

# International Review of Community Development Revue internationale d'action communautaire



## Les luttes de locataires de H.L.M. Public Housing Struggles in Quebec Las luchas de los arrendatarios de Viviendas de renta limitada (H.L.M.)

Thérèse Stanhope and Pierre Hamel

Number 4 (44), Fall 1980

Logement et luttes urbaines

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1035046ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1035046ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Lien social et Politiques

ISSN

0707-9699 (print)

2369-6400 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Stanhope, T. & Hamel, P. (1980). Les luttes de locataires de H.L.M. *International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire*, (4), 101–104. <https://doi.org/10.7202/1035046ar>

Article abstract

Tenants in Quebec have been active in struggles related to the management of public housing projects and government housing policy in general.

In May 1979, tenants in public housing formed a provincial association in order to be more effective in their action against increasingly centralized government control.

This interview gives an overview of the problems and difficulties that public housing tenants have had to face and indicates the lines along which further action is being pursued.

# Les luttes de locataires de H.L.M.

T. Stanhope \*

*Avant d'aborder les perspectives d'action et de lutte que les locataires des HLM essaient de formuler depuis quelques mois, quel bilan pourrait-on faire concernant l'évolution des conditions de logements dans les HLM? Depuis l'époque des premières constructions dans le quartier de la Petite Bourgogne à Montréal, est-ce que les choses, dans l'ensemble, se sont améliorées pour les locataires de HLM?*

Je pense que pour répondre à cette question, il faut considérer plusieurs aspects qui sont tous plus ou moins reliés : l'échelle des loyers, les services, la qualité des logements, les conditions de vie, la participation des locataires, etc.

Prenons l'échelle des loyers par exemple. L'échelle des loyers est vieille de dix ans. Elle ne répond plus à la réalité d'aujourd'hui. À l'époque, cette échelle avait été établie en fonction des revenus bruts par mois. Le loyer représentait entre 17 % et 25 % du revenu brut. Aujourd'hui les taux-plafonds ont augmenté et se situent entre 31 % et 33 %. Les locataires paient trop cher pour leur loyer par rapport à leurs revenus.

Au niveau des services, on a assisté à des coupures de services de toutes sortes. Il serait facile de vérifier avec l'Office municipal d'habitation qui gère les HLM, mais il y a cinq ans, il y avait un homme d'entretien pour soixante-cinq logements alors que maintenant il y en a un pour cent quinze logements. Donc, il est facile de s'imaginer que la qualité des services a été coupée. Autre exemple, la

facturation. Maintenant, on vous envoie systématiquement des factures pour toutes les réparations sans se soucier de la responsabilité de l'Office, en tant que propriétaire, au niveau du maintien des logements en bon état.

Si la qualité de la construction en tant que telle n'a pas diminué — les logements sont même mieux divisés, l'organisation de l'espace à l'intérieur correspond davantage aux besoins, les unités sont mieux intégrées au quartier —, par contre, il n'y a pas suffisamment de HLM. Les gens ont de plus en plus de difficultés à se loger et à payer des loyers sur le marché privé. Si on considère toutes les démolitions qu'il y a eu, il ne faut pas se surprendre de retrouver de moins en moins de bons loyers, de bons vieux logements à prix abordable. Pour tous ceux qui sont économiquement faibles, la seule possibilité, la seule alternative pour se loger convenablement, ce sont présentement les HLM. Or, il est évident qu'il n'y a pas assez de HLM. D'ailleurs, je pense qu'il y a vingt mille personnes sur la liste d'attente à Montréal.

En ce qui concerne les droits des locataires, les choses n'ont pas beaucoup changé même si depuis décembre 1977, les locataires peuvent avoir accès à la Régie des loyers pour contester certaines décisions de l'Office municipal d'habitation.

En effet, jusqu'en 1977, les locataires pouvaient être expulsés par l'Office et n'avaient aucun droit de recours. L'accès à la Régie fait en sorte que, pour un non-renouvellement de bail, les locataires peuvent

s'adresser à la Régie qui arbitre le conflit. Par contre, ceci ne permet pas de contester les hausses de loyer. La Régie n'a pas de juridiction sur la fixation du loyer.

