

## La croissance économique n'a pas profité à tout le monde

Le recensement canadien de 2006 a eu lieu au moment où la croissance économique amorcée au milieu des années 1990 se poursuivait au Québec, comme dans le reste du Canada. Entre 2000 et 2005, le Produit intérieur brut (PIB) du Québec a augmenté de 22,7 %, le taux d'activité de la population québécoise est passé de 63,1 % à 65,6 %, le nombre de ménages prestataires de l'aide sociale a diminué de 43 200<sup>1</sup>.

Tout cela aurait dû entraîner une baisse marquée du nombre de ménages locataires consacrant un pourcentage trop élevé de leur revenu en loyer. Pourtant, ce nombre atteignait 448 840 en 2006, alors qu'il était de 445 200, cinq ans plus tôt.

La profondeur des problèmes de logement a quant à elle quelque peu régressé, le nombre de ménages locataires engloutissant plus de la moitié de leur revenu en loyer étant passé de 218 490 à 203 085. Compte tenu de la situation économique favorable, on aurait toutefois pu s'attendre à une baisse encore plus significative.

C'était sans compter sur la redistribution inéquitable de la ri-

chesse créée par la croissance, mais aussi sur les effets de la sévère pénurie de logements locatifs qui a débuté au début des années 2000 et qui affecte encore sévèrement plusieurs centres urbains du Québec. Cette rareté a entraîné une hausse du coût du

logement qui a été nettement supérieure à celle du revenu des locataires. À l'échelle du Québec, le loyer médian<sup>2</sup> a augmenté de 14,3 % entre les deux recensements, alors que le revenu médian des ménages locataires, lui, a connu une hausse de 12,8 %.

Au moment où la situation économique se détériore à nouveau très sérieusement, le sort des ménages locataires demeure donc toujours aussi précaire. Ça laisse entrevoir des lendemains bien difficiles pour

beaucoup de personnes et de familles.

1. Données provenant de l'Institut de la statistique du Québec.
2. Le loyer médian est celui qui se situe à mi-chemin entre les loyers les plus bas et les loyers les plus élevés. Par exemple, sur un échantillonnage de 100 personnes, le loyer médian serait celui de la 50<sup>e</sup>. Il en est de même du revenu médian.



Photo : François Roy.



Ce dossier noir a été rédigé par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), avec la collaboration du Groupe d'études et d'actions urbaines (GEAU) pour la recherche.

180, René Lévesque est, bureau 105, Montréal, H2X 1N6  
 Téléphone : (514) 522-1010  
 Télécopieur : (514) 527-3403  
 Courrier électronique : [frapru@cooptel.qc.ca](mailto:frapru@cooptel.qc.ca)  
 Site web : [www.frapru.qc.ca](http://www.frapru.qc.ca)

**Montage :** André Leclerc  
**Impression :** Payette et Simms  
**Photo de la couverture :** Denis Thériault  
**Photos de la dernière page :** François Roy et Denis Thériault

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

# Le recensement de 2006 en chiffres

## Une minorité de locataires

Les ménages locataires ne représentaient plus que 39,6 % de l'ensemble des ménages québécois en 2006. Leur nombre se chiffrait à 1 267 945, soit à peine 1,5 % de plus qu'en 2001. Pendant ce temps, le nombre total de ménages augmentait de 7,3 % au Québec.

## Des loyers en hausse

Le loyer médian était de 566 \$ par mois en 2006, ce qui représente une hausse de 14,3 % par rapport à 2001 où il était à 495 \$. Pendant ce temps, la hausse de l'Indice des prix à la consommation (IPC) a été de 11,6 %. Ce sont les régions métropolitaines de Montréal et de Gatineau qui ont connu les hausses de loyer les plus importantes avec des augmentations moyennes de 16,1 %. Dans celle de Québec, l'augmentation a été de 15,2 %. À Sherbrooke, elle a été de 14,4 %.

