

POUR UNE  
HAUSSE DE LOYERS  
**CONTRÔLÉE**



**Regroupement des Comités logement  
et Associations de locataires du Québec**



Dépôt légal: 2e trimestre 1990  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

édité et publié par le RCLALQ  
770, rue Rachel est  
Montréal, Qc.  
H2J 2H5  
☎ (514) 521-7114

Tout reproduction est encouragée,  
à condition d'en mentionner la source

Textes: Daniel Corvec, Michel Sauvé, Anne Thibault, Pierre Valois, Jean-Pierre Wilsey  
Montage: Michel Sauvé  
Illustration page couverture: Jasmin Simard  
Illustrations brochure: Martin Beaulé  
Impression: Payette et Simms

POUR UNE  
**HAUSSE DE LOYERS**  
**CONTRÔLÉE**

**Intro**

Le droit au logement  
Le logement est un bien essentiel

**A. Historique**

**Du gel des loyers ... au contrôle des loyers.**

**B. Une population de plus en plus pauvre**

La pauvreté progresse  
Qui est pauvre  
Les enfants  
Le salaire minimum, la sous-traitance et la précarité des emplois  
La TPS ne vient rien arranger

**C. Aujourd'hui, qu'en est-il du merveilleux monde du logement ?**

Le logement privé  
Le logement social  
La propriété des logements locatifs

**D. Lorsque le loyer est payé, que reste-t-il pour la nourriture ?**

Les loyers de plus en plus cher  
Le maintien dans les lieux

**E. Le logement, c'est payant !**

Évasion fiscale

**F. Hausse des loyers contrôlée**

La Régie du logement ne contrôle pas les hausses de loyer  
Les conséquences du contrôle

**G. En résumé, pourquoi le contrôle universel et obligatoire des hausses de loyer est nécessaire.**



On ne peut pas vivre sur un poteau de téléphone...

**Pour le Regroupement des Comités logement  
et Associations de locataires du Québec:**

## **Le logement: un bien essentiel !**

**Le logement est un droit fondamental et doit être considéré comme un bien essentiel: c'est sur ces deux prémices que se fonde toute l'action du RCLALQ.**

### **Le droit au logement**

Ce droit est reconnu notamment dans:

- la Déclaration universelle des droits de l'homme (a 25, par 1), dans le cadre du droit à un niveau de vie suffisant;
- dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (a 1, par 1), dans le cadre du droit à un niveau de vie suffisant auquel le Québec a adhéré le 21 avril 1976;
- dans la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale (a 5, par e, iii), dans le cadre du droit à l'égalité dans la jouissance des droits économiques, sociaux et culturels, convention à laquelle a adhéré le Québec le 10 mai 1978 ;
- dans la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (a 14, par 2, alinéa h), convention à laquelle a adhéré le Québec le 20 octobre 1981.

### **Le logement est un bien essentiel**

Le logement n'est pas une marchandise comme les autres. Une personne ne peut survivre bien longtemps au rigoureux hiver québécois sans logement; à preuve cet homme de 41 ans retrouvé mort, couché sur un banc du carré Viger, le corps emmitouflé dans une couverture, le 24 décembre 1988 ( La Presse, 4/1/1989).

## A. HISTORIQUE du RCLALQ

### Du gel des loyers... au contrôle des loyers

Le Regroupement pour le gel des loyers (RGL) est créé en janvier 1978. Sept groupes participent assidûment à la campagne contre les hausses dont la revendication est le gel des loyers, non aux augmentations, les groupes se multiplient pour les manifestations. Au cours de l'année et les revendications du RGL s'attaquent au-delà du cadre des augmentations, si, le RGL s'attaque aux évictions et d'expulsions.

Au cours de l'automne 1979, le Regroupement pour le Gel des loyers devient le Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). Le nouveau nom reflète mieux ce qu'est devenu ce regroupement dont les interventions se sont de plus en plus diversifiées: évictions, programmes de restauration, discrimination, listes noires de locataires, etc. Les principales revendications portent sur le contrôle des loyers, l'augmentation du nombre de logements sociaux et l'arrêt des coupures de services essentiels.

Au cours de l'année suivante, le RCLALQ adopte un programme de lutte qui permet de définir ses objectifs, ses orientations et ses revendications.

Depuis lors, le Regroupement des Comités logement et Associations de locataires du Québec a acquis le statut d'interlocuteur privilégié pour toutes les questions qui touchent de près ou de loin le logement. Il intervient auprès des trois niveaux de gouvernement et sur la place publique au sujet de divers problèmes dont la constitutionnalité de la Régie, la confection de listes noires par les propriétaires, l'imposition de tickets modérateurs à la Régie, la création d'agences de location, les hausses abusives des loyers.

Le Regroupement compte actuellement 13 groupes-membres des régions de Montréal, de la Montérégie, de Québec, de Sherbrooke et de Thetford-Mines. Le



logement et le mot d'ordre. Dès la première réunion de plus en plus nombreuses, les actions du RGL débordent largement le cadre des augmentations de loyer. Au-delà des questions de rénovation

1980, le Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec devient le Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec (RCLALQ). Le nouveau nom reflète mieux ce qu'est devenu ce regroupement dont les interventions se sont de plus en plus diversifiées: évictions, programmes de restauration, discrimination, listes noires de locataires, etc. Les principales revendications portent sur le contrôle des loyers, l'augmentation du nombre de logements sociaux et l'arrêt des coupures de services essentiels.

R.C.L.A.L.Q. a comme objectif la reconnaissance du droit à un logement convenable pour tous, ainsi que la défense et la promotion des droits des locataires défavorisés.

Six principes de base guident le travail du R.C.L.A.L.Q.:

- Assurer l'accès à tous et toutes à un logement convenable et abordable;
- Assurer le maintien dans les lieux aux locataires
- Assurer la protection et la conservation du stock de logements locatifs;
- Favoriser la prise en charge des conditions de vie par la population;
- Assurer le droit d'association;
- Assurer l'accès à la propriété collective;
- Responsabiliser l'État quant à la protection, la sauvegarde et la promotion de ces principes.

Lors de son congrès de décembre 1989 le RCLALQ a adopté une revendication sur le contrôle des hausses de loyers et a décidé d'en faire sa priorité. Cette revendication est incluse dans la politique d'habitation du RCLALQ adoptée au cours du même congrès.