On peut dire d'un côté que l'accès à la Régie qui peut, dans certains cas, garantir le maintien dans les lieux, a un effet sécurisant. Mais ce qui se passe actuellement, c'est que l'Office s'y réfère pour des factures impayées pour faire davantage pression sur les locataires. Comme je disais tantôt, on envoie des factures systématiquement pour toutes réparations en menaçant les locataires de résiliation de bail et d'éviction. Même si on sait que ce n'est pas du tout du ressort de la Régie d'intervenir à ce niveau — ça ne fait pas partie de sa juridiction —, elle est quand même utilisée par l'Office comme un outil d'intimidation. Donc, la Régie devient une arme à deux tranchants.

Enfin, il est important de dire un mot de la participation des locataires. À ce niveau, il n'y a absolument rien qui se fait. Il n'y a rien de prévu dans la loi. Même pas de consultations ! On peut prendre l'exemple de Beauharnois où il y a justement un Comité de promotion HLM qui est en lutte depuis plusieurs mois parce qu'ils veulent participer à la préparation du projet, au choix du site, etc. Ceci n'est pas possible actuellement ! On ne peut donc pas parler de contrôle par les locataires de leur habitat ni d'implication au niveau de la prise de décision.

Par contre, la Société d'habitation du Québec prévoit des subventions pour les comités de locataires. Mais ces subventions ne sont pas versées directement aux associations, elle doivent passer par les Offices municipaux. À Montréal, l'Office municipal a toujours refusé d'être le canal par lequel passeraient les fonds. Ainsi, depuis qu'il y a des logements publics à Montréal, les associations, les comités de locataires n'ont jamais touché ces subventions. Comme il n'est jamais facile de mobiliser, si en plus t'as pas d'outils, ça devient difficile de travailler. Partout ailleurs au Québec, les subventions sont versées aux associations qui en font la demande et qui justifient leurs dépenses, mais à Montréal, on n'a pas un sou alors que c'est ici qu'il y a la plus grosse concentration de logements publics. En résumé, la participation et le contrôle des locataires n'ont pas beaucoup changé.

*Pour mieux saisir les problèmes mais en même temps les difficultés d'organisation que rencontrent les locataires de HLM, on pourrait prendre l'exemple de la lutte à Berri-Lajeunesse, à Montréal. Quels ont été les principaux moyens d'action ? Quel bilan peut-on faire de cette lutte ?*

Avant de parler de bilan, il faut peut-être présenter rapidement ce qui s'est passé. Tantôt j'ai parlé de coupures de services. Berri-Lajeunesse, qui est un projet pour personnes âgées et handicapées de cent neuf logements, est un exemple bien concret de coupures de services. Les locataires avaient à leur disposition, pour douze logements par étage, une machine à laver et à sécher le linge. L'Office municipal d'habitation, à cause de ses politiques de restrictions, décide de couper le nombre de machines de moitié, c'est-à-dire qu'il n'y aurait plus qu'une batterie tous les deux étages ; de plus, celles qui resteraient deviendraient à péage.

Devant cette situation, les locataires, étant donné aussi leurs conditions de personnes âgées et handicapées, se sont profondément senties lésées dans leurs droits. Ils considéraient que ces services étaient inclus dans le prix du loyer. Il n'avaient jamais eu l'impression que c'était gratuit mais bien qu'ils le payaient à même les hausses annuelles de loyer et la diminution générale des services. Pouvoir laver et sécher le linge, il s'agissait là pour eux d'un besoin essentiel. Ils se sont donc organisés.

Au tout début, c'est parti de l'initiative d'un locataire qui a fait plusieurs représentations à une série d'organismes comme la Commission des droits et libertés, l'Ombudsman, la Société d'habitation du Québec. Même si les réponses étaient toujours sympathisantes, finalement ces démarches n'ont pas donné de résultats concrets. C'est alors que le Comité de lutte HLM de Montréal a été saisi du problème et qu'il a travaillé à l'organisation de la lutte.