## Des revenus qui ne suivent pas partout au Québec

Le revenu médian des locataires n'a pas tout à fait connu la même hausse que les loyers ; il a été de 12,8 % au Québec. Entre les deux recensements, ce revenu est passé de 26 088 \$ à 29 416 \$ par an. On est encore très loin du revenu annuel médian des ménages propriétaires qui, lui, a atteint 62 164 \$ en 2006. C'est dans les régions de Montréal et de Gatineau où le revenu médian des locataires a le moins augmenté, soit 10,5 % dans le premier cas et 8,4 % dans le second.

## Un taux d'effort trop élevé

Lors du recensement, 448 840 ménages locataires québécois consacraient plus de 30 % de leur revenu en loyer. Il s'agit de 35,6 % des ménages locataires, ce qui représente une très légère baisse par rapport à 2001 alors qu'ils comptaient pour 35,9 %.

Parmi ces ménages, 203 085 payaient plus de la moitié de leur revenu pour le logement. C'est 16,1 % des locataires. En 2001, ce pourcentage était de 17,6 %.

De ce dernier nombre, 87 075 ménages locataires engloutissaient plus de 80 % de leur revenu uniquement pour se loger. Il s'agit de 6,3 % du total des locataires. Dans ce cas, la baisse est plus significative, puisque leur pourcentage était de 9,0 % en 2001.

Ces deux dernières diminutions peuvent avoir diverses raisons, à commencer par la chute du nombre de ménages à l'aide sociale. On peut aussi penser que le recours accru à la cohabitation volontaire ou forcée a contribué à cette baisse, tout comme l'augmentation du nombre de personnes sans domicile fixe. Il faut enfin se souvenir qu'en 2006,

année du recensement, 3735 ménages en très grande précarité économique bénéficiaient toujours d'un supplément au loyer d'urgence leur permettant de ne consacrer que 25 % de leur revenu en loyer.

Faut-il s'en surprendre, c'est dans les régions de Montréal et de Gatineau où la situation des locataires s'est le moins améliorée entre 2001 et 2006. Le pourcentage de ménages locataires consacrant plus que la norme de 30 % de leur revenu en loyer a augmenté dans ces deux régions, dans le premier cas de 36,4 % à 37,7 % et dans le second de 33,6 % à 35,9 %. Quant aux ménages locataires engouffrant plus de la moitié de leur revenu en loyer, le pourcentage a très peu diminué passant de 18,1 % à 17,9 % dans la région de Montréal et de 16,3 % à 15,9 % dans celle de Gatineau.

## Lisette Gilbert

a 66 ans. Elle habite à Sherbrooke. Alors que son revenu est de 1100 \$ par mois, elle doit en consacrer 412 \$ au loyer, plus de 28 \$ pour l'électricité. Elle a déposé sa demande pour un HLM il y a six ans et elle est toujours sur la liste d'attente. Tous les ans, elle conteste l'augmentation de loyer demandée par le propriétaire. Ses revenus ont augmenté lorsqu'elle a eu droit à sa pension de vieillesse.



Photo : Denis Thériault.

# Les locataires sont plus pauvres qu'il y a 25 ans

**Les locataires québécois sont en moyenne plus pauvres maintenant qu'ils ne l'étaient, il y a vingt-cinq ans. C'est à ce constat que le FRAPRU en arrive, en comparant l'évolution du revenu médian des ménages locataires entre les recensements de 1981 et de 2006.**



En 1981, ce revenu des locataires était de 14 746 \$. S'il avait suivi l'évolution du coût de la vie, calculé à partir de la hausse de l'Indice des prix à la consommation (IPC), ce revenu aurait été de 35 287 \$ en 2006. Or, les données du dernier recensement indiquent qu'il n'était en réalité que de 29 416 \$. C'est 16,6 % de moins.

À l'opposé, le loyer médian au Québec était de 223 \$ par mois en 1981. S'il avait suivi l'augmentation du coût de la vie, il aurait été de 534 \$ en 2006. Or, il était plutôt de 566 \$, soit 6,0 % de plus.

