiers environnants.

L'histoire risque de démontrer très rapidement par l'absurde que les groupes avaient raison.

Deuxième exemple; le projet St-Charles.

Depuis quatre ans la population de Pointe St-Charles est au prise avec un vaste plan de réaménagement qui vise à modifier radicalement tout le quartier (emplois, commerce, habitation et tout le reste).

C'est dans ce contexte que le projet a germé.

Au départ l'idée de 500 logements était bâtie autour du calcul suivant : "Dans la Pointe on a déjà 1,100 logements qui sont à loyers contrôlés : 300 coops et 800 HLM. Ca fait à peu près 20% du total des logis de la pointe (5,200). Plusieurs expériences tendent à démontrer que lorsque qu'un secteur atteint 30% de logements sociaux, à loyers contrôlés, cela ralentit la spéculation et la hausse des loyers environnants. Dans la Pointe il nous manqueraient donc 500 logements sociaux pour atteindre 30%."

En résumé, le Comité St-Charles pour les raisons mentionnées ci-haut a choisi de revendiquer 500 unités de logements neufs ou rénovés au prix du loyer de quartier et a privilégié dans ses démarches ultérieures la formule coop, l'objectif principal étant la survie du quartier et le maintien de la population actuelle.

Cependant dans les deux cas en pratique se sont posés un certain nombre de problèmes importants.

Les modifications en cours aux programmes du logement social transforment radicalement les règles du jeu. Ainsi les loyers des coops basés sur le fameux loyer de marché de la SCHL sont assez élevés et dans les deux cas se mettent quasiment à l'avant-garde des hausses de loyers dans les deux quartiers.

Dans le cas ANGUS les gouvernements se sont servis à tour de bras de l'argument du "ghetto". Les groupes impliqués ont répondu sur le fond par les arguments les plus valables, mais ces arguments n'ont pas vraiment passés la rampe y compris dans les groupes d'appuis, en particulier chez les tenants de coops qui souvent justifient leurs dé-

marches sur la base des critiques qu'ils ont face à la formule HLM.

A la Pointe, les groupes sont aux prises différemment avec le même argument. Les groupes n'ont pas réglé le dilemme à savoir si leur projet s'insère dans un plan global de redéveloppement du quartier ou s'ils rejettent ce développement. Vouloir augmenter à 30% le nombre de logements sociaux équivaut-il à vouloir maintenir le nombre de logements pour tout le quartier à son niveau actuel dans sa situation actuelle? Les élus locaux se servent de l'argument "Vous voulez garder vos ruines en santé" pour critiquer le projet. D'autres arguments valables des groupes ont de la difficulté à trouver preneur : la fameuse question "les HLM et les COOPS ça coute trop cher" qui est galvaudée par les gouvernements et les médias; et la question du retour des "jeunes ménages qui ont du quitter le quartier et qui auraient prétendu ment les moyens maintenant d'acheter des maisons".

Par contre les deux luttes ont provoqué un intérêt très marqué des citoyens et des groupes pour les questions qui ont trait à l'aménagement de leur quartier.

L'alignement des maisons, la hauteur, la densité, la localisation des espaces communautaires et commerciaux, la diversité des façades, les espaces verts, les économies d'énergie, l'aménagement des voies de circulation etc... sont autant d'aspects qui préoccupent AUSSI les citoyens impliqués dans les deux luttes.

Les deux luttes ont mis en évidence que le logement social peut être beaucoup plus que du "patchage" et que les citoyens à faibles revenus veulent être considérés dans les plans d'aménagement comme une composante fondamentale.

N.B. Ces deux exemples sont bêtement montréalais, espérons que sur le fond ils rendent justice aux efforts des citoyens de tous les coins du Québec.

## II- DISCUSSION

Cet atelier se voulait une réflexion commune sur les divers programmes de rénovation et de revitalisation et leurs conséquences dans les quartiers populaires. A partir des diverses expériences vécues par les participants, ceux-ci ont tenté de voir comment le logement social pourrait être un moyen d'assurer le maintien des populations résidentes dans les quartiers rénovés ou revitalisés.

La provenance diversifiée des participants assurait une représentation provinciale. Les participants provenaient de municipalités suivantes :

Drummondville, Joliette, Beauharnois, Hull, Québec ( St-Sauveur, St-Roch, St-Jean-Baptiste ), Montréal ( Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont, Pointe St-Charles, Centre-Sud ).

La première partie de l'atelier fut surtout consacrée à un rappel historique des expériences vécues dans les régions et à un portrait de la situation actuelle dans chacune des villes représentées.

A Montréal : l'autoroute Ville-Marie, le terrain des shop ANGUS, la rénovation dans Centre-Sud, furent les principales expériences rapportées par les participants de la métropole. Dans chacun de ces cas les projets gouvernementaux d'autoroute, de construction massive ou de revitalisation du quartier se sont faites sans tenir compte des populations résidentes et même dans certains cas avec une volonté avouée de modifier le tissu social d'un quartier de façon à rentabiliser celui-ci. Les programmes municipaux de revitalisation des artères commerciales qui ont pour effet d'entraîner l'établissement de commerces spécialisés alliés aux programmes provinciaux et fédéraux de rénovation et de crédit d'impôt ont pour effet d'attirer dans ces quartiers une nouvelle population de classe moyenne. La spéculation provoquée par ces interventions gouvernementales a pour effet de forcer la migration des faibles revenus qui ne peuvent se payer des logements rénovés beaucoup plus cher.

Dans le cas du terrain des shop ANGUS, les luttes entreprises par les intervenants des quartiers environnants avaient pour but de minimiser ces mêmes effets. A ANGUS malgré un consensus de plus de trente groupes réunis par une table de concertation, la priorité ne fut pas accordée au logement social ni aux coops accessibles malgré les représentations nombreuses en ce sens. Les consultations publiques résultèrent plutôt en une officialisation de la volonté gouvernementale appuyée par les marchands du coin qui voient en l'arrivée d'une nouvelle population plus riche une véritable mine d'or.

L'analyse que fait le comité de citoyens de St-Sauveur de la rénovation dans les quartiers du Centre -Ville de Québec, St-Jean-Baptiste, St-Roch, St-Sauveur, est elle aussi significative.

Le caractère architectural du quartier St-Jean-Baptiste alliée à la concentration dans ce secteur de petits commerces spécialisés y a drainé ce que l'on appelle la classe moyenne "décapante" qui est passée de locataire à propriétaire surtout grâce aux programmes coops. Le quartier est aussi devenu une cible intéressante pour les spéculateurs qui utilisent la formule "condo". Par contre St-Sauveur, par son caractère plus ouvrier et sa plus grande concentration de propriétaires résidents a pu résister à cette arrivée massive de résidents de classe moyenne. Dans St-Roch, l'implantation de l'autoroute "Dufferin-Montmorency" et le projet de "Grande Place" non réalisé ont tellement défigurés le quartier qu'il est devenu non attrayant pour cette même classe moyenne et ce malgré les efforts déployés par la Société d'Habitation Populaire reliée aux Caisses Populaires.