On a utilisé différents moyens de pression mais la mobilisation a été forte. D'abord, on a fait des représentations au niveau de l'Office municipal d'habitation qui répondait que le projet était à l'étude, qu'on verrait s'il y avait un besoin, que dans huit semaines peut-être... Finalement, il y a eu une conférence de presse pour dénoncer les intentions de l'Office et du piquetage devant ses bureaux. De plus, on a reçu des appuis de différents groupes de

logements de Montréal et même de Québec. Finalement, une action légale — une injonction interlocutoire — a été entreprise contre l'Office.

C'était clair et net pour tout le monde qu'il s'agissait là d'un service essentiel. Les locataires ont vraiment démontré qu'ils avaient besoin de leurs machines et, la veille du procès, l'Office a réglé hors-cour. Revenant sur sa décision, il a remis en place le même nombre de machines — et sans péage — parce que c'était déjà inclus dans le prix du loyer.

En conclusion, on peut ajouter qu'on a connu des difficultés d'organisation à cause, entre autres, du manque de fonds, mais aussi parce que certains locataires avaient peur de perdre leur logement, avaient peur des représailles de la part de l'Office. À ce niveau là il a fallu sécuriser les locataires !

On a quand même dû travailler six mois avant d'obtenir justice, de gagner cette cause. Grosso modo, je pense que le bilan qu'on peut faire de cette lutte est positif. Lorsque les locataires se tiennent, lorsqu'il se développe de la solidarité entre les gens, lorsqu'on obtient des appuis des groupes populaires, plutôt que de se fier à la bonne foi des fonctionnaires de l'Office, il y a plus de chances d'obtenir des résultats. Ainsi, il ne faut pas uniquement compter sur les organismes officiels comme la Commission des droits et libertés. C'est par la solidarité et la force des locataires qu'on obtient quelque chose.

*En mai 1979, l'Association provinciale des locataires de logements municipaux qui devait regrouper les soixante-huit associations de locataires réparties dans différentes régions du Québec était fondée. Où en est rendu cette organisation par rapport aux objectifs qu'elle se fixait ?*

L'Association provinciale des locataires de logements municipaux a donc eu son congrès de fondation il y a un an. Un congrès de fondation, c'est là que tu adoptes des objectifs globaux et des statuts. Depuis, on a vu que ce n'était pas suffisant, qu'il fallait définir des mandats plus précis.

Le rôle de l'Association provinciale, la nécessité d'avoir une Association provinciale, s'explique par un besoin de solidarité mais aussi par le fait que plusieurs choses, plusieurs règlements dépendent du gouvernement provincial. On peut dire qu'on a besoin d'un front commun, d'un regroupement

pour défendre ces choses-là. Par exemple, l'échelle des loyers, c'est au niveau provincial qu'elle est établie.

Au congrès de fondation, il y avait environ deux cent cinquante personnes provenant de toutes les régions du Québec : la Gaspésie, la Mauricie, Montréal, etc., et chacun sentait le besoin de s'organiser sur un front commun plus large pour faire déboucher les choses.

Si on pense à l'exemple du refus de l'Office municipal de Montréal d'accorder les subventions aux comités de locataires, il faut trouver d'autres moyens pour obtenir les outils nécessaires à continuer le travail d'organisation. C'est pourquoi, il nous apparaît nécessaire de faire le lien entre les associations régionales. En fait, plusieurs problèmes se situent à l'échelle provinciale et il faut se donner les moyens d'intervenir à ce niveau.

Mais c'est cette année, je pense, qu'il va y avoir, à l'assemblée générale, des mandats plus clairs. On s'est connu, on s'est vu pendant un an, on a communiqué ensemble, on a été en lien. Les moyens d'action semblent maintenant plus clairs.

Je pense qu'il y a des propositions précises qui vont venir à l'assemblée générale annuelle au mois de juin. En tout cas, il sera important de se mettre d'accord sur les revendications à défendre et, ensemble, mettre de l'avant des moyens d'action.

*Est-ce que tu pourrais nous dire quels sont les moyens d'action et de revendication auxquels tu fais référence ?*

On peut revenir avec la question du prix et de l'échelle des loyers. Il y a des gens qui ont des augmentations de trente, quarante, cinquante dollars par mois. Et ils ne peuvent pas contester ces augmentations devant la Régie. De toute façon, le propriétaire — c'est-à-dire l'Office municipal — applique l'échelle des loyers qui est décidée par le gouvernement du Québec. Or c'est là une revendication qu'il faut véhiculer au niveau provincial.

Par ailleurs, il y a les changements que l'on voudrait apporter au niveau des normes d'occupation. Là aussi elles apparaissent au niveau provincial dans la réglementation de la loi de la Société d'habitation du Québec. Donc, c'est par des pressions au niveau provincial qu'on peut les changer.

Il y a aussi l'implication, la participation des locataires. C'est une autre revendication que l'on met de l'avant.

Quant aux moyens d'action, là on n'en est peut-être pas au stade de pouvoir arriver à des propositions concrètes. Par contre, ça fait un an que l'on parle de la négociation collective des baux. Il s'agissait là d'un mandat du congrès. À l'assemblée générale, on aura des propositions. Mais ça dépendra des gens qui seront là. C'est aux locataires à prendre position là-dessus, à mettre de l'avant les moyens à se donner... Ce sera la première étape à franchir.

*Actuellement l'Office municipal d'habitation de Montréal et le gouvernement du Québec remettent en question la construction de HLM, qu'ils considèrent trop coûteuse. Le Comité de lutte des locataires de HLM de la région de Montréal, avec l'appui du Regroupement pour le gel des loyers et du FRAPRU, dénoncent la ré-orientation des politiques gouvernementales en matière de logement public. Quelles sont vos principales revendications à ce sujet-là ?*

Nous avons pris position face aux déclarations récentes concernant la disparition des HLM. Les responsables gouvernementaux ont affirmé qu'il s'agissait là d'un programme trop coûteux et qu'ils allaient l'abandonner.

À notre avis, pourtant, c'est la seule solution possible actuellement pour les familles à faibles revenus, étant donné la situation de crise du logement. Pour le moment, c'est la seule alternative pour se loger à prix abordable. Ceci ne veut pas dire que les conditions y sont idéales, c'est certain.

Ce que nous dénonçons, c'est que le gouvernement du Québec n'a pas de programme pour le

moment qui pourrait remplacer le programme HLM. Il me semble clair, par exemple, que le programme de rénovation du gouvernement québécois « Loginove » ne répondra pas aux besoins. Les locataires ne réussiront pas à se louer un logement à \$ 400 par mois parce qu'ils obtiendront une allocation-logement de vingt ou trente dollars par mois. Nous pouvons même nous attendre à ce que le prix des taudis augmente parce que les propriétaires sauront que les locataires reçoivent une allocation-logement. De plus, ce programme ne créera pas de nouveaux logements à prix abordables.

Nous soutenons qu'il faut continuer à construire des HLM mais aussi les transformer pour que les locataires aient des conditions de vie acceptables, vivables.

Il est certain que lorsque l'on traverse une crise économique, l'État coupe les dépenses et ce sont toujours les plus démunis qui sont les premiers touchés. On nous dit que la construction neuve coûte trop cher... Mais si on reconnaît le droit fondamental à un logement convenable, il faut continuer à construire des HLM, d'autant plus que l'on ne nous a pas démontré qu'un autre programme pouvait les remplacer.

*(Entrevue réalisée par Pierre Hamel)*

\* Thérèse Stanhope est locataire de HLM depuis dix ans. Elle a participé activement à l'organisation des locataires de HLM, autant au niveau local, régional que provincial. Actuellement elle travaille aux Services juridiques communautaires de Pointe St-Charles et de la Petite-Bourgogne et continue à intervenir au niveau des revendications et de l'organisation des locataires de HLM.