Alors que les locataires du Québec sont de manière générale plus pauvres qu'en 1981, leur loyer, lui, est plus élevé... Pas étonnant qu'un plus grand nombre de ménages soit en difficulté. En 1981, 287 290 ménages locataires, représentant 28,3 % de l'ensemble, consacraient plus que la norme de 30 % de leur revenu en loyer. En 2006, ce nombre était de 448 835, soit 35,5 % des locataires.

En 1981, le loyer médian représentait 18,1 % du revenu médian des locataires. En 2006, ce pourcentage est monté à 23,1 %.

Plusieurs facteurs expliquent la diminution du revenu médian des ménages locataires.

Le premier est l'accès massif à la propriété au cours des 25 dernières années. En 1981, les ménages propriétaires représentaient 53,3 % de l'ensemble des ménages. En 2006, ce pourcentage avait augmenté à 61,2 %. Comme ce sont les locataires à revenu plus élevé qui ont généralement accédé à la propriété, les ménages qui sont demeurés locataires sont en moyenne à plus faible revenu que ce n'était le cas auparavant.

Le second facteur est la modification dans la composition même des ménages locataires, les personnes seules y prenant notamment une part grandissante. Alors qu'elles représentaient 33,6 % de l'ensemble des ménages locataires en 1981, elles comptaient pour 48,8 % en 2006. Or, elles ont généralement des revenus inférieurs à l'ensemble des locataires.

Enfin, les revenus d'une large partie des locataires n'ont pas suivi adéquatement le coût de la vie. C'est notamment le cas pour les personnes assistées sociales et les personnes qui travaillent au salaire minimum. Les emplois précaires ou à temps partiel se sont aussi multipliés dans les dernières décennies.

## Évolution du revenu et du loyer médian entre 1981 et 2006<sup>1</sup> Provinces et régions métropolitaines de recensement (RMR)

	Revenu médian	Loyer médian
Province	- 16,6 %	+ 6,0 %
RMR de Montréal	-15,9 %	+ 11,0 %
RMR de Québec	-15,0 %	-1,2 %
RMR de Gatineau	-7,9 %	+ 7,2 %
RMR de Sherbrooke	-9,9 %	+ 2,6 %
RMR de Trois-Rivières	-12,6 %	-4,1 %
RMR de Saguenay	-28,0 %	-15,5 %

1. Calculée en dollars constants de 2005 à partir des données des recensements de 1981 et de 2006.

# Logement et pauvreté : un lien direct

**Les statistiques ne trompent pas : ce sont les personnes et les familles qui possèdent les plus faibles revenus qui courent davantage de risques de consacrer un pourcentage trop élevé de leur revenu en loyer.**

Lors du recensement de 2006, les ménages locataires qui devaient payer 30 % et plus de leur revenu en coûts de logement avaient un revenu médian de 14 778 \$, ce qui est beaucoup plus bas que celui de l'ensemble des ménages locataires qui était au même moment de 29 416 \$.

Lorsque c'est 50 % ou plus de leur revenu qui passait en loyer, le revenu médian des locataires était de 9 498 \$.

Ce revenu baissait à 5 828 \$ parmi les ménages consacrant plus de 80 % de leur revenu en loyer.

## Ça joue dans les deux sens

En revanche, le pourcentage trop élevé du



À la Chaudronnée de Sherbrooke (photo : Denis Thériault).

revenu consacré au loyer empêche les locataires de subvenir à tous leurs autres besoins. L'Association canadienne des banques alimentaires, rebaptisée depuis ce temps Banques alimentaires Canada, affirmait dans son *Bilan faim 2007* que « les opérateurs de

banques alimentaires de tout le pays ont rapporté que le coût du logement est une contribution majeure du besoin d'aide alimentaire d'urgence<sup>1</sup> ». D'après le dernier *Bilan faim*, en mars 2008 au Québec, 156 215 personnes, dont 35,7 % d'enfants, ont été aidées par des banques alimentaires. De ce nombre, 59,6 % recevaient des prestations d'aide sociale, 10,3 % avaient un revenu d'emploi, 9,5 % avaient des revenus de pension, 6,4 % recevaient de l'assurance-emploi et 6,0 % étaient sans revenu<sup>2</sup>.

Les problèmes de logement et d'insécurité alimentaire se répercutent par ailleurs sur la santé des personnes. Banques alimentaires Canada le reconnaît volontiers : « Le logement doit être considéré comme un élément crucial de la politique sociale et de santé, puisqu'un logement adéquat est clairement lié aux résultats de la politique de la santé mentale et physique, au développement de l'enfant et au bien-être social<sup>3</sup> ».

## Les riches sont plus riches

De 1995 à 2005, le revenu réel des ménages appartenant au cinquième de la population qui était déjà le plus riche a augmenté en moyenne de 2,1 % par année, alors que celui du cinquième le plus pauvre a pour sa part connu une hausse de 0,2 %. Le reste de la population a vu son revenu augmenter de 1,2 %.

Ce n'est pas le FRAPRU qui l'affirme, mais un document que l'Organisation de coopération et de développement économiques a publié à l'automne 2008, sous le titre *Croissance et inégalités : Distribution des revenus et pauvreté dans les pays de l'OCDE*. Dans une note particulière sur le Canada, l'OCDE ajoutait : « Les riches du Canada sont particulièrement riches comparés à leurs semblables dans les autres pays. Le revenu moyen des 10 % les plus riches est de 71 000 dollars US en termes de pouvoir d'achat, ce qui représente un tiers de plus que la moyenne de l'OCDE qui est de 54 000 \$ dollars US ».

1. Association canadienne des banques alimentaires, *Bilan faim 2007*, p. 40.
2. Banques alimentaires Canada, *Bilan faim 2008*, p. 26 et annexe 3.
3. *Bilan faim 2007*, op. cit., p. 40.

# Quand des locataires n'y arrivent tout simplement plus...

**Même en se serrant la ceinture et en coupant dans la bouffe et dans les autres besoins essentiels, des locataires n'arrivent tout simplement plus à payer leur loyer ou à le faire en temps.**

Sur un grand total de 76 141 causes introduites ou relancées à la Régie du logement en 2007-2008, pas moins de 45 697 concernaient le non-paiement du loyer. Il s'agit d'une augmentation de 14,4 % par rapport à 2000-2001 où ces causes étaient au nombre de 39 942<sup>1</sup>. Or, le nombre total de ménages locataires québécois n'a augmenté que de 1,5 % entre les recensements de 2001

et de 2006. Difficile de ne pas faire le lien entre cet accroissement et la hausse du coût du logement survenue au cours de cette période.

## Une aggravation préoccupante

Le problème des évictions pour non-paiement de loyer est tel que même la Chambre des huissiers du Québec s'en préoccupe. Elle a organisé deux colloques à ce sujet au cours des toutes dernières années. Au premier tenu en septembre 2005, Sylvain Boulet, chef de section à la Division du transport, de la fourrière et de la disposition des biens à la Ville de Montréal a révélé que, durant la seule

année 2004, la municipalité a traité 631 évictions, ce qui représente une augmentation de 120 % au cours des neuf dernières années. Selon M. Boulet, il s'agit d'« un achalandage qui témoigne de l'augmentation de la pauvreté et qui constitue, à notre avis, un problème de société qui prend de l'ampleur<sup>2</sup> ». Selon la Chambre des huissiers, pour l'ensemble du Québec, on compterait en moyenne cinq expulsions par jour<sup>3</sup>...

Lors de la dernière comparution du Canada et des provinces devant le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, celui-ci a aussi noté « 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<sup>4</sup> ».

Dans ses recommandations, le comité a demandé qu'« avant que des expulsions forcées aient lieu, des mesures appropriées, d'ordre législatif ou autre, soient prises 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<sup>5</sup> ». Cette recommandation est restée lettre morte au Québec.

## Jaime Leon

du quartier Rosemont, à Montréal, travaillait dans la même usine depuis neuf ans lorsqu'il a été victime d'un accident de travail qui a nécessité une opération et de la réhabilitation. Un litige avec la CSST a entraîné une baisse radicale de son revenu qui se situe présentement à 400 \$ par mois. M. Léon habite toujours dans son logement d'une chambre à coucher qui lui coûte 505 \$ par mois, eau chaude fournie. Il épuise cependant ses économies rapidement. Sa crainte : devenir un exclu et se retrouver à la rue. Son espoir : gagner sa cause et obtenir un logement social.

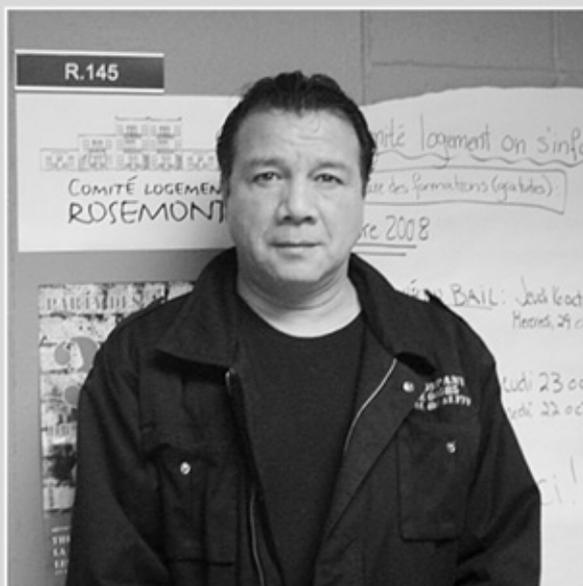


Photo : Martine Poitras.

1. Régie du logement, *Rapport annuel de gestion 2002-2003*, p. 47 et *Rapport annuel de gestion 2007-2008*, p. 15.
2. Cité dans Francine Moreau, « Les huissiers et l'expulsion. H pour huissiers et pour... humaniser? », *Le journal du Barreau*, novembre 2005.
3. Idem.
4. Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, *Examen des rapports présentés par les États parties, Observations finales, Canada*, 22 mai 2006, Observation 29. Le comité fait référence au Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels que le Canada a signé en 1976 et que le Québec a accepté au même moment.
5. Idem, Observation 63.

# Femmes et logement : encore locataires et mal logées

**Même si leur situation s'est améliorée au cours des dernières décennies, notamment au niveau du logement, les femmes sont locataires dans une plus grande proportion que les hommes et, quand c'est le cas, elles courent davantage de risques de se retrouver avec des problèmes de logement.**

## Davantage locataires

Sur les 3 189 345 ménages que comptent le Québec, 1 887 080 ont un homme comme principal soutien financier et 1 302 265 une femme.

Or, quand c'est un homme qui est le principal soutien financier, le ménage a 32,6 % de chances d'être locataire. Quand c'est une femme, ce pourcentage monte à 50,2 %. La différence n'est pas beaucoup moins grande si on exclut les ménages dont le principal soutien financier est âgé de 65 ans et plus. Dans ce dernier cas, le pourcentage de locataires est de 33,6 % chez les hommes et de 49,1 % chez les femmes. Bref, ce n'est pas qu'une question de générations et de retards historiques.

Parmi l'ensemble des ménages locataires, 51,6 % ont une femme comme principal soutien financier. Chez les ménages propriétaires, cette proportion n'est que de 33,7 %. À noter cependant que ce pourcentage est en progression constante, puisqu'il est passé de 20,0 % en 1991, à 27,3 % en 1996 et 29,8 % en 2001 avant d'atteindre le niveau actuel.

## Plus de difficultés pour les femmes

Parmi les ménages locataires eux-mêmes, le revenu médian des hommes est de 33 303 \$, alors que celui des femmes est de 25 814 \$. Le loyer médian, lui, est à peu près le même, soit 570 \$ chez les hommes et 563 \$ chez les femmes.

La différence de revenu se répercute sur le nombre et le pourcentage de ménages locataires consacrant plus de



Photo : Marie-Michelle Bleau.

30 % de leur revenu pour se loger. Parmi ceux qui ont une femme comme principal soutien financier, ce nombre est de 260 950, ce qui représente 40,1 % des ménages. Chez les hommes, il est de 609 230, comptant pour 30,8 % de l'ensemble.

La différence est un peu moindre chez les ménages consacrant plus de la moitié de leur revenu pour se loger, 112 780 femmes étant touchées pour un pourcentage de 17,3 %, alors que c'est le cas de 90 300 hommes, soit 14,8 %.

Il n'y a plus de différences parmi les ménages engouffrant plus de 80 % de leur revenu en loyer, ce problème affectant 44 360 femmes (6,8 %) et 42 715 hommes (7,0 %).

## Nombre et pourcentage de femmes locataires payant trop cher pour se loger

### Province et régions métropolitaines de recensement (RMR)

Province ou RMR	30 % et plus	50 % et plus	80 % et plus
Province	260 950 (40,1 %)	112 780 (17,3 %)	44 360 (6,8 %)
RMR de Montréal	149 895 (41,8 %)	68 415 (19,1 %)	27 965 (7,8 %)
RMR de Québec	26 390 (37,8 %)	11 720 (16,8 %)	4 595 (6,6 %)
RMR de Gatineau	7 730 (39,4 %)	3 420 (17,4 %)	1 345 (6,9 %)
RMR de Sherbrooke	8 720 (41,8 %)	3 760 (18,0 %)	1 335 (6,4 %)
RMR de Trois-Rivières	6 305 (42,4 %)	2 360 (15,9 %)	790 (5,3 %)
RMR de Saguenay	4 970 (40,5 %)	2 090 (17,0 %)	790 (6,4 %)

# Un peu mieux pour les familles, pas pour les personnes seules

**Entre les recensements de 2001 et de 2006, ce sont les familles avec enfants, y compris les familles monoparentales, qui ont davantage vu leur sort s'améliorer.**

En 2006, les couples avec enfants comptaient pour 12,9 % des ménages locataires, comparativement à 15,1 % en 2001. Les familles monoparentales, elles, représentaient 12,2 % des locataires contre 14,1 % lors du recensement précédent.

Parmi les couples locataires avec enfants, ceux qui avaient à payer plus que la norme de 30 % de leur revenu en loyer ont vu leur nombre passer de 32 265 en 2001 à 30 135 en 2006.

Le nombre des familles monoparentales payant plus que la norme a baissé de manière encore plus marquée, passant de 65 135 à 50 985. Alors que 37,1 % de ces familles consacraient plus de 30 % de leur revenu en 2001, ce pourcentage a baissé à 33,0 % en 2006. À noter toutefois que ce pourcentage est de 35,2 % quand c'est une femme qui est à la tête de la famille, alors



qu'il n'est que de 22,6 % quand il s'agit d'un homme.

Bref, même si la situation demeure extrêmement difficile pour bien des familles, des

progrès ont été accomplis entre 2001 et 2005, compte tenu de la croissance économique, mais aussi des politiques gouvernementales de soutien aux enfants. On peut toutefois se demander si la situation économique actuelle et la rareté extrême de logements familiaux dans presque tous les centres urbains du Québec n'effaceront pas, au moins en partie, les gains réalisés.

## Dur, dur pour les personnes seules

Le progrès n'est pas du tout le même pour les personnes seules. Alors que 280 945 devaient consacrer plus de 30 % de leur revenu en loyer en 2001, ce nombre a augmenté à 296 430 en 2006. Le pourcentage des locataires dans cette situation est resté exactement le même à 48,2 %.

Le nombre de personnes seules payant plus de 50 % de leur revenu en loyer a lui aussi augmenté, passant de 145 315 à 146 910, leur pourcentage passant de 24,9 % à 23,9 %.

Notons que si les personnes seules comptent pour 48,8 % des locataires du Québec, elles représentent 73,0 % de ceux qui y engouffrent plus de 80 % en loyer. Dans ce dernier cas, il est question de pas moins de 63 605 personnes, un chiffre effarant.

Or, les personnes seules sont les grandes oubliées des politiques gouvernementales. Elles ne sont pas admissibles au programme québécois d'allocation-logement, à moins d'avoir plus de 55 ans. Une telle exclusion est discriminatoire, d'autant plus que 56 % des personnes seules payant plus de la moitié de leur revenu en loyer sont âgées de 18 à 54 ans, ce pourcentage montant à 67 % parmi celles qui engloutissent plus de 80 % de leur revenu en loyer.

## Moins de pauvreté ? Réellement ?

Selon une étude de l'Institut de la statistique du Québec publiée le 15 octobre 2007, le nombre de personnes vivant dans des familles à faible revenu a baissé de 3,3 % entre 2001 et 2005. Au même moment, ce nombre a augmenté de 9,2 % parmi les personnes vivant hors famille. L'augmentation a été de 20,1 % dans le cas de l'Outaouais, de 17,6 % à Laval et de 15,6 % dans le centre du Québec.

C'est toujours la région de Montréal qui compte les plus hauts taux de faible revenu, ceux-ci étant de 12,2 % dans le cas des familles comptant un couple, de 35,6 % chez les familles monoparentales et de 26,5 % parmi les personnes vivant hors famille. À l'échelle du Québec, ces taux sont respectivement de 6,1 %, 28,2 % et 23,6 %.

## D'autres facteurs de risque

### L'âge a une influence certaine sur le risque de consacrer un pourcentage trop élevé de ses revenus au paiement de son loyer.

Ainsi, 122 430 ménages locataires de 65 ans et plus consacrent plus que la norme de 30 % de leur revenu pour se loger. C'est 45,5 % de l'ensemble. Ce pourcentage est de 38,3 % chez les ménages de 55 à 64 ans et de 31,7 % chez ceux de 18 à 54 ans.

C'est toutefois chez les ménages de 55 à 64 ans qu'on retrouve le plus haut pourcentage de ménages consacrant plus de la moitié de leur revenu en loyer, celui-ci étant de 20,5 %, alors qu'il est de 15,8 % chez les 18 à 54 ans et de 14,1 % chez les 65 ans et plus.

La précarité financière des ménages locataires de moins de 25 ans les met dans une catégorie un peu à part, qu'ils soient ou non aux études. Le quart des 101 010 locataires de cet âge enfouit 50 % et plus de son revenu en loyer. Pire, 10 665 ménages de moins de 25 ans, représentant 10,6 % de l'ensemble, devraient mettre plus de 100 % de leur revenu pour se loger, s'ils n'avaient pas recours à

l'endettement ou ne recevaient pas d'aide, entre autres de leur famille, pour payer leur loyer.

### L'immigration

Une étude publiée en 2005 par l'INRS-Urbanisation<sup>1</sup> et basée sur les données du recensement de 2001 démontre que davantage de personnes issues de l'immigration consacraient un pourcentage trop élevé de leur revenu en loyer que la moyenne des locataires.

Alors que 17,3 % de l'ensemble des ménages locataires payaient plus de la moitié de leur revenu en loyer, ce pourcentage était de 20,2 % chez les personnes immigrantes. Les locataires ayant immigré au cours des cinq années antérieures étaient évidemment les plus à risque (27,4 %), mais les ménages dont l'immigration remontait pourtant entre 10 et 20 ans n'étaient pas épargnés (19,2 %)<sup>2</sup>.

1. Xavier Leloup, avec la collaboration de Virginie Ferreira, *Conditions de logement des ménages immigrants au Québec. Une réalité contrