



Un logement pour tous et toutes : un droit fondamental

**Mémoire déposé à la
Commission des Affaires sociales-
Mandat d'initiative sur l'itinérance**

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

Octobre 2008

Le RCLALQ et les enjeux de la commission sur l'itinérance

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui préconise des mesures de contrôle du marché privé. Notre revendication première est que toutes les personnes de la société puissent vivre dans la dignité en ayant accès à un logement répondant à leurs besoins. Le RCLALQ regroupe 43 organismes partout sur le territoire du Québec dont les intervenantEs rencontrent au quotidien des locataires qui éprouvent des difficultés financières et qui, de par cette situation, sont en voie d'être évincés de leur logement. Ce sont notamment ces ménages qui sont à risque d'itinérance situationnelle, c'est-à-dire des personnes et/ou ménages qui se retrouvent momentanément sans logement. Dans un contexte économique difficile et en période de pénurie de logements abordables, la Commission sur l'itinérance doit être au fait des causes en amont de l'itinérance : la pauvreté et le difficile accès à des logements à prix abordable.

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires a été mis sur pied en 1978 afin de lutter collectivement contre les hausses de loyers. En 1985, le Regroupement présentait un mémoire lors de la consultation sur le Livre vert «Se loger au Québec» et revendiquait un contrôle universel et obligatoire des loyers et un registre des baux à la Régie du logement. En 1991, le Regroupement se dote d'une politique de l'habitation laquelle s'appuie sur une analyse en profondeur de la problématique du logement locatif au Québec et présente les revendications du Regroupement en matière de droit au logement; ce document a été mis à jour en 2005 et est disponible sur le site du Regroupement www.rclalq.qc.ca. Ce document est essentiel pour comprendre les enjeux de l'habitation au Québec.

Se loger au Québec au XXI^{ème} siècle : un état des lieux

Depuis 2001, les conditions de logement au Québec sont marquées par d'importantes hausses de loyers et son corollaire une pénurie de logements abordables. Un tel contexte engendre la généralisation de pratiques discriminatoires et la collecte abusive de renseignements personnels dans la recherche de logement. Pour toute une frange de la population, les plus démunis, les plus fragilisés, trouver un logement relève du défi.

En ce qui concerne les hausses de loyers, les chiffres parlent d'eux-mêmes : Le coût d'un logement de deux chambres à coucher au Québec a augmenté de 137\$ entre 2000 et 2008, ce qui correspond à une hausse de 27,6%. Pourtant ni les prestations d'aide sociale, ni le salaire minimum, ni les hausses de salaire n'ont suivi cette courbe d'augmentation. Une personne apte au travail et bénéficiaire d'aide sociale reçoit 575\$/mois; le prix moyen d'un studio à Montréal est de 489\$¹. Les prestataires d'aide sociale doivent donc consacrer la presque totalité de leur revenu à se loger. Ajoutons qu'au Centre-ville de Montréal, haut lieu de l'itinérance, le prix moyen d'un studio est de 640\$². Un seul

¹ SCHL Rapport sur le marché locatif, Faits saillants du Québec 2008.

² SCHL Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal 2007.

chèque ne suffit pas à défrayer les coûts du logement. Enfin, dans un marché locatif où le prix des loyers augmente grandement d'année en année, certains groupes de la société, notamment les personnes à faible revenu, se précarisent de plus en plus et sont à risque de se retrouver à la rue.

Le tableau suivant brosse un portrait des hausses de loyers³

Année	Loyer moyen	
	À Montréal	Au Québec
2000	509\$	495\$
2001	529\$	513\$
2002	552\$	531\$
2003	575\$	563\$
2004	594\$	572\$
2005	616\$	591\$
2006	636\$	607\$
2007	630\$	620\$
2008	643\$	632\$
% de hausse de 2000 à 2008	26%	27,6%

Le prix du loyer et la capacité financière : Un Code civil impitoyable

Comme le rappelait l'Institut de recherche et d'informations socio-économiques dans une note socio-économique publiée en juin 2008, au chapitre des dépenses effectuées par les ménages, c'est le **logement** qui monopolise la plus grande part du revenu⁴. Selon les dernières données de Statistiques Canada⁵ le Québec compte 1 267 945 ménages locataires. De ce nombre 448 840 consacrent plus de 30% de leurs revenus pour se loger et 203 085 en consacrent plus de 50%. À Montréal, on dénombre 711 435 ménages locataires dont 266 380 consacrent plus de 30% de leurs revenus pour se loger. Les hausses constantes du prix des loyers ont donc un impact sur la capacité des locataires à conserver le logement occupé car les hausses augmentent à chaque année la partie du revenu dédiée au logement.

Au RCLALQ, nous avons noté que de plus en plus de ménages doivent faire des choix difficiles : payer le loyer ou se procurer des biens essentiels. En hiver, avec la rigueur du climat et les besoins en chauffage, la situation s'aggrave. Cette combinaison pauvreté et logement locatif est d'autant plus inquiétante qu'elle donne lieu en cas d'incapacité de payer le loyer, que celle-ci soit momentanée ou récurrente (retards fréquents), à des évictions de locataires.

³ Source : SCHL Rapport sur le marché locatif, Faits saillants du Québec, éditions 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 et 2008.

⁴ IRIS, Note socio-économique, Logement : D'une crise à l'autre. Juin 2008, p.1.

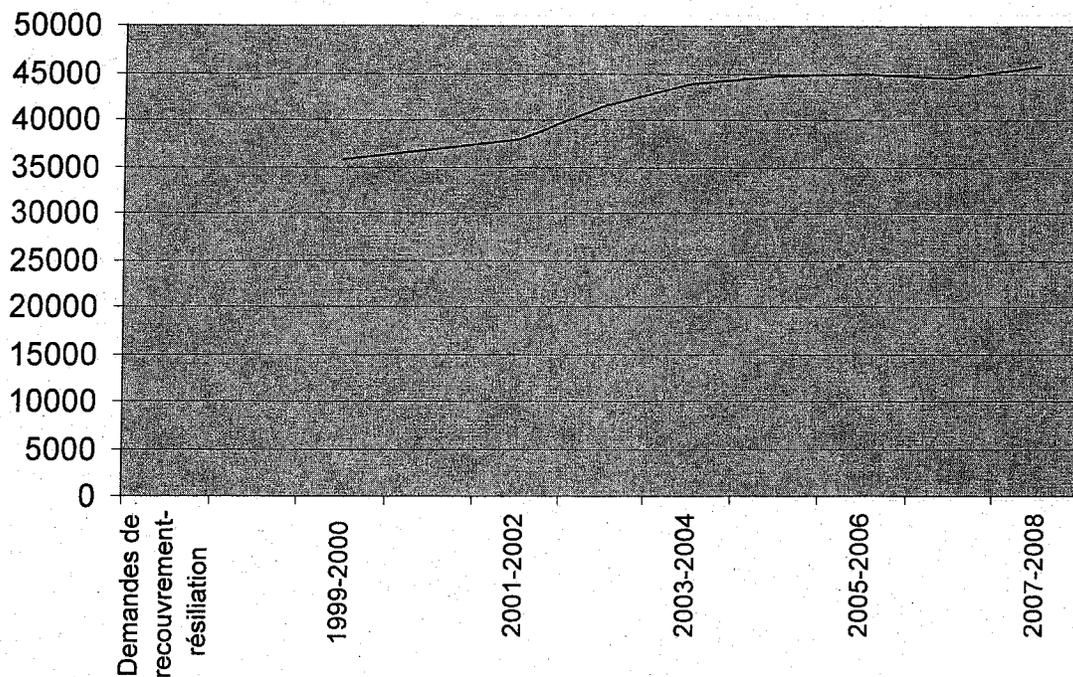
⁵ Statistique Canada, Coûts d'habitation - Faits saillants en tableaux, 4 juin 2008.

L'article 1971 du Code civil du Québec stipule que «Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.»

Dans les cas de non-paiement de loyer, le Tribunal de la Régie du logement entend la cause dans un délai de moins de six semaines et à défaut de paiement du loyer, résilie le bail. Le Regroupement tient à rappeler que, le Tribunal n'autorise pas les défendeurs ou défenderesses à présenter une quelconque défense. Le Regroupement estime par ailleurs que la sanction est démesurée dans plusieurs cas :

- incapacité de payer à cause d'une perte d'emploi,
- incapacité de payer à cause d'un retard dans le versement de la pension alimentaire,
- incapacité de payer à cause des délais dans le versement des prestations gouvernementales,
- incapacité de payer à cause d'une séparation, etc...

Le nombre d'audiences introduites par les propriétaires pour non-paiement ne cesse d'augmenter depuis les années 2000 et ne risque pas de diminuer dans les prochaines années. On observe nettement cette augmentation dans le tableau suivant⁶.



⁶ Régie du logement, Rapport annuel de gestion, 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004, 2004-2005, 2005-2006, 2006-2007 et 2007-2008.

Un contrôle des loyers inopérant

Tous les groupes de défense des droits des locataires sonnent l'alarme depuis le début des années 2000 : Le marché privé est incapable de loger décemment la population québécoise. Il ne fait aucun doute pour le RCLALQ qu'avec son caractère facultatif, les taux d'ajustement des loyers publiés chaque année par la Régie du logement n'empêchent pas les hausses abusives de loyers. En effet, la Régie du logement n'impose pas un contrôle obligatoire du loyer. Le tableau suivant présente les taux d'ajustement de la Régie du logement depuis le début du nouveau millénaire. On voit bien que la Régie du logement est impuissante pour protéger les locataires des hausses abusives car elle ne réussit aucunement à endiguer la flambée des coûts de loyers, une hausse de 27,6 % au Québec depuis 2001.

Les taux d'ajustement de la Régie du logement pour les logements⁷

	Non chauffé	Chauffés à l'électricité	Chauffés au gaz	Chauffé au mazout
2001	0,7%	0,9%	2,1%	4,8%
2002	1,0%	1,2%	2,9%	0,2%
2003	1,6%	1,4%	0,7%	0,2%
2004	1,4%	1,5%	3,1%	3,0%
2005	0,8%	1,1%	0,5%	2,0%
2006	0,9%	1,1%	1,6%	4,3%
2007	0,8%	1,1%	0,4%	1,4%
2008	0,7%	0,8%	0,5%	1,3%

Le logement social : une alternative au marché privé

L'augmentation effrénée des coûts de loyers jumelée à l'absence de mises en chantier de logements sociaux a des impacts en matière de droit au logement et des répercussions dramatiques pour les personnes à risque d'itinérance ou en situation d'itinérance. Les listes d'attente pour des logements sociaux débordent. Le retrait du gouvernement fédéral dans le financement de nouveaux logements sociaux depuis 1994 est en grande partie responsable de la situation actuelle, et notamment de l'itinérance. Les interventions du gouvernement provincial restent timides et ne répondent pas à la demande. Pourtant le gouvernement du Québec a la responsabilité de répondre aux besoins en logement de la population. Pour ce faire, il doit mettre en chantier le nombre nécessaire de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population la plus démunie.

⁷ Régie du logement, communiqués de presse. Ajustements de loyer 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 et 2008.

Du logement social avec soutien communautaire

Le logement social doit être une formule large d'accès au logement ouverte à toute personne ou famille qui en a besoin et qui en fait la demande. Ceci inclut les personnes rencontrant des besoins particuliers (notamment les personnes itinérantes). Dans ce dernier cas, le ministère de la Santé et des Services sociaux doit être impliqué dans le financement des logements. Il doit également financer adéquatement les services et le soutien communautaire nécessaires. Seul le soutien communautaire en logement social permet d'offrir une certaine stabilité aux personnes extrêmement démunies et fragilisées. L'écoute, l'accompagnement, le service de référence, voire l'animation des lieux aident à répondre aux besoins de cette population.

D'ailleurs, le RCLALQ appuie la demande d'une politique québécoise en itinérance telle que réclamée par le Réseau SOLIDARITÉ itinérance du Québec.

Conclusion : Des recommandations pour limiter les risques d'itinérance

Le RCLALQ en tant que porte-parole des locataires et en particulier porte-parole des ménages à faibles revenus revendique :

Que le gouvernement instaure un contrôle obligatoire des loyers et un registre des baux à la Régie du logement

D'ici là,

Que le gouvernement rende obligatoire l'intervention de la Régie du logement pour toutes demandes de hausses de loyer supérieures aux taux annuels d'ajustement de loyers.

Dans le cas des hausses abusives lors du déménagement,

Que le gouvernement du Québec instaure un registre des baux à la Régie du logement et prévoit des sanctions envers les propriétaires qui ne se conformeront pas à cette obligation.

Pour ne pas miner la capacité financière des locataires,

Que le gouvernement augmente les prestations de sécurité du revenu et le salaire minimum.

Pour réduire et prévenir l'itinérance,

Que le gouvernement se dote d'une politique en itinérance.

Dans les cas d'audiences en non-paiement à la Régie du logement,

Que la Régie du logement tienne compte des motifs invoqués par le ou la locataire avant de se prononcer sur son éviction pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ou lorsque le paiement est fréquemment retardé.

Que la Régie du logement tienne compte du préjudice subi par le propriétaire avant de se prononcer sur son éviction pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Que la Régie du logement établisse un mécanisme pour favoriser le paiement des loyers dus avant jugement.

Enfin, nous croyons que l'état a un rôle important à joué au niveau de l'habitation et que pour répondre aux besoins, le gouvernement du Québec doit créer un ministère de l'Habitation qui devienne l'instance responsable de l'obligation collective de résultat dont l'État est garant, tant à l'égard de ses engagements internationaux qu'à l'égard de sa population. Ce ministère doit aussi avoir des pouvoirs de coordination favorisant la complémentarité des interventions des différents ministères ayant des incidences sur l'habitation.

D'ailleurs en regard des engagements internationaux, rappelons les conclusions du Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU concernant le Canada (mai 2006).

La recommandation 63 se lit ainsi :

«Le Comité recommande vivement à l'État partie, avant que des expulsions forcées aient lieu, de prendre des mesures appropriées, d'ordre législatif ou autre, pour qu'un logement de substitution soit fourni à ceux qui sont touchés par ces expulsions afin qu'ils ne se retrouvent pas *sans toit, conformément à son Observation générale no 7 (1997)*».

Cette recommandation fait suite à la préoccupation 29,

«Le Comité note avec une préoccupation particulière que de nombreuses expulsions sont effectuées en raison de très faibles retards de paiement de loyer, sans considération pour les obligations qui incombent à l'État partie en vertu du Pacte».

Le Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec
Montréal, le 16 octobre 2008

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)
2000 boul. St-Joseph Est, local 35
Montréal, Qc
H2H 1E4
Tél.: 514-521-7114, 1-866-521-7114 (sans frais)
Télécopieur, 514-521-0948
rclalq@rclalq.qc.ca
www.rclalq.qc.ca

Membres du RCLALQ 2008

Action Dignité de Saint-Léonard, Montréal
Association des locataires de l'Île-des-Sœurs, Montréal
Association des locataires de Villeray, Montréal
Centre éducatif communautaire René-Goupil inc., Montréal
Conseil Communautaire Notre-Dame-de-Grâce, Montréal
Comité d'action Parc Extension, Montréal
Comité logement Ahuntsic-Cartierville, Montréal
Comité logement Centre-Sud, Montréal
Comité logement Montréal-Nord, Montréal
Comité logement de la Petite Patrie, Montréal
Comité logement de Rosemont, Montréal
Comité logement du Plateau Mont-Royal, Montréal
Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve, Montréal
Infologis de l'Est de l'Île de Montréal, Montréal
POPIR-Comité logement St-Henri, Montréal
Projet Genèse, Côte-des-Neiges, Montréal
Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun, Montréal
Comité logement de Lachine-Lasalle, Lachine
ACEF de l'Île Jésus Volet logement, Laval
Logemen'Occupe, Gatineau
Comité logement Montérégie, Longueuil
Comité logement de Valleyfield, Valleyfield
Comité logement Beauharnois, Beauharnois
Comité logement de Vaudreuil-Soulanges, Vaudreuil-Dorion
Bureau d'Animation et Information Logement, Québec
Comité des Citoyens/nes du quartier St-Sauveur, Québec
Comité logement d'aide aux locataires, Ste-Foy
ACEF Amiante-Beauce-Etchemins (volet logement), Thetford Mines
Association des locataires des Bois-Francs, Victoriaville
Comité logement Trois-Rivières, Trois-Rivières
A.L.E.S.E (Abattons les échelons sociaux-économiques), Amqui
Comité logement de Rivière-du-Loup
R.D.A.S. Mont-Laurier, Mont-Laurier
Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme, Saint-Jérôme
La Ruche Aire ouverte, Nicolet
Le Regroupement des Auberges du Cœur, Montréal
Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain, Québec
ACEF Rive-sud de Québec, Lévis
ACEF Montérégie-est, Granby
ADDS-MM, Montréal
Comité Logement Rimouski-Neigette, Rimouski
Action-Logement Lanaudière, Joliette
Comité logement Saint-Laurent, Montréal