A Hull : la situation vécue à Hull est beaucoup plus dramatique. Au début des années 70, l'absence de groupes de citoyens organisés a permis une démolition et une expropriation de plusieurs centaines de logements sans opposition de la part des résidents. Actuellement la ville de Hull se retrouve avec la plus grande crise de logement du Québec avec un taux de vacance de moins de 1%.

A Drummondville et à Joliette, les effets des programmes se font sentir à beaucoup plus petite échelle. Il y est aussi plus facile de voir les effets du logement social. L'implantation de HLM et de COOPS accessibles aux faibles revenus y a alors un effet intéressant sur le marché du logement locatif. Les groupes de ces régions ont aussi fait remarqué que les programmes de revitalisation de quartier accordent aux P.M.E. qui rénovent leurs installations un gel de l'évaluation qui est réclamé depuis plusieurs années pour les coops et ce sans résultat.

Suite à cette première partie de l'atelier où les participants ont exposé les divers contextes dans lesquels ils travaillent ils ont débattus des moyens qui seraient susceptibles de permettre la revitalisation des quartiers sans en chasser les occupants. Les participants se sont entendus pour dire qu'il n'existe aucune solution miracle, que le programme qui est bon pour un quartier ne l'est pas nécessairement ailleurs. D'où la nécessité de mettre sur pied des interventions qui tiendraient compte du tissu social et économique d'un quartier.

Ainsi, dans un quartier qui connaît une forte concentration de propriétaires-résidents, un programme d'aide à la rénovation devrait favoriser ceux-ci tout en étant moins accessibles aux spéculateurs qui

profitent de ces programmes en plus de se servir des nombreux abris fiscaux qu'offre le secteur de l'immobilier.

Les programmes de revitalisation des artères commerciales, les P.I.Q.A. et autres programmes du même type devraient faire l'objet d'un consensus du milieu et ne plus être la chasse-gardée des chambres de commerce et autres associations de marchands plus préoccupées par la rentabilité de leurs entreprises que par le maintien de la population résidente.

Les programmes de rénovation devraient être accompagnés d'un contrôle sévère des augmentations de loyers.

Les programmes de revitalisation et de rénovation des quartiers devraient permettre et favoriser la construction de logements sociaux qui assureraient le maintien de la partie de la population qui ne pourrait continuer d'y vivre après rénovation.

En plus d'identifier les moyens de protéger la population résidente des quartiers, les participants ont souligné l'importance d'assurer, en même temps que la revitalisation-rénovation, une amélioration de la vie communautaire en favorisant l'implantation de services de loisirs adaptés à la population et en attachant une attention particulière au développement de l'emploi dans les quartiers.

ATELIERS THEMATIQUES

LE LOGEMENT SOCIAL FACE AU MARCHE PRIVE

I- TEXTE DE PRESENTATION

par  
Marc Savaria  
Atelier du logement communautaire  
des Bois-Francis  
Drummondville

Le marché du logement locatif et le logement social

Le marché du logement locatif de par ses mécanismes propres est incapable de répondre à l'ensemble des besoins de logement. On peut distinguer 4 principales carences du marché locatif.

- A) L'offre ne tient pas compte de la demande non-rentable. A l'exception des studios où généralement le marché maintient un taux de vacances élevé, la demande est toujours sous-estimée pour les logements familiaux ( $4\frac{1}{2}$ ,  $5\frac{1}{2}$ , et plus). Comme le logement est un bien durable, l'ajout de nouveaux logements locatifs sera limité; par ailleurs, la rareté de logement (maintenue) exerce des pressions sur les prix de loyers... ce qui n'est pas sans importance pour les gestionnaires de stock de logements existants...

Il y a donc une carence "QUANTITE" pour laquelle le logement social joue un rôle de palliatif, (surtout HLM, COOP, construction neuve).

- B) La gestion privé du logement se fait par une détérioration accentuée du stock de logement. D'autres facteurs interviendront sur le marché du logement pour conforter les prix notamment lorsque la quantité de logements reste insuffisante, lorsque les aides à la restauration sont disponibles aux propriétaires-bailleurs pour de grosses rénovations, l'économie connaît un taux d'inflation constant, lorsque le stock de logement bénéficie d'une rente de situation intéressante dans l'ensemble urbain.

Il y a donc une carence "QUALITE". La faible importance du logement social sur le marché (2%) ne peut à elle seule contrer la tendance économique à laisser le stock de logement se détériorer. Par ailleurs, les associations de propriétaires savent entretenir l'idée que le logement social est un ghetto.

- C) Le marché du logement locatif offre un faible éventail de prix de loyer. En gamme haute l'éventail est plus grand qu'en gamme basse. Il y a donc une carence "PRIX" pour laquelle le logement social

joue un rôle complémentaire au marché. Les politiques de logement social tendent davantage à fournir cette gamme basse de loyer qu'à perturber le marché. La fixation des loyers en rapport avec "le plus bas loyer du marché" dans le logement coopératif et les récentes modifications à l'échelle de loyer HLM vont dans ce sens.

- D) Le marché du logement locatif offre une réponse limitée aux besoins sociaux en logement. Ainsi par exemple, on ne trouvera pratiquement aucun logement adapté pour personnes handicapées dans le marché locatif (même si ces personnes représentent environ 5% des ménages). Les besoins des personnes âgées en région constituent une demande sociale à laquelle ne répond pas le marché. Le logement social joue ici un rôle de remplacement... Le vide laissé par le capital est comblé par des mesures sociales. Il y a donc une carence "BESOINS SOCIAUX".

Le logement social par rapport au marché locatif joue donc un rôle tantôt de palliatif, tantôt de remplacement, tantôt de complémentarité mais jamais celui de marché parallèle du logement.

## II- DISCUSSION

Lors de cet atelier, les participants ont fait le point sur les carences du marché privé et sur le rôle que joue le logement social dans notre économie de marché. Les participants inscrits à cet atelier provenaient des villes suivantes :

Hull, Baie-Comeau, Montmagny, Berthierville, Jonquière, Drummondville, Québec ( St-Sauveur ), Montréal ( Centre-Sud, Hochelaga-Maisonneuve, Pointe St-Charles, Rosemont, Université de Montréal ).

Dans la première partie de cet atelier les participants ont surtout discuté de la situation actuelle du logement locatif dans le marché privé et des lacunes que présente celui-ci. A partir de la situation de crise grave que vit la ville de Hull, il a été démontré que les incitations gouvernementales à la construction de logements n'ont guère d'effet sur le marché. Les entrepreneurs et les gestionnaires subventionnés ont intérêt à produire des logements non adaptés pour des familles et inaccessibles aux faibles revenus ce qui contribue à maintenir un taux de vacance minimum qui entraîne l'inflation des loyers. Cette analyse du groupe de Hull est partagée par tous les groupes présents qui à l'échelle du Québec vivent les mêmes conditions de crise du logement même si elle est souvent moins dramatique. Nous avons aussi remarqué que si un faible taux de vacance est synonyme de coûts élevés, le postulat contraire n'est pas réel puisque dans certains quartiers de Montréal, le taux de vacance est plus haut mais le coût du logement continue d'augmenter. Cette situation peut s'expliquer soit parce qu'il y a concertation entre les propriétaires pour maintenir les prix ou parce que le taux de vacance ne tient pas compte du type de logements vacants ce qui en fait un indice de l'état du marché très peu crédible. Pour les participants il est clair que l'état ne parviendra jamais à répondre à la demande de logements sociaux tant qu'il se contentera de subventionner l'entreprise privée, si l'état administrait lui-même le logement social la construction de HLM pourrait être amortie sur une longue période.

Nous avons souligné que les subventions au logement privé se retrouvent à plusieurs niveaux, les programmes de rénovation nous apparaissent comme des subventions à la mauvaise gestion, elles permettent aux propriétaires de n'effectuer aucune réparation et de faire un entretien minimum pendant plusieurs années; ils utilisent ensuite les programmes de rénovation pour corriger la détérioration et augmenter sensiblement le coût des logements. La nature du marché privé empêche la constitution d'un fond de réserve, généralisée dans les coops, puisque pour les propriétaires toutes les sommes perçues sont des profits.

Les participants se sont ensuite penchés sur les effets des mesures de contrôle sur le marché privé. Les discussions ont porté sur le peu de pouvoir que possède la Régie du logement du Québec et sur les mesures souhaitables pour en arriver à un meilleur contrôle du coût des logements. Pour nous l'éventail des dépenses admissibles pour justifier les augmentations est beaucoup trop large et cette situation alliée à l'attitude des commissaires face aux faibles revenus sont des raisons de dire que la Régie du Logement est actuellement d'aucune utilité aux plus démunis. L'exemple de la Régie de l'Ontario mériterait d'être étudié, puisque dans cette province un propriétaire qui veut une augmentation de plus de 3% doit en demander l'autorisation à la Régie et peut être contesté par les locataires. De plus, le pouvoir de la Régie devrait être étendu de façon à ce qu'elle puisse à l'avenir fixer le coût des logements selon la qualité de ceux-ci et non plus selon l'état du marché ce qui pourrait corriger les disparités entre les régions et même entre les quartiers d'une ville. Dans un même ordre d'idée, la Régie devrait avoir les pouvoirs nécessaires pour contrôler le phénomène des conversions qui menace directement le stock de logements familiaux.

Nous nous sommes aussi penchés sur les effets de la spéculation et nous avons discuté de la pertinence de l'établissement d'une taxe sur les pratiques spéculatives. Une telle taxe pourrait être utile lors des cas les plus flagrants mais plus souvent qu'autrement elle se verrait répartie sur les locataires. Selon les participants, il serait plus utile que les gouvernements fassent la preuve d'une volonté politique en légiférant de façon à rendre illégale la revente rapide d'édifices à caractère résidentiel de façon à protéger les locataires des hausses artificielles provoquées par un mouvement spéculatif. Il serait aussi souhaitable de créer une forme de municipalisation ou de nationalisation des terrains que l'on veut consacrer à du logement social de façon à empêcher là aussi une spéculation qui empêche la construction de logements accessibles aux faibles revenus.

La deuxième partie de cet atelier nous a permis de faire le point sur l'allocation logement; les positions sur cette mesure sont différentes. La nouveauté de cette mesure et le manque de clarté quand à son application nous semblent les principales raisons de cet état de chose. Malgré quelques divergences quand à son application, les groupes présents sont unanimes sur la nécessité d'associer à cette mesure un contrôle plus efficace des loyers qui seront ainsi subventionnés. Il faut que cette mesure en soit une de redistribution de la richesse et non un moyen de subventionner l'entreprise privée. L'exemple du programme Logirente et les effets qu'il a eu sur le coût du logement des personnes âgées qui y participent illustre bien les craintes exprimées face à cette mesure.

Les personnes présentes ont par la suite fait ressortir que toute la démarche des gouvernements tend actuellement à couper les programmes sociaux et que ce choix de société est fait sans tenir compte des attentes et besoins de la population. Qui plus est les gouvernements ont tendance à camoufler les enjeux de ces politiques. Le secteur du logement social déjà durement touché par ces politiques, les participants ont souligné la nécessité de faire le lien avec d'autres groupes qui subissent eux aussi des coupures soit dans le travail, la famille, ou les droits sociaux.

ATELIER D'INTERVENANT-E-S

LES COMITES DE REQUERANTS DE HLM

Les participants de cet atelier provenaient de divers comités de requérants actuellement sur pied ou de divers groupes de citoyens intéressés à se doter de tels comités. Ils représentaient les diverses régions du Québec :

Montréal, Laval, Hull, Verdun, Québec, Joliette.

La formule rencontre d'intervenants avait pour but de permettre aux gens concernés par une situation précise d'échanger sur leurs pratiques et de partager leurs expériences. Les requérants de HLM ont donc commencé par faire un tour du Québec de la situation vécue par les résidents de HLM et par les nombreuses familles actuellement sur les listes d'attente. Il est ressorti de cet exercice que dans les diverses villes du Québec le portrait est le même. Le manque d'unité HLM est partout criant et les problèmes de logement vécus par les faibles revenus sont de plus en plus critiques; surpeuplement, mauvaise qualité de logements, difficulté de se loger, pourcentage très élevé du revenu consacré au loyer. Le manque de poids politique des requérants isolés et l'attitude légaliste et souvent méprisante des OMH sont de très bonnes raisons pour mettre sur pied des organisations de requérants qui permettent à ceux-ci de mieux se faire entendre et assurent une plus grande motivation. Les participants déjà regroupés en Comité de requérants ont souligné l'importance de telle rencontre et leur disponibilité pour conseiller les groupes qui veulent se doter de structures représentatives et militantes.

La présence de comité de requérants permet aussi à ceux-ci de participer à des fronts de lutte comme ce fut le cas pour le terrain ANGUS à Montréal et de faire valoir leurs revendications quant à la formule HLM et à la façon de développer cet aspect du logement social. Nous avons aussi discuté de la démobilisation qui découle des longues périodes d'attente entre la demande de HLM et la réponse positive à cette demande, bien souvent de 6 à 7 ans, qui a pour effet de décourager des personnes qui ont un besoin criant de logement et ont le droit d'être logées convenablement. Les participants souhaitent que des initiatives comme la semaine HLM du FRAPRU soient multipliées de façon à informer le plus de gens possible de leur droit au logement social, ces actions en plus de contrer la volonté gouvernementale de réduire les listes d'attente sans répondre au besoin, permettent de faire connaître au gouvernement la vraie situation de crise du logement que vivent les familles à faibles revenus du Québec. Dans un même ordre d'idée, il serait souhaitable qu'en plus de faire connaître nos luttes nous fassions aussi connaître nos succès, de cette façon l'image de "chialeux" qui est souvent reliée aux organisations populaires serait contrée par une perception plus positive.

L'importance de concerter nos actions soit par le FRAPRU et/ou par d'autres regroupements existants ou à mettre sur pied, a aussi fait l'objet de discussions. Cette coordination nous permettrait d'augmenter

l'impact de nos actions et permettrait une meilleure couverture par les médias. L'atelier a donc proposé :

Que le FRAPRU s'efforce de mettre sur pied une structure d'échange d'information qui permettrait à tous les groupes concernés d'échanger les informations auxquels ils ont accès et d'être au courant des actions et réflexions concernant le logement social au niveau provincial.

Que les groupes luttant au niveau des conditions de logement se préoccupent de mettre sur pied des comités de requérants de HLM dont les principales actions seront de faire pression sur les politiciens des niveaux, fédéral, provincial, et municipal, puisque le développement du logement social passe d'abord par la volonté politique de le faire.

Que les comités de requérants prennent connaissance des nouveaux critères de la SHQ pour l'accès aux HLM et qu'ils analysent ceux-ci en utilisant les critères élaborées par le comité de requérants de St-Sauveur.

Que les comités de requérants fassent des efforts pour lier les revendications sur le logement social aux revendications sur le marché privé pour permettre de développer une solidarité entre les deux niveaux de revendications.

ATELIER D'INTERVENANT-E-S

LES COOPS D'HABITATION

Cet atelier se voulait une rencontre d'échange et de discussions sur les problèmes particuliers des coops d'habitation et sur les divers programmes qui s'appliquent aux coops. Les participants provenaient de coops, GRT, des villes suivantes :

Montréal, Montmagny, Drummondville, Laval, Lanaudière, Hull, Ste-Julienne, Québec, La Pocatière.

La première partie de l'atelier a porté sur la répartition des unités coops telle que faite par la SCHL. Tous les participants ont dénoncé le secret qui entoure les décisions de la SCHL, ce qui empêche une planification régionale et place les GRT dans une position de concurrence les uns envers les autres. L'absence de critères ou l'ignorance de ceux-ci ne permet pas de concertation entre les intervenants tant au niveau des GRT, OSBL ou autres groupes de même type. Cette situation porte atteinte grave à la crédibilité des GRT et place les membres de coops dans une situation qui en fait des travailleurs bénévoles pendant plus de 2 ans pour en arriver à un refus à cause d'un manque de fond. Il nous apparaît souhaitable que la SCHL fasse une répartition des unités possibles selon les divers types d'intervention et elle pourrait prévoir un pourcentage de ces mêmes unités pour répondre aux demandes qui pourraient venir de groupes indépendants.

La deuxième partie de l'atelier a surtout porté sur les divers programmes accessibles aux coops. Les participants furent là aussi unanimes à reconnaître les vertus du programme 56.1 et en même temps à dénoncer les coupures pratiquées dans le programme PAREL pour les coops. La décision politique de réinsérer le PAREL pour le logement privé en se servant de l'enveloppe budgétaire du 56.1 a été très néfaste à la formule coop, C'est pourquoi les revendications des groupes coops doivent porter sur le développement de la formule coopérative de façon à ce que celle-ci devienne partie d'une stratégie de développement du logement social.

Les participants ont ensuite discuté du programme d'aide aux coopératives du gouvernement du Québec. Ce programme est très limité. Il est intéressant mais dans certaines conditions seulement, soit l'achat pour un coût minime de bâtiments à recycler mais il est très peu efficace quand l'achat doit se faire au prix du marché privé. De plus les longueurs administratives en font un programme très difficile à administrer. Il est alors presque impossible d'intéresser des prêteurs aux projets de coops qui utilisent ce programme. Le programme de supplément au loyer quant à lui nous apparaît intéressant par son accessibilité mais il faut considérer que les demandes n'ont pas été très nombreuses jusqu'à maintenant d'où l'impossibilité d'évaluer la portée réelle de ce programme.

ATELIERS D'INTERVENANT-E-S

LE PROGRAMME DE RESTAURATION LOGINOVE

L'atelier sur le thème "Loginove" visait principalement à ce que des intervenants de différentes régions ( principalement Québec et Montréal, puisque ces dernières ont été davantage touchés par ce programme ) partagent leurs expériences et discutent des correctifs à apporter à ce programme de rénovation.

Dans l'ensemble, là où il y a revitalisation de centres-villes et accès à Loginove, on assiste au scénario suivant: revitalisation d'un centre-ville; installation de commerces plus luxueux; attrait d'une classe plus pourvue à l'endroit de ce quartier; utilisation du programme Loginove et rénovations; augmentation des coûts des loyers rénovés, mais aussi des loyers non-rénovés de ce quartier; et enfin, expulsion des locataires résidents à faibles revenus.

Dans d'autres quartiers où la revitalisation ne s'est pas effectuée de façon intensive, la proximité d'un quartier qui a subi cette revitalisation et l'accès à Loginove provoqueront les mêmes effets, le même sort est réservé aux gens à faibles revenus: rénovations, augmentations des coûts des loyers, expulsions de leurs loyers, nombreux déménagements et difficulté pour trouver un loyer abordable. C'est le cas de St-Sauveur, où il y a de plus en plus de rénovations et où un 4 1/2 rénové passe de \$140./mois à \$325./mois. De plus, le taux de vacance pour les grands logements dans St-Sauveur est aujourd'hui très bas; on trouve plus facilement des 1 1/2 et des 2 1/2.

Aucun intervenant ne remettait en cause la nécessité de la rénovation dans des quartiers où les logements sont très détériorés. Le principal reproche qu'ils faisaient au programme Loginove était que son application ne permet pas de respecter la capacité de payer des faibles revenus. Tout au long du processus de rénovation, les intervenants ont constaté les failles de ce programme qui favorise davantage la spéculation que l'amélioration des conditions de logement des locataires résidents à faibles revenus.

Certains ont soulevé que le code du logement et ses exigences augmentent outre-mesure et inutilement les coûts des chantiers: transformation d'un 6 pièces en 4 pièces afin de respecter les grandeurs normatives établies, rénovation de luxe, etc. A leur avis, il est possible d'effectuer une rénovation de qualité selon les normes de sécurité et de salubrité sans arriver à des coûts de chantier astronomiques. On constate aussi que les locataires, la plupart du temps, ne sont pas con-

sultés au sujet des travaux de rénovation. La fixation du coût du loyer et l'entente propriétaire-locataires ne sont que des principes théoriques rarement appliqués. On note, par exemple, qu'à Montréal, c'est la ville qui livre les projets Loginove et que sa priorité n'est pas de conserver la population résidente ( ce qui ne serait pas payant pour elle ) mais plutôt d'effectuer de la rénovation à tout prix.

On remarque que même lorsque les locataires désirent retourner dans leurs logements après la rénovation, plusieurs problèmes les en empêchent: Les délais pour trouver un logement, la recherche d'un logement pour un court laps de temps ( de 3 à 6 mois ) et les doubles frais de déménagement. Les dédommagements prévus ne sont pas concédés et certains intervenants croient que la relocalisation de vrait être prise en charge par la ville.

Compte-tenu des coûts élevés des chantiers, l'accès à Loginove se limite le plus souvent à des gros propriétaires qui vivent à l'extérieur du quartier et qui souvent exercent la fonction d'entrepreneur. Pour ces derniers, les avantages sont doubles: d'une part ils aspirent à obtenir de la rénovation des logements luxueux qu'ils pourront louer très chers ( et donc pas de problèmes avec les inspecteurs de la ville ) ; d'autre part, en se choisissant comme entrepreneur, ils ont accès au profit issu de ce contrat.

Selon les intervenants, les petits propriétaires résidents devraient être les propriétaires à favoriser dans le domaine de la rénovation car souvent ils désirent conserver leurs locataires , et rarement ils spéculent sur le logement. Ces derniers, cependant, ont difficilement accès à Loginove parce que les travaux exigés entraînent une trop grande part de financement pour eux. De plus, il leur est difficile d'obtenir un prêt de la banque car souvent il leur est impossible de payer le prix de leurs propres logements après la rénovation ( parfois à \$600./mois ).

Le thème de la copropriété n'a pu être discuté à fond, compte-tenu des limites de temps. On a cependant soulevé plusieurs points importants à ce propos: le désir d'un contrôle sur les conversions en copropriété; la nécessité d'un droit de préemption accordé aux locataires d'un immeuble ; et, une aide économique aux locataires à faibles revenus pour l'achat en copropriété.

Les avantages que les intervenants ont notés sont: l'accès à la propriété pour une clientèle à moyens et faibles revenus; une possibilité de rénovation selon la capacité de payer des occupants de ces logements; le sentiment d'être vraiment chez soi et de ne pas avoir à déménager lorsque la famille diminue comme c'est parfois le cas dans les coopératives. Mais, il demeure que la formule de la copropriété permet une spéculation sur le logement ce qui apparaît comme un grand désavanta-

ge par rapport à la coopérative d'habitation dans laquelle le départ d'un locataire n'entraîne pas une augmentation due à une spéculation.

Au niveau des modifications à apporter au programme, diverses possibilités ont été discutées. Certains croyaient que Loginove devrait être accompagné d'une allocation logement pour les locataires qui ne peuvent assumer le coût du loyer après la rénovation. A cette assertion, on a soulevé le danger que cette forme de subvention devienne un substitut au logement social.

Après discussion, la revendication à laquelle la majorité des intervenants adhéraient consistait en une formule où l'accès aux subventions à la rénovation se limiteraient au logement social ( HLM, coopérative d'habitation et OSBL ) et aux petits propriétaires résidents. Formule qui serait accompagnée d'un contrôle sur l'augmentation des loyers après la rénovation.

Dans cette intensification des programmes sociaux en habitation, la ville pourrait jouer un rôle important. A Hull, par exemple, la ville récupère des terrains vacants pour les revendre à un prix minime à des coopératives ou les utiliser pour la construction de HLMs.

Afin d'élargir le débat sur le programme de rénovation Loginove et d'arriver à des positions communes tant qu'aux correctifs à apporter à ce programme, il a été proposé de former une table nationale de concertation qui regrouperait l'ensemble des groupes qui travaillent sur cette question dans leurs quartiers.

ATELIER D'INFORMATION

SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Cet atelier, mis sur pied suite à la demande des participants au colloque, se voulait une séance d'information sur les diverses formes de logement social. Nous y avons donc discuté :

Des HLM : Les questions des participants ont surtout portées sur le calcul du loyer dans les HLM, sur la sélection des personnes qui ont accès aux HLM, sur le rôle des OMH, sur le rôle des associations de locataires et sur les pouvoirs qu'ont les résidents dans l'administration des logements municipaux. La présence de membres de l'APLLMQ a été un atout important pour assurer la qualité de l'information transmise aux participants.

Des Coops : Les participants ont fait le tour de la problématique de la coopérative. Comment former une coopérative, comment se fait le calcul du loyer, qui peut faire partie de la coop, quels sont les programmes de subventions, qu'est-ce que le supplément au loyer, peut-on perdre son logement dans une coop.

En plus de ces deux formes de logement social, les participants ont profité de cet atelier pour s'informer sur les OSBL, la société municipale d'habitation, les HLM pour personnes âgées. On peut dire que l'atelier a réussi un survol des différentes formes que peut prendre le logement social au Québec, tout en essayant de faire ressortir les avantages et les inconvénients de chacune des formules. De plus la tenue d'un tel atelier a permis d'uniformiser les connaissances et les perceptions qu'avaient les intervenants des divers types de groupes présents.

PLENIERE DE CLOTURE

L'AVENIR DU LOGEMENT SOCIAL

## I- LES ENJEUX DU LOGEMENT SOCIAL

texte de présentation

par

François Saillant

du FRAPRU

### LE LOGEMENT SOCIAL: MORT AVANT D'AVOIR EXISTE?

Soyons très clairs; il n'y a jamais eu au Québec de véritable politique de logement social, c'est-à-dire de logement subventionné par l'Etat et s'adressant aux personnes et ménages n'arrivant pas à se loger convenablement dans un marché privé dominé par la logique du profit. Les premières interventions gouvernementales en ce domaine remontent à la fin des années 60 (si on fait exception du cas "historique"...et à ne pas répéter...des Habitations Jeanne-Mance à Montréal). Le logement social, qui se résumait alors aux seules Habitations à loyer modique (HLM), allait de pair avec les programmes de rénovation urbaine et ne visait qu'à reloger une partie des populations déplacées par les opérations-bulldozer. L'Etat se contentait alors de "parquer" les exproprié-e-s dans de immenses poulaillers, souvent situés à l'extérieur des villes, loin de tout service. Pensons à l'exemple de Place-Bardy à Québec où on a entassé les déraciné-e-s des quartiers St-Roch et St-Jean-Baptiste.

Le concept de logement social a commencé à s'élargir vers le milieu des années 1970. La formule coopérative a fait son entrée sous l'impulsion des comités de citoyen-ne-s voulant lutter concrètement contre les problèmes de logement. Les HLM n'étaient plus réservés aux seuls expropriés et on a commencé à en construire un peu plus. Les pressions des citoyen-ne-s ont aussi obligé l'Etat à se soucier davantage de la qualité des HLM et de leur intégration aux quartiers avoisinants.

Ca n'allait pas durer bien longtemps. Dès le début des années 80, avec l'approfondissement de la crise économique, les HLM sont victimes des restrictions budgétaires de l'Etat. Le nombre de mises en chantier de logements publics se met à chuter, passant de 5034 en 1979 à 2933 en 1980, 2068 en 1982 et 1353 en 1983. L'accessibilité des HLM se rétrécit du même coup et la grande majorité de ceux-ci sont maintenant réservés aux seules personnes et ménages du troisième âge. Enfin, en 1983, le gouvernement intervient par décret pour mettre fin à l'Echelle Rogers qui fixait les loyers en pourcentage de la capacité de payer des résident-e-s et établir le loyer à un taux fixe de 25% du revenu des locataires (plus certains services).

Les coopératives d'habitation ont en partie pallié à ces coupures en connaissant un développement favorisé par l'utilisation simultanée des programmes d'aide fédérale (le 56.1) et provincial (Logipop). La décision du Gouvernement du Québec de créer son propre programme intégré et de retirer son aide aux coops jouissant des subventions fédérales vient cependant compromettre cet acquis surtout dans les grands centres urbains. On est désormais en droit de se demander si les coops vont encore pouvoir être considérées comme du logement social...d'autant plus qu'il existe une tendance (encore minoritaire, espérons-le) à l'intérieur du logement coopératif pour promouvoir le développement de la formule coop au détriment de l'accessibilité des populations sous le seuil de la pauvreté auxquelles elle était initialement destinée.

Dans l'ensemble, le logement social est donc resté jusqu'ici une formule marginale visant uniquement à combler les lacunes les plus criantes du marché privé. A la fin de 1983, les HLM représentaient 1.96% du stock de logement au Québec et les coops moins de .5%. Pour une population à peine inférieure, le Québec ne comptait que 52.3% des logements publics de l'Ontario.

#### QU'EST-CE-QUI VA SE PASSER?

Ce ne sont sûrement pas les réaménagements de programmes auxquels devraient se livrer au cours des mois à venir les gouvernements fédéral et provincial qui vont renverser le courant et permettre le développement du logement social. Une simple lecture du Document d'étude sur le logement (Livre bleu) fédéral et du Livre vert provincial suffit plutôt à se convaincre que le pire est encore à venir. Que peut-on attendre de ces modifications de politiques? S'il ne s'agit pas de jouer aux prophètes, on peut néanmoins craindre, à la lumière des interventions actuelles de l'Etat dans le logement et dans d'autres domaines, de retrouver les tendances suivantes.

1- Responsabilisation des individus en matière d'habitation: Les gouvernements refusent de plus en plus ouvertement de considérer le logement comme un droit social. Ils le considèrent plutôt comme une responsabilité individuelle. Ce n'est pas à l'Etat de loger les Québécois, nous dit le Livre vert, mais aux Québécois de se loger. Sur le marché privé, faudrait-il ajouter... et à ses conditions! Les gouvernements aideront les individus qui ont les moyens d'avoir accès à la propriété de leurs logements que ce soient sous forme de propriété individuelle, de copropriété, de condominiums ou, pourquoi pas, de coopératives d'habitation. Les autres se débrouilleront, à l'exception de certaines clientèles cibles particulièrement démunies à qui on accordera une aide directe minime (allocation-logement) leur permettant de maintenir un certain niveau de consommation sur le marché privé.

2- Alignement des minces mesures sociales sur le marché privé: Revendiquée depuis des années par les associations représentant les intervenants privés en habitation, l'allocation-logement devrait passer par de nouvelles coupures dans les programmes de logement social qui, eux, avaient l'avantage de prendre totalement en charge les besoins de logement des bénéficiaires et de leur permettre d'avoir accès à du logement neuf d'une certaine qualité. Elle risque également de passer par un affaiblissement du contrôle des loyers. Souvenons-nous que c'est sous le gouvernement conservateur de Joe Clark qu'un groupe d'étude présidé par Donald J. Mathews avait recommandé la liquidation du logement social et du contrôle des loyers et leur remplacement par l'allocation-logement. Soit dit en passant, c'est toujours le gouvernement fédéral qui a donné le ton aux politiques de logement et la situation ne sera pas différente cette fois. C'est donc du fédéral que risque de tomber l'allocation-logement qui, par contre, sera peut-être administrée par le Québec.

Les minces unités de logement social maintenues - car il serait très surprenant qu'on les abolisse totalement - vont être attribuées et administrées en fonction du marché privé. Le Livre vert, "Le loger au Québec", avance que l'allocation des futurs HLM dépendra d'abord des conditions du marché. Si le privé juge qu'il n'est pas rentable d'investir pour un certain type de logement dans telle ou telle ville ou région, l'Etat pourra intervenir. On ne part donc pas de la demande de HLM exprimée par la population (on cherche plutôt à maquiller une telle demande), mais des humeurs du marché privé.

3- Restriction de l'attribution des programmes sociaux à certaines clientèles-cibles: Il est d'ores et déjà évident que l'allocation-logement ne sera pas une mesure universelle accordée à toute personne ou ménage payant plus de 25% ou 30% de ses revenus en loyer. Elle sera plutôt une mesure sélective s'adressant à des clientèles bien précises. En certains milieux, on parle de 30,000 à 40,000 ménages touchés pour un coût de \$25 millions au Québec. On est très loin d'une politique touchant les 330,000 ménages consacrant plus de 25% de leurs revenus au logement! De plus, les HLM seront progressivement destinés à d'autres clientèles encore plus triées qui, même avec l'allocation-logement, n'arriveront absolument pas à se loger sans une aide plus directe de l'Etat. Le nouveau règlement de sélection des HLM qui veut réduire de moitié le nombre de requérant-e-s me semble aller dans ce sens. La volonté de "destiner les HLM à des chambreurs surtout dans les zones centrales de certaines agglomérations" va aussi en ce sens, même si l'accès de cette nouvelle clientèle au logement public est loin d'être mauvaise en soi.

Allons plus loin! Le Livre blanc sur la fiscalité du gouvernement du Québec, dans sa volonté "d'inciter au travail" (plutôt que de création de véritables emplois) fait une distinction très nette entre aptes et inaptes au travail et laisse clairement entendre que les programmes de l'Etat s'ils devraient continuer à

s'adresser aux inaptes, devraient être plus sélectifs pour les aptes au travail, la condition étant qu'ils démontrent leur "volonté" de travailler...ou, en des mots moins subtils, d'accepter n'importe lequel cheap labour sous-payé et surtout non-syndiqué. Le programme de renouveau économique annoncé en novembre 1984 par le nouveau gouvernement conservateur va exactement dans le même sens en affirmant qu'il ne faut plus que l'aide du gouvernement aille vers "ceux qui refusent de s'adapter". Tout ceci ne sera pas sans conséquences sur les HLM. D'ailleurs le Livre blanc sur la fiscalité donne déjà le ton en s'attaquant à ce qu'il appelle la "double couverture" dont jouiraient les assistés sociaux résidant en HLM qui auraient à la fois droit à leur prestation d'aide sociale et à un logement subventionné. Il ne serait donc pas surprenant que tout cela ne conduise à un rétrécissement de la formule HLM qui ne serait plus destinée qu'aux seuls non-autonomes, inaptes au travail.

Par ailleurs, il n'y a aucune volonté gouvernementale de permettre l'accessibilité des coopératives d'habitation aux populations sous le seuil de la pauvreté. On nous l'a dit et répété souvent, on ne veut pas de "HLM autogérés".

#### ALORS, ON FAIT QUOI?

Un tel contexte nous oblige à des interrogations sérieuses.

1- Est-il pensable de continuer à se battre pour une politique de logement social alors qu'il est on ne peut plus évident que les interventions actuelles des gouvernements vont carrément à contre-courant d'une telle politique? Ne serait-il pas préférable de se contenter d'humaniser les interventions de l'Etat, de faire en sorte, par exemple, que l'allocation-logement soit la mieux administrée possible ou que les minces HLM restants aillent en priorité à ceux et celles qui en ont le plus pressant besoin? Peut-on mener ces deux tâches de front?

2- Si on maintient notre volonté de lutte en faveur du logement social, comment peut-on élargir le front de lutte sur cette question. Plusieurs batailles importantes ont été menées au cours des dernières années au plan local et provincial et si on parle encore de logement social, c'est peut-être à cause de celles-ci. Mais ces batailles, elles sont souvent restées le fait des seuls groupes-logement. L'acharnement des gouvernements à refuser nos demandes nous montre amplement qu'il faut aller plus loin et trouver les moyens de mobiliser d'autres groupes sociaux. Mais comment s'y prendre alors que ces groupes en ont déjà plein les bras sur leurs fronts de lutte respectifs?

3- Parmi les groupes-logement eux-mêmes, comment pourrait-on assurer des liens plus suivis entre requérant-e-s et résident-e-s de HLM ou encore entre ces deux groupes et ceux et celles qui luttent pour l'accessibilité du logement coopératif?

Quelle attitude doit-on avoir par contre face aux tendances qui prônent le développement de la formule coopérative mais au dépens de l'accessibilité ou encore qui ne démontrent aucune volonté de lutte pour améliorer cette accessibilité, se contentant d'appliquer à la lettre les programmes gouvernementaux? Comment faire le lien entre luttes contre l'embourgeoisement des quartiers populaires, luttes contre les pratiques du marché privé et luttes pour le logement social?

4- Il n'y a qu'à lire le Livre blanc sur la fiscalité ou l'Exposé économique du ministre fédéral des Finances, Michael Wilson, pour se convaincre que les politiques qui menacent le logement social avant même qu'il n'ait vraiment existé dépassent largement le cadre strict de l'habitation et qu'elles nous touchent également dans nos autres conditions de vie: droit à un revenu décent, droit à une vraie job, droit à la santé et à l'éducation, etc. Le FRAPRU a toujours eu le souci de s'insérer dans des luttes d'ensemble, par exemple contre les coupures dans l'ensemble des programmes sociaux. Lors de son dernier congrès, il a même décidé de faire du Livre blanc sur la fiscalité une priorité de lutte alors que celui-ci n'était pas strictement un dossier logement. Doit-on poursuivre dans cette voie? Si oui, comment y arriver sans secondariser ou délaïsser pour autant les luttes sur le terrain de l'habitation?

Certaines des questions posées peuvent paraître brutales, provocatrices même. Mais l'expérience que nous avons acquise dans la lutte pour le logement social au cours des dernières années et la tenue même de ce colloque me convaincs que nous avons la maturité collective suffisante pour s'y attaquer de front.

## II- DISCUSSION

Suite à cet exposé, les participants ont principalement débattu de l'allocation-logement, des critères de sélection dans les HLMs ainsi que des suites à donner au présent Colloque dans les prochains mois et l'année qui vient.

La question de l'allocation-logement a été abordée en lien avec la question du logement social et plus spécifiquement en relation avec les HLMs: critères, liste d'attente, impact de l'allocation-logement.

Certains ont manifesté le désir que l'allocation-logement soit disponible aux requérants de HLMs; cette mesure, à leurs avis, devrait être une mesure à court terme qui viendrait répondre aux besoins les plus urgents des personnes à faibles revenus, et, devrait être accompagnée d'une construction intense de HLMs. Cependant, d'autres ont soulevé le danger que pouvait entraîner l'acceptation de l'allocation-logement pour les requérants de HLMs; cette mesure pourrait devenir une politique permanente du gouvernement et à ce moment, entraîner une diminution dans la construction de HLMs.

Les critères de sélection dans les HLMs ont aussi été un débat important. Un participant constatait qu'à prime abord, les gens ont tendance à revendiquer et à mener une lutte sur les critères de sélection dans l'intention d'assurer un HLM aux plus démunis parmi les démunis. A son avis, agir de la sorte, correspondait à provoquer une division parmi les gens démunis car il fallait utiliser des critères arbitraires pour déterminer qui des deux, une femme seule avec enfants ou un jeune en bas de 30 ans, avait le plus besoin d'un HLM; en fait, tous deux ont un besoin urgent d'un HLM. Pour d'autres, opter pour une lutte sur les critères de sélection: c'est jouer le jeu des gouvernements; c'est accepter que les programmes sociaux se définissent en fonction de la relance économique et non des besoins de la population; c'est accepter de faire les frais de la crise économique.

Vu le manque de temps pour discuter plus à fond la question de l'allocation-logement et la nécessité d'arriver à une prise de position commune sur cette formule, il a été suggéré que l'allocation-logement soit un dossier prioritaire pour tous les groupes logements et que des sessions d'étude soient tenues à ce sujet dans les diverses régions du Québec.

Au niveau des suites à donner au Colloque, on a soulevé la nécessité d'une concertation nationale et d'une concertation locale sur la question du logement social.

On a constaté que lors des consultations sur le Livre vert, l'ensemble des

groupes avaient déjà des revendications communes et qu'une concertation et une action commune pourraient avoir un impact plus important sur les gouvernements. De plus, un appui de la part des syndicats et des groupes populaires viendrait encore augmenter l'impact des revendications des groupes logements.

Certains ont souligné que l'ensemble des programmes sociaux fait actuellement l'objet de coupures et que les conséquences de ces coupures affectent directement les conditions de logement des personnes à faibles revenus. Ils leur apparaissent de prime importance de faire des alliances avec d'autres groupes populaires qui sont touchés par ces coupures. Ce genre de coalition est déjà en train de se réaliser à l'intérieur du groupe "Solidarité populaire Québec"; on a donc suggéré d'y participer et d'y défendre les revendications sur le logement social.

L'importance d'une concertation locale (quartiers ou villes) a aussi été perçue comme un lieu d'intervention à ne pas négliger car c'est le lieu où des alliances avec d'autres groupes populaires peuvent s'effectuer et aussi le lieu où des pressions sur les députés ont un impact important. L'expérience de Québec, en mars dernier, avec son "mois du logement" a donné une bonne idée de ce type de concertation. Les groupes populaires de Québec (de St-Sauveur, St-Jean-Baptiste, etc.) ont beaucoup apprécié cette activité qui a concourru à renforcer les liens entre les groupes impliqués.

Ces types de concertation (nationale et locale) devraient s'effectuer simultanément et on croit que les liens entre ces deux palliers donneraient des résultats intéressants. On a indiqué, par exemple, que les revendications nationales pourraient être l'objet d'actions locales concrètes.

On a aussi proposé la mise sur pied de 2 comités de travail qui approfondiraient respectivement les thèmes suivants: Les HLMs et la revitalisation des quartiers.

Les propositions qui ont été adoptées lors de cette plénière sont les suivantes:

1- Front commun

Que l'on demande aux diverses fédérations (logement, consommation, assistées sociales, etc.) de prendre position sur la mise sur pied d'un Front commun sur le logement social à l'automne afin de revendiquer le maintien et l'intensification des programmes de logement social et de prendre position sur l'enjeu de l'allocation-logement.

Proposée par François Saillant, appuyée par André Lavallée  
Adoptée en majorité en plénière

2- Comité de requérant-e-s de HLM

Que le FRAPRU ait le mandat suivant:

- Fonder un comité national sur la question HLM avec des rencontres aux 6 mois.
- Objectifs: - Echanges d'informations sur ce qui se passe dans les régions;
  - Echanges d'informations sur les modifications aux programmes HLM et prise de position sur celles-ci;
  - Voir à la possibilité d'actions communes.
- Ce comité serait composé de comité de requérant-e-s et résident-e-s et d'autres groupes intéressés par la question (associations de locataires, ACEF, assistés sociaux, etc.)
- Qu'à l'automne, une rencontre ait lieu sur les critères d'admissibilité dans les HLM.

Adoptée à l'atelier d'intervenant-e-s sur les HLM

3- Table de concertation sur la rénovation

Qu'une table de concertation provinciale soit mise sur pied pour réfléchir à nos revendications sur les programmes provinciaux et pour organiser des actions communes à l'appui de celles-ci.

Adoptée à l'atelier d'intervenant-e-s sur la rénovation

ANNEXE 1

LISTE DES GROUPES PARTICIPANTS

Association coopérative d'économie familiale (ACEF) de Laval  
Association coopérative d'économie familiale (ACEF) du Centre de Montréal  
Association des locataires des Habitations Jeanne-Mance, Montréal  
Association des locataires d'Hochelaga-Maisonneuve, Montréal  
Association des locataires de Montréal-Nord  
Association provinciale des locataires de logements municipaux du Québec  
Atelier du logement communautaire des Bois-Francis  
CLSC d'Hochelaga-Maisonneuve, Montréal  
CLSC de Jacques-Cartier, banlieue de Québec  
Comité des citoyens du quartier de St-Sauveur, Québec  
Comité logement Centre-Sud, Montréal  
Comité logement Laval  
Comité logement Pointe St-Charles, Montréal  
Comité logement Rosemont, Montréal  
Comité logement St-Louis, Montréal  
Comité populaire St-Jean-Baptiste, Québec  
Comité des requérant-e-s de HLM de Laval  
Conseil des ressources alternatives à l'habitation (CORAH)  
Coop des Idoines, Joliette  
Coop Grandir en Ville, Québec  
Coop de Services Multiples, Berthier  
Coup de Main, Québec  
Faculté d'éducation permanente, Université de Montréal  
Fédération des Coopératives d'habitation de l'Ile de Montréal (FECHIM)  
Fédération des associations de Familles monoparentales

Fédération nationale des Associations de consommateur (FNACQ)  
Groupe d'aménagement du logement populaire de Lanaudière (GALOP), Joliette  
Habitation populaire de la Côte-Sud, Montmagny  
Habitation populaire de l'Est, Rimouski  
Inter-loge, Montréal  
Logemen(t) occupe, Hull  
Mouvement Action-chômage, Longueuil  
Projet St-Charles, Montréal  
Rassemblement populaire de Québec  
Regroupement autonome des Jeunes (RAJ)  
Regroupement des Comités logement et des Associations de locataires  
Société populaire en Habitation de Valleyfield

ANNEXE 2

POUR EN SAVOIR PLUS LONG

- . Dossier sur les intervenants dans la rénovation urbaine, mai 1978, 42 pages, \$2.00.

Préparé pour le Colloque populaire sur les PAQ, ce dossier présente un historique des interventions des différents paliers de gouvernements dans le domaine du logement et de l'aménagement urbain.

- . Pour ou contre l'allocation-logement?, avril 1982, 62 pages, \$2.50.

Visant à alimenter le débat sur cette question, ce document d'étude se demande si la revendication d'allocation-logement doit ou non être reprise par les groupes populaires.

- . Tendances récentes en matière de logement social, juin 1982, 42 pages, \$2.00.

Quelles sont les lignes de fond derrière les derniers gestes de l'Etat en matière de logement social.

- . Pour une politique globale d'accès au logement, 16 pages, \$2.00.

Politique alternative d'accès au logement présentée par le FRAPRU aux gouvernements fédéral et provincial.