Nous vous présentons dans ces pages ce qui nous amène à demander au gouvernement du Québec d'instaurer le **contrôle obligatoire et universel des hausses de loyers pour une période minimale de 5 ans.**



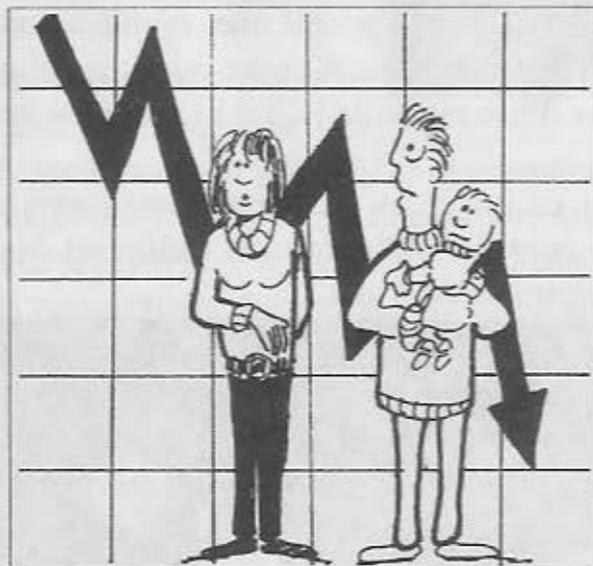
## B. Une population de plus en plus pauvre.

« Au Québec comme ailleurs, l'ensemble des richesses est inégalement réparti entre les personnes. Ainsi, en 1980, on estimait que les Canadiens les plus riches - qui composent 10 % de la population - disposent de près de 60 % de la richesse (revenu, actions, obligations, propriétés immobilières), tandis que les 40 % les plus pauvres se partagent 0,8 % de cette richesse ».

Commission d'enquête sur les services de santé et les services sociaux, Jean Rochon, président, © Gouvernement du Québec 1988, Les publications du Québec, p. 11.

### La pauvreté progresse

Au Québec, la pauvreté touche un ménage sur trois. Cette situation alarmante devient carrément catastrophique lorsque l'on sait que la pauvreté progresse dans



notre belle province. En 1986, 33.5% de la population était pauvre comparativement à 30.8% en 1973. Ces données font frémir, d'autant plus, qu'elles ne reflètent pas l'ampleur réelle de la pauvreté au Québec.

En effet, Statistiques Canada établit le seuil de pauvreté en tenant compte uniquement des dépenses reliées à l'alimentation, au logement et à l'habillement. Les dépenses inhérentes aux soins de santé et d'hygiène, à l'éducation, aux loisirs, au transport et aux assurances ne sont pas prises en considération lors de l'établissement du seuil de pauvreté. Pourtant, ces dépenses sont essentielles et représentent des dépenses bien réelles pour quiconque veut fonctionner dans notre société. Le seuil de pauvreté déterminé par Statistiques Canada sert donc davantage à abaisser et à camoufler le nombre de ménages pauvres qu'à dresser un portrait réel de la pauvreté.

La pauvreté a aussi des incidences géographiques: il n'est pas surprenant de constater un déplacement des ménages pauvres des régions rurales et des petites villes vers les grands centres urbains espérant ainsi réduire certaines dépenses essentielles mais non comptabilisées par Statistiques Canada.

## Qui est pauvre ?

Au Québec, la pauvreté ne frappe pas au hasard. Certaines catégories de personnes sont plus susceptibles d'être pauvres que d'autres. Les familles monoparentales dont le chef est une femme, les personnes vivant seules, les personnes handicapées et les jeunes couples (âgés de moins de 25 ans) avec enfant ont de fortes probabilités de se retrouver parmi les 33.5% de la population pauvre québécoise.

Cette prédisposition à la pauvreté est confirmée dans le document **Données de base sur la pauvreté au Canada** publié par le Conseil canadien de développement social. Les auteurs de ce document constatent que les personnes seules ont un taux de pauvreté élevé; fait nouveau, 38% des personnes seules et pauvres sont âgées de moins de 35 ans. Une autre constatation, notée par le CCDS, est que la situation économique des personnes seules s'est améliorée dans toutes les provinces canadiennes à l'exception du Québec.

## Les enfants

Autre donnée révélatrice que nous livre ce document est le taux de pauvreté chez les enfants. En 1986, 30% des enfants vivaient dans un ménage pauvre comparativement à 16% en 1973. La forte concentration d'enfants dans un secteur devient un indice valable pour mesurer la pauvreté.

Le taux de mortalité infantile est deux fois supérieur dans les familles ayant le plus faible revenu qu'il ne l'est dans les familles aux revenus les plus élevés. De plus, l'insuffisance de poids à la naissance est inversement proportionnelle au niveau de revenu.

Cette pauvreté chez les enfants a une incidence directe sur le rendement scolaire. Conséquemment, le taux de décrochage et d'abandon scolaire est doublé dans les milieux pauvres. Sans diplôme secondaire, les chances de se trouver un emploi permanent et bien rémunéré demeurent hasardeuses.

Cette croissance de la pauvreté devrait inciter nos gouvernements à agir et à adopter des mesures pour soulager le fardeau des personnes pauvres et alléger la misère qu'engendre cet état de fait. Présentement, la majorité des prestations

versées par les gouvernements aux ménages québécois ne sont pas conçues pour venir en aide aux pauvres. Seules les prestations d'aide sociale, le supplément de revenu garanti et les allocations au conjoint-e sont des programmes qui visent le soulagement de la pauvreté. A titre d'exemple, si les programmes de supplément de revenu garanti et les allocations au conjoint-e n'existaient pas sous leurs formes actuelles, les couples pauvres et âgés de 65 ans et plus n'auraient pas vu leur situation financière s'améliorer depuis les dernières années. Par contre, la personne âgée de 65 ans et plus et vivant seule n'a pas bénéficié autant de ces transferts gouvernementaux.

Les autres programmes existants, tels l'assurance-chômage et le Régime des rentes du Québec garantissent un revenu à ceux qui ont contribué à ces programmes sans tenir compte du niveau de leur revenu. Les allocations familiales et les prestations de sécurité de la vieillesse sont des mesures universelles et n'ont donc aucun rapport avec les besoins d'ordre économique. Pour enrayer la pauvreté, l'intervention gouvernementale, dans l'attribution des programmes sociaux, doit viser à redistribuer la richesse afin de réduire l'écart entre les riches et les pauvres.

### **Le salaire minimum, la sous-traitance et la précarité des emplois.**

La lutte contre la pauvreté ne se réalisera pas uniquement sur la base des transferts gouvernementaux. L'État doit également s'assurer que les conditions de travail offertes sur le marché de l'emploi ne perpétuent pas la pauvreté. Le fait de refuser d'augmenter, sur une base régulière, le salaire minimum a un effet d'appauvrissement sur l'ensemble des travailleurs au Québec. De plus, les entreprises ont de plus en plus recours à une main d'oeuvre occasionnelle et à la sous-traitance. La précarité des emplois entraîne l'insécurité et des conditions salariales à la baisse. **Le travail précaire combiné à la stagnation du salaire minimum font en sorte que beaucoup de travailleurs au Québec n'échappent pas à la pauvreté.**

Pourtant, l'État a tout avantage à contrôler et à ajuster à la hausse les conditions offertes sur le marché de l'emploi. Les gouvernements qui n'exercent pas cette influence, se voient contraints d'apporter une aide financière à un nombre sans cesse croissant de personnes qui ne disposent pas de revenus suffisants pour subvenir au strict minimum.

Les interventions actuelles des gouvernements ne visent ni le soulagement de la

pauvreté ni le redressement des normes minimales de travail. Au contraire, l'État coupe et resserre ses critères d'admissibilité aux programmes sociaux et permet à l'entreprise privée de dicter les conditions de travail qui prévalent sur le marché de l'emploi. Les chômeurs-euses voient leurs prestations (souvent synonyme de revenu unique) diminuées et le nombre de semaines de prestation réduites. Les assisté-e-s sociaux-les se voient obligé-e-s, sous peine de coupure, d'accepter un emploi non valorisant dont la rémunération est plus souvent qu'autrement sous le seuil du salaire minimum. Ces deux mesures maintiennent, à la baisse, les conditions salariales sur le marché de l'emploi.

### **La TPS**

La venue de la taxe sur les produits et services (TPS) vient alourdir le fardeau financier des ménages pauvres. Cette taxe s'applique sur des biens aussi essentiels que le vêtement, le chauffage (l'électricité et au gaz); les meubles et appareils électriques. Même les couches seront taxées. Même si les ménages pauvres doivent bénéficier d'un crédit d'impôt relatif à la TPS à la fin de l'année, ceux-ci ne disposent pas de la liquidité nécessaire lors de l'achat de produits et services. Comment satisfaire ses besoins essentiels quand les conditions de travail sont à la baisse, que les programmes sociaux ne remplissent pas leurs rôles de soulagement de la pauvreté, et que l'État élargit son pouvoir de taxation !!!

Les gouvernements doivent donc s'assurer qu'il y a une redistribution de la richesse produite. Sinon, les coûts sociaux inhérents à la pauvreté tels la santé physique et mentale, la criminalité et l'analphabétisme s'accroîtront inévitablement. Afin d'atténuer les conséquences néfastes engendrées par la pauvreté, les gouvernements devront donc augmenter le fardeau fiscal des travailleurs-euses. Toutefois, pour bon nombre de travailleurs, cette taxation supplémentaire ne fera qu'accentuer leur pauvreté. L'État doit absolument réduire l'écart toujours grandissant entre les riches et les pauvres, car combattre la pauvreté, c'est améliorer le climat social et l'économie de notre société.

## **C. Aujourd'hui, qu'en est-il du merveilleux monde du logement**

Le Québec, malgré le «développement économique» des libéraux, demeure l'une des provinces les plus pauvres du Canada. Cette population démunie se retrouve pour une très large part chez les locataires de notre province.

### **Le sort de millions de personnes entre les mains de l'entreprise privée**

#### **Le logement privé**

Il y avait au Québec, en 1987, un peu plus de deux millions et demi de ménages et 45,8 % d'entre eux étaient locataires du logement occupé, soit 1,157,130 ménages. Un peu moins du tiers de ces derniers, soit moins de 360,000, se situait à la limite des seuils de faible revenu décent (SHQ, janvier 1989).

Quant aux ménages propriétaires, leur augmentation a été rendue possible, en partie, grâce aux sommes d'argent investies par les différents paliers de gouvernement pour favoriser l'accès à la propriété. Les gouvernements ont toujours considéré comme une tare le fait d'être locataire. Ils ont aidé à gros prix la propriété privée: abris fiscaux, subvention à l'achat, etc.. Ces sommes d'argent colossales vont à des gens qui n'ont pas nécessairement des problèmes de logement. Il faut d'abord de l'argent pour devenir propriétaire d'un logement. Toutes les institutions financières exigent au moins 10% du prix de vente et cela même si l'on bénéficie de l'un des programmes gouvernementaux. Cette mise de fond représente l'un des principaux freins à l'accession à la propriété pour les gens à faible et moyen revenu. Les gouvernements et les institutions financières ne veulent rien changer à cette pratique. Si tout le monde peut devenir propriétaire, on tue à toute fin pratique le commerce lucratif du logement locatif.

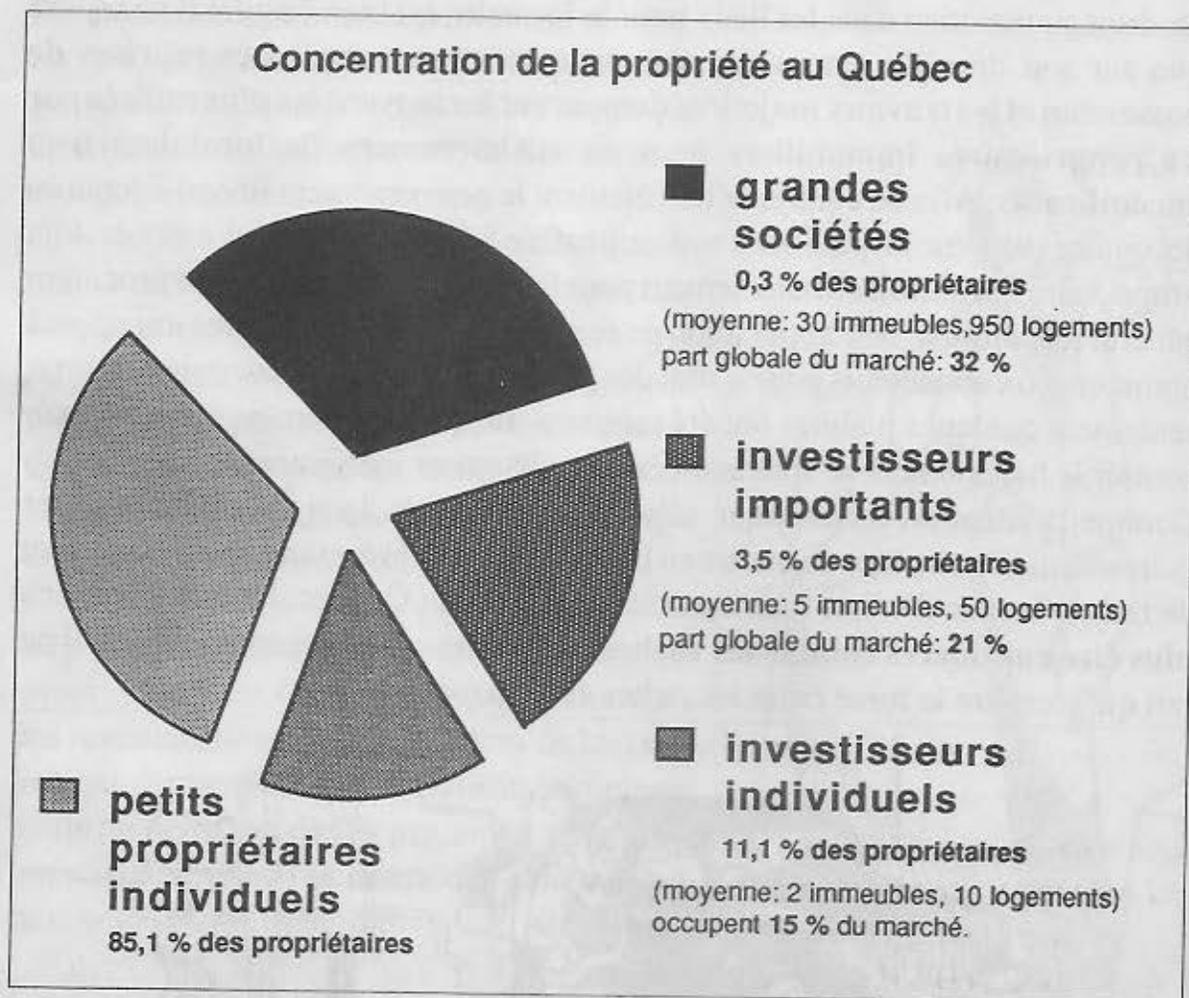
#### **Le logement social**

Les gouvernements ne jurent que par l'entreprise privée pour solutionner les problèmes de logement de la population, même si cette dernière a fait la preuve de son incapacité. La propriété coopérative à but non lucratif, forme de propriété qui peut répondre le mieux aux personnes les plus démunies financièrement, ne compte que pour 16,000 unités en 1986, soit 0,7% de l'ensemble du parc de logements. Les HLM n'ont augmenté que de 10,000 unités, entre 1981 et 1986,

pour atteindre le niveau de 50,000 unités. Au niveau du logement social, les gouvernements ont privilégié une forme semi-privée, les logements gérés par des organismes sans but lucratif. Entre 1981 et 1986, ces logements sont passés de 15,000 à 47,000 unités. **Les logements sans but lucratif ne représentent que 4,8% des logements au Québec.** Ce qui ne permet pas d'exercer une réelle concurrence à l'entreprise privée qui contrôle plus de 90% des logements locatifs. Ces logements locatifs appartiennent à un petit nombre de propriétaires.

### La propriété des logements locatifs au Québec

Selon le document du gouvernement «Se loger au Québec», **3,8% des propriétaires immobiliers possédaient 53% des logements locatifs.** Même si les propriétaires occupants forment la grande majorité des propriétaires avec 85,1%, ces derniers ne possèdent que 32% des logements locatifs.



## D. Lorsque le loyer est payé que reste-t-il pour la nourriture?

### Les loyers de plus en plus chers

D'après le recensement de 1986, 791,340 ménages locataires, soit 74,5% de ce type de ménages, gagnaient moins de 30,000\$. Le revenu moyen des ménages locataires se situait à 22,147\$ tandis que celui du propriétaire était de 38,960\$. Avec des revenus semblables comment ne pas croire à une crise du logement pour les locataires québécois.

Se loger au Québec coûte particulièrement cher: 45,5% des ménages locataires consacrent plus de 25% de leurs revenus au logement et 18,6% des ménages locataires en consacraient plus de 50%. Par contre, il n'y a que 20,3% des ménages propriétaires qui consacrent plus de 25% de leurs revenus pour se loger.

### Le maintien dans les lieux

Le droit au maintien dans les lieux pour le locataire est bien fragile. Il ne repose que sur son droit de renouveler automatiquement son bail. **Les reprises de possession et les travaux majeurs demeurent les moyens les plus utilisés par les propriétaires immobiliers pour se «débarrasser» de locataires trop encombrants.** Afin de contrer le harcèlement le gouvernement libéral adopta en décembre 1987 une loi punissant sévèrement, de 5,000\$ à 25,000\$ d'amende, tout propriétaire qui userait de harcèlement pour faire partir un locataire. Le procureur général responsable de l'application de ces dispositions particulières mit un an à nommer deux enquêteurs pour traiter des plaintes à ce niveau, et depuis ce temps, seulement quelques plaintes ont été retenues. Jusqu'à ce jour les mesures pour contrer le harcèlement se sont avérées complètement inefficaces.

Comme la situation économique actuelle se détériore, il est important pour les gouvernements en place de mettre en branle une série de mesures qui permettront de freiner le taux d'effort fourni par les locataires du Québec. **Nous ne voulons plus être considérés comme les vaches à lait d'un système économique qui ne fait qu'accroître le fossé entre les riches et les pauvres**



## E. Le logement, c'est payant!

### Évasion fiscale

Le propriétaire immobilier peut pratiquement faire ce qu'il veut des logements qu'il met en location. De plus, il bénéficie d'une série d'avantages fiscaux. Le déficit d'exploitation d'un immeuble, par exemple, est applicable sur les revenus personnels du propriétaire lui-même ou sur les autres immeubles. Les frais d'avocat pour aller à la Régie du logement, ou même à la cour du Québec, sont déductibles d'impôt. Ce qui n'est pas le cas pour le locataire.

L'an dernier 313,579 contribuables du Québec ont déclaré des revenus de location de près de 7 milliards\$. Ces revenus provenaient tant de la location de logements que d'espaces commerciaux. Il est impossible de faire la part de ces revenus mais ce qu'il est possible de chiffrer c'est que seulement 169 millions\$ ont été imposés: ce qui veut dire que plus de 97% de ces 7 milliards de dollars échappent à l'impôt. (source/ministère du Revenu du Québec.). Et le gouvernement qui cherche de l'argent pour boucler son budget ! Il est temps que cet argent serve le Québec et que l'on cesse de tout permettre aux spéculateurs.

Ces chiffres ne représentent portant que la pointe de l'iceberg car seulement les particuliers sont visés par ceux-ci. Quant aux corporations il est impossible de savoir de façon précise qu'elle est la part des revenus de location à cause de la complexité des données et de la multitude d'échappatoires fiscaux auxquels ces grandes corporations ont accès.

Les orateurs des différentes associations de propriétaires du Québec attaquent durement les revendications des associations de locataires qui demandent que l'augmentation maximale du loyer soit de 2% par année, pour les 5 prochaines années Ils disent que cela créerait une crise dans l'immobilier.



**La crise nous l'avons déjà et ce sont les propriétaires qui en sont responsables, eux et les différents gouvernements qui se succèdent et qui n'agissent pas.**

Le petit propriétaire bailleur est une race en voie d'extinction. Ceux qui subsistent bénéficient d'avantages importants: toutes les dépenses d'exploitation d'un immeuble sont maintenant déductibles d'impôt, de même que les intérêts de l'emprunt hypothécaire pour la partie de l'immeuble que le propriétaire n'occupe pas; idem pour les taxes. Par exemple, cela veut dire qu'un propriétaire de triplex qui n'habite pas cette maison, qui a une hypothèque de 144,000\$ et dont les revenus de location s'élèvent à 825\$ mensuellement pourra, au moment où il remplira son rapport d'impôt provincial, indiquer des revenus de location bruts de 9,900\$ à la ligne 175 et des revenus nets de (-5,067\$), revenus qui seront soustraits de son revenu imposable. Cela représente, pour un particulier ayant un salaire brut de 35,000\$, un retour d'impôt de 1,304\$ au lieu de la somme de 46\$ à laquelle il aurait droit s'il n'avait pas de revenus de locations ( le même calcul peut se faire au niveau fédéral). L'immobilier c'est payant mais pas pour tout le monde. Dans cet exemple, il faut garder à l'esprit que les locataires devront assumer des augmentations dues aux coûts de rénovation et d'entretien, en plus des hausses de taxes et d'assurance, etc.

**Le propriétaire pourra donc se faire payer:**

- 1) par les augmentations de loyers et**
- 2) dans ses rapports d'impôt**

**Il se fait donc payer à deux endroits pour les mêmes dépenses**

POUR UNE  
HAUSSE DE LOYERS  
**CONTRÔLÉE**



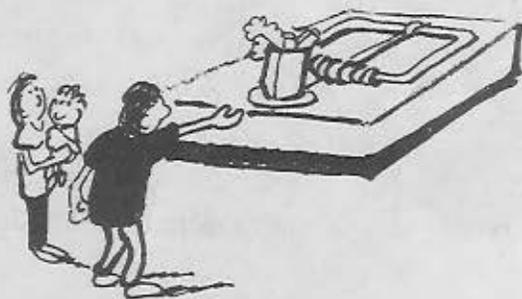
## F. HAUSSE DE LOYERS CONTROLÉE

Le gouvernement du Québec doit considérer le logement comme un droit fondamental et un bien essentiel. Le ministre québécois responsable de l'habitation doit imposer un véritable contrôle universel et obligatoire sur les hausses des loyers. Cette mesure sociale est devenue nécessaire parce que le marché privé est incapable de fournir des logements à des prix qui correspondent à la capacité de payer de milliers de ménages locataires. Plus les locataires doivent payer un logement cher, moins ils disposent d'argent pour la nourriture et les autres biens de première nécessité.

Selon la "Table de concertation sur la faim", il y avait à Montréal en 1989, une personne sur cinq qui souffrait de la faim. Cette situation est provoquée par le manque de revenu et par des dépenses trop importantes pour se loger. En 1989, le prix moyen d'un logement de deux chambres à coucher sur l'île de

Montréal était de 572\$ par mois.

Avec un loyer semblable, une famille composée d'un adulte et de deux enfants qui était bénéficiaire de l'aide sociale aurait eu à consacrer 76% de ses revenus pour se loger (Source: SCHL, octobre.1989). Dans ce contexte, il ne faudrait pas se surprendre des résultats d'une étude menée en 1986 par le CLSC Centre-Sud qui révélait que le poids des nouveaux-nés du quartier Cen-



tre-Sud à Montréal était très en-deça de la moyenne québécoise. Ajoutons à ce tableau que selon la Société St-Vincent-De-Paul, le nombre de personnes qui réclament des «tickets» d'aliments a augmenté de 22% en cinq ans, passant de 6,600 à 20,000. (Source: Paiement, Guy, 'La faim à Montréal' in Relations, mars 1990)

De plus, selon la Société d'habitation du Québec, en 1987, 360,000 ménages locataires québécois se situaient à la limite des seuils de faible revenu et de ce nombre 266,120 ménages éprouvaient de très sérieux problèmes de logements. Ce nombre de ménages en difficulté s'explique en grande partie lorsque l'on sait que le loyer moyen au Québec a augmenté de 62% entre 1981 et 1986. (Source: Stat. Can.)

## La Régie du logement ne contrôle pas les hausses de loyers

Même s'il existe une certaine forme de contrôle du prix des loyers au Québec, les règles du jeu assumées par la Régie du logement souffrent de nombreuses déficiences:

- 1) Tous les ans, seulement de 2% à 3% des hausses sont fixées par la Régie du logement. À titre d'exemple, en 1986 sur 1,092,000 logements locatifs qu'il y avait au Québec, seulement 25,292 logements ont vu leurs augmentations fixées par la Régie, soit 2,3%. La Régie du logement explique cette faible participation en prétendant que la grande majorité des gens s'entendent à «l'amiable». Quelle amabilité lorsque l'on voit le prix moyen du loyer augmenter de 62% entre 1981 et 1986.
- 2) Les augmentations accordées par la Régie du logement suivent et confirment les tendances du marché spéculatif. En effet, **pendant que le loyer moyen augmentait de 62% entre '81 et '86, la Régie permettait une hausse de 55% pour la même période.**
- 3) Les critères de fixation des loyers de la Régie du logement sont injustes parce qu'ils tiennent compte de dépenses qui ne profitent jamais aux locataires. Nous pensons plus particulièrement
  - ✓ **aux taxes foncières** ( les locataires doivent assumer les augmentations annuelles des taxes qui sont plus souvent qu'autrement dépendantes de la spéculation immobilière),
  - ✓ **aux assurances** ( il s'agit ici des primes qu'un propriétaire paie pour assurer un immeuble; en cas de sinistre un locataire n'en bénéficiera pas),
  - ✓ **aux dépenses de réparations majeures** ( ces dépenses donnent avant tout une plus-value à un immeuble et de surcroît un propriétaire peut déduire ces dépenses de son revenu brut),
  - ✓ **à l'ajustement du revenu net** ( la Régie du logement reconnaît explicitement, en accordant une augmentation sur le revenu net, que le logement est aussi un véhicule de placement et qu'il doit être un bien rentable avant d'être un bien essentiel).

Nous pouvons donc affirmer que la Régie du logement fixe rarement les augmentations, qu'elle accepte de tenir compte de dépenses inutiles pour les

locataires et qu'elle se colle aux lois du marché plutôt que de restreindre et de contrôler ce dernier.

### **Les conséquences du contrôle**

**SELON LES PROPRIÉTAIRES, UN CONTRÔLE UNIVERSEL ET OBLIGATOIRE DES HAUSSES DE LOYERS PROVOQUERAIT UNE CRISE DU LOGEMENT. SELON LE R.C.L.A.L.Q., CE SONT LES LOCATAIRES DU QUÉBEC QUI VIVENT DÉJÀ UNE CRISE, EN PAYANT TROP CHER LEURS LOYERS.**

Selon plusieurs représentants de propriétaires-bailleurs, un véritable contrôle sur les hausses de loyers aura des effets très néfastes dans le secteur de l'habitation pour au moins trois raisons: (la dégradation, le désinvestissement et le désastre économique)

- 1) Les propriétaires n'effectueront plus de rénovation et de réparations dans les logements;
- 2) Les promoteurs immobiliers n'investiront plus dans la construction de logements et cela provoquera un problème de disponibilité d'unités locatives;
- 3) Le désinvestissement dans le secteur de la construction provoquera un désastre économique.

Selon le R.C.L.A.L.Q., le problème de fond par rapport au logement en est un d'accessibilité à des logements à prix abordable et en bon état. Or, malgré l'absence d'un véritable contrôle sur les hausses de loyers, les propriétaires-bailleurs n'entretiennent pas pour autant le stock de logements. Pour la seule ville de Montréal, 60,000 logements nécessitent de gros travaux de réparations. Chaque année, la ville reçoit en moyenne 22,000 plaintes en vertu de son Code du logement. (Source: Habiter Montréal)

Et lorsque des promoteurs décident d'investir dans la rénovation résidentielle, leur principale motivation est de spéculer sur la valeur des logements rénovés et loin d'améliorer la qualité de vie de leurs locataires, ils les déplacent. Ajoutons que les divers programmes de rénovation résidentielle financés par les gouvernements ont favorisé, encore davantage, la spéculation et les évictions des locataires aux cours des années '80. Selon une enquête de l'INRS-Urbanisation, plus de 90% des locataires expulsés «temporairement» pour permettre des rénovations ne

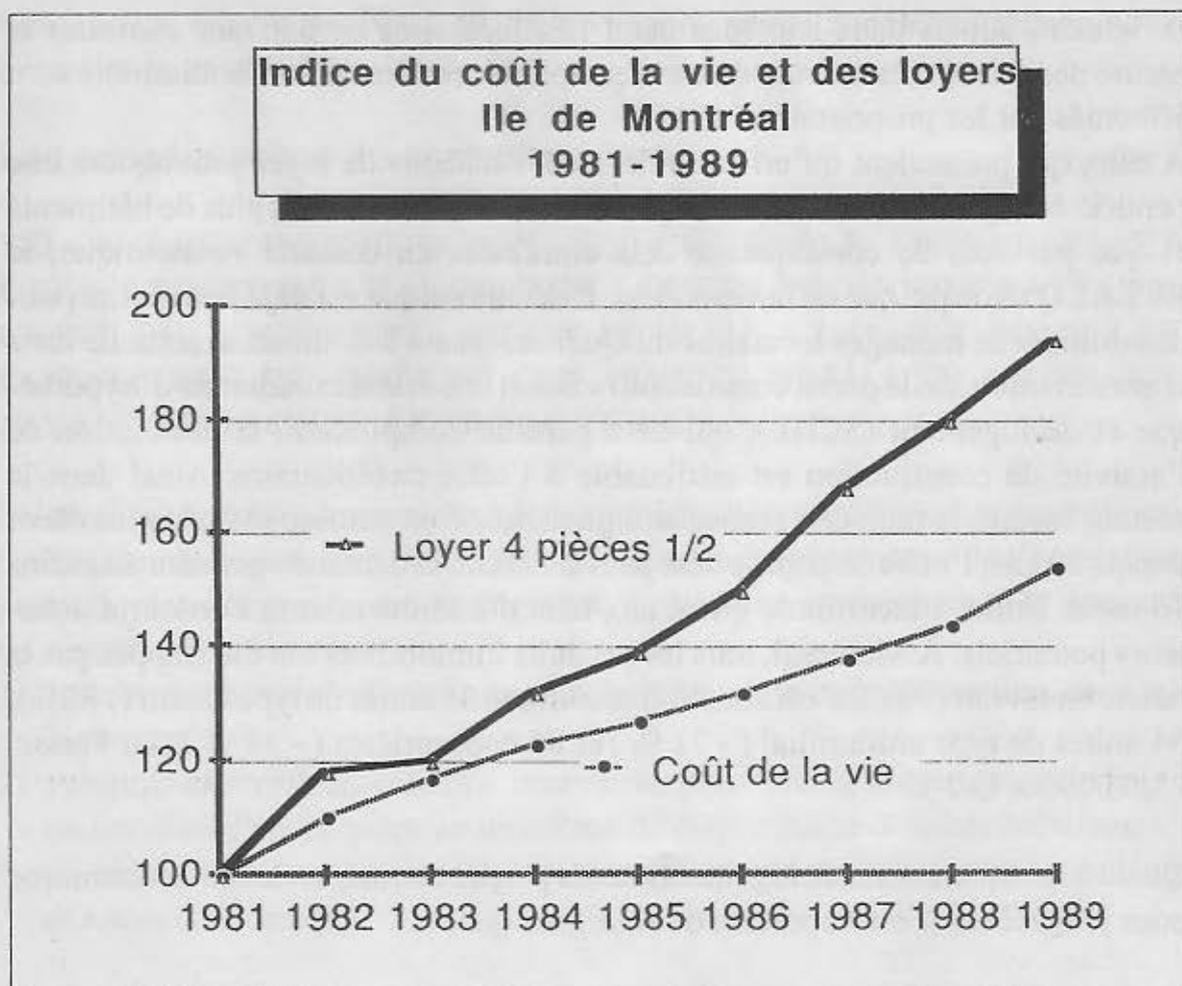
reviennent jamais dans leur logement. Les locataires ne pouvant contester la nature des travaux, beaucoup de travaux non-nécessaires pour l'habitabilité sont effectués par les propriétaires.

À ceux qui prétendent qu'un contrôle sur les hausses de loyer provoquera une pénurie de logements parce que les promoteurs ne construiront plus de bâtiments et que par voie de conséquence cela entraînera un désastre économique; le RCLALQ rétorque que ce fameux désastre économique est déjà une réalité pour des milliers de ménages locataires du Québec. Quant à la situation actuelle dans la construction, on la décrit comme suit: «Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), qui tient pareille compilation, la diminution de l'activité de construction est attribuable à l'offre excédentaire. Ainsi dans le secteur locatif, le taux de vacance atteignait 4,6 % en octobre (89), le plus élevé depuis 10 ans; l'offre de copropriété peut satisfaire la demande pendant au moins 16 mois. Enfin, l'incertitude quant aux taux d'intérêts ralentit l'ardeur d'acheteurs potentiels. À Montréal, tous les produits immobiliers ont été frappés par la baisse en février (90): il s'est construit seulement 58 unités de type locatif (- 88%), 34 unités de type unifamilial (- 71 %) et 84 copropriétés (- 34 %) (La Presse, 13/03/1990, D 7).

Quant à la construction de logements neufs perçue comme un levier économique pour le Québec, il est important de souligner que:

- 1) La construction de logements locatifs représente une petite part du marché immobilier ( commercial, industriel, maison pour propriétaire occupant)
- 2) Il est devenu de plus en plus difficile de construire du logement dans la plupart des grands centres urbains du Québec parce qu'il n'y a pratiquement plus de terrains disponibles. À titre d'exemple, une ville comme Montréal estime que d'ici 10 ans l'on aura épuisé la banque de terrains disponibles.
- 3) Le secteur immobilier sera toujours un excellent véhicule de placement rentable pour les spéculateurs de tout acabit parce que c'est un lieu où existent d'énormes abris fiscaux et qu'il n'est pas à la merci des fluctuations boursières.

## G. En résumé, pourquoi le contrôle universel et obligatoire est nécessaire.



- ☞ Étant donné le contrôle d'une part importante du secteur locatif par une faible proportion d'individus et de corporation;
- ☞ Étant donné la marginalisation du logement social comme forme d'habitation;
- ☞ Étant donné l'appauvrissement des ménages québécois et l'augmentation du nombre de ménages locataires qui consacrent plus de 25% de leurs revenus pour se loger;
- ☞ Étant donné la détérioration des conditions de logement d'une grande partie des ménages locataires;
- ☞ Étant donné le resserrement des critères d'accessibilité aux divers programmes sociaux;
- ☞ Étant donné les difficultés, pour une couche importante de la population, d'accéder au marché du travail.

Le Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec demande au gouvernement du Québec d'instaurer un contrôle universel et obligatoire des hausses de loyers appuyé par le dépôt de tous les baux à la Régie du logement. Ce contrôle touche tous les logements locatifs sauf ceux situés dans les coopératives d'habitation et qui sont loués à ses membres, ceux qui sont gérés par les Offices Municipaux d'Habitation (HLM) et ceux relevant d'un programme gouvernemental qui rend ces logements de type HLM.

Le coût du loyer variera, sans dérogation, selon un indice de 2% par année et ce pour une période minimale de 5 ans.

Le R.C.L.A.L.Q. considère qu'il est important d'instaurer au Québec un véritable contrôle des hausses de loyers. Il s'agit dans la conjoncture actuelle de limiter les hausses à 2% par année afin de limiter la détérioration des conditions de logement de milliers de locataires québécois. **Il s'agit ni plus, ni moins d'une mesure de redressement social qui devrait être en vigueur pour une période d'au moins 5 ans.** Cette mesure anti-spéculative aurait des effets bénéfiques, à moyen terme, sur le prix des loyers, des logements et des terrains. Cela facilitera, la réalisation d'un stock de logements sans but lucratif qui serait moins à la merci des fluctuations du marché privé (loyers du marché et coûts de terrains prohibitifs). Il est urgent de sortir du régime actuel de fixation des loyers qui a prouvé son inefficacité en laissant de trop grandes marges de manoeuvres aux spéculateurs.



## **PUBLICATIONS RÉALISÉES PAR LES GROUPES MEMBRES DU RCLALQ**

1-Association des locataires de Longueuil, **La recherche d'un logement**, Longueuil, 1985, 17 pages 2.00\$.

2-Association des locataires de Longueuil, **L'aménagement d'un logement**, Longueuil, 1986, 52 pages, 4.00\$.

3-Association des locataires de Sherbrooke, **À bon choix bon toit: guide pour les personnes âgées qui recherchent un hébergement**, Sherbrooke, 1989, 30 pages, 1.00\$

4-Association des locataires de Villeray, **Banque de jugements sur le logement locatif**, Montréal, 1989, 199 pages.

5-Association des locataires de Villeray, **Le droit au logement versus la reprise de possession**, Montréal, 1987, 35 pages, 2.00\$.

6-Association des locataires de Villeray, **Villeray d'hier à aujourd'hui**, Montréal, 1986, 3.00\$.

7-Association des locataires de Villeray, **Vous voulez un logement dans un HLM, une COOP ou un OSBL?**, Montréal, 1988, 14 pages, 2.00\$.

8-Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain, **L'ABC de la Régie**, Québec, 1988, 67 pages, 3.00\$.

9-Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain, **Mon logement n'est pas à vendre**, Québec, 1988, 24 pages, 3.00\$.

10-Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain, **Rallye sur la 107: kit de formation**, Québec, 1985, boîtier.

11-Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain, **Réparation et rénovation des logements locatifs**, Québec, 1988, 64 pages, 3.00\$.

12-Comité logement Centre-sud, **Tiens-tu à ton logement? La reprise de possession**, Montréal, 1987, bande dessinée, 1.00\$.

13-Comité logement Centre-sud, **Un jeu qui se joue à trois: sous-location, cession de bail**, Montréal, 1987, bande dessinée, 1.00\$.

14-Comité logement La Petite Patrie, Guide: **Réparations et/ou améliorations majeures**, Montréal, 1988, 37 pages, 2.00\$.

15-Comité logement La Petite Patrie, **Guide sur les problèmes de chauffage**, Montréal, 1987, 46 pages, 2.00\$.

16-Comité logement La Petite Patrie, **On vous met dehors!: guide sur l'éviction**, Montréal, 1987, 46 pages, 2.00\$.

17-Comité logement La Petite Patrie, **L'assemblée populaire de consultation sur l'aménagement de la Petite Italie**, Montréal, 1989, 46 pages.

18-Comité logement Rosemont, **Nouvelles Avenues: Magazine d'information logement**, Montréal, 1988, 52 pages.

19-Comité logement Rosemont, **Discrimination, harcèlement et harcèlement sexuel**, Montréal, 1986, 204 pages, 10.00\$.

20-Comité logement Rosemont, **Les origines de Rosemont**, Montréal, 20 pages, 1.50\$.

21-Comité logement Rosemont, **Le Bottin de ressources communautaires Rosemont-La Petite Patrie**, Montréal, 1986, 224 pages, 5.00\$.

22-Comité logement Rosemont, **Ça va faire du train! Les Shops Angus 1904-1982**, Montréal, 1982, 48 pages, 2.00\$.

23-Comité logement St-Louis, **En fouillant notre histoire...**, Montréal, 1981, 24 pages.

24-Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, **Guide sur les augmentations de loyer**, Montréal, 1988, 53 pages, 1.00\$.

25-Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, **Les grands thèmes de la loi régissant le logement tome 1**, Montréal, 1985, 14 pages, gratuit.

26-Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, **Les grands thèmes de la loi régissant le logement tome 2**, Montréal, 1985, 14 pages, gratuit.

27-Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, **Pour une hausse des loyers contrôlée**, Montréal, 1990, 28 pages, 2.00\$.

**Groupes initiateurs de la campagne  
sur le contrôle universel et obligatoire des hausses de loyers:**

**Regroupement des Comités logement et  
Associations de locataires du Québec (RCLALQ)**

770 Rachel est  
Montréal, Québec  
H2J 2H5  
☎ 514-521-7114

**Montréal**

**Association des locataires  
de Longueuil**

1513 rue Cartier  
Longueuil, Québec  
J4K 1W2  
☎ 514-670-5080

**CIEL (Centre d'information et  
d'éducation logement Rive-Sud)**

3015 Chemin Chambly  
Longueuil, Québec  
J4L 4E2  
☎ 514-670-4552

**Montréal**

**Association des locataires  
de Villeray**

7378 Lajeunesse, local 213  
Montréal, Québec  
H2R 2H8  
☎ 514-270-6703

**Comité logement  
de Rosemont**

5095, 9 ième avenue  
Montréal, Québec  
H1Y 2J3  
☎ 514-597-2581

**Comité logement  
Bordeaux-Cartierville**

2005 Victor Doré, local 219  
Montréal, Québec  
H3M 1S4  
☎ 514-331-1773

**Comité logement  
du Conseil Communautaire N.D.G.**

6525, Sommerled, suite 1  
Montréal, Québec  
H4V 1S7  
☎ 514-484-1471

**Comité logement  
Centre-Sud**

1331a, Ste-Catherine est  
Montréal, Québec  
H2L 2H4  
☎ 514-521-5992

**Comité logement  
St-Louis**

2165, Mont-Royal est  
Montréal, Québec  
H2H 1K2  
☎ 514-527-3495

**Comité logement  
de la Petite Patrie**

6747, St-Denis  
Montréal, Québec  
H2S 2S3  
☎ 514-272-9006

**POPIR-Comité logement  
(St-Henri)**

4281 a, rue Notre-Dame ouest  
Montréal, Québec  
H4C 1R7  
☎ 514-935-4649

## Montréal-Nord

### Association des locataires de Montréal-Nord

3460, Monselet  
Montréal-Nord, Québec  
H1H 5B2  
☎ 514-323-9881

## Québec

### Bureau d'animation et d'information logement

321 rue du Pont  
Québec, Québec  
G1K 6M2  
☎ 418-523-6177

## Sherbrooke

### Association des locataires de Sherbrooke

187, rue Laurier ( local 303)  
Sherbrooke, Québec  
J1H 4Z4  
☎ 819-566-0823

## Thetford-Mines

### Association des locataires de Thetford Mines

37 sud, rue Notre-Dame  
Thetford Mines, Québec  
G6G 1J1  
☎ 418-338-5669

- Nous voulons \_\_\_\_ exemplaire(s) de la brochure à 2.00\$/ch.  
soutien à la campagne "POUR UNE HAUSSE DE LOYERS **CONTRÔLÉE: MAX 2%**"  
don:  10\$     25\$     50\$     \_\_\_\_\_\$
- Nous désirons avoir des information sur le RCLALQ
- Nous voulons des informations sur le(s) document(s) suivant(s)  
encercler le(s) numéro(s), voir aux pages 20 et 21  
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27
- Nous voulons nous abonner à l'Artère ( la revue d'information  
logement du RCLALQ )

nom de l'organisme: \_\_\_\_\_

adresse: \_\_\_\_\_

ville: \_\_\_\_\_ code postal: \_\_\_\_\_

téléphone: \_\_\_\_\_

personne contact: \_\_\_\_\_

retournez à: (chèques à l'ordre de RCLALQ)

**Regroupement  
des Comités logement  
et Associations de locataires  
du Québec ( RCLALQ )**

770, rue Rachel est  
Montréal, H2J 2H5

☎ (514) 521-7114

## POUR UN CONTRÔLE UNIVERSEL ET OBLIGATOIRE DES HAUSSES DE LOYER.

- Étant donné le contrôle d'une part importante du secteur locatif par une faible proportion d'individus et de corporations;
- Étant donné la marginalisation du logement social comme forme d'habitation;
- Étant donné l'appauvrissement des ménages québécois et l'augmentation du nombre de ménages locataires qui consacrent plus de 25% de leurs revenus pour se loger;
- Étant donné la détérioration des conditions de logement d'une grande partie des ménages locataires;
- Étant donné le resserrement des critères d'accessibilité aux divers programmes sociaux;
- Étant donné les difficultés, pour une couche importante de la population, d'accéder au marché du travail;



4. Nous, soussigné-e-s, demandons au gouvernement du Québec d'instaurer un contrôle universel et obligatoire des hausses de loyers appuyé par le dépôt de tous les baux à la Régie du logement. Ce contrôle touche tous les logements locatifs sauf ceux situés dans les coopératives d'habitation et qui sont loués à ses membres, ceux qui sont gérés par les Offices municipaux d'habitation (HLM) et ceux relevant d'un programme gouvernemental qui rend ces logements de type HLM.

Le coût du loyer variera, sans dérogation, selon un indice de 2% par année et ce pour une période minimale de 5 ans.

Noms

Adresses

☎ Téléphones

---

---

---

---

---

---

---

---

☎ Des pétitions-affiches sont disponibles au:



**R e g r o u p e m e n t**  
**d e s C o m i t é s l o g e m e n t**  
**e t A s s o c i a t i o n s d e l o c a t a i r e s**  
**d u Q u é b e c**

770 rue Rachel est, Montréal, Québec, H2J 2H5

☎ 514-521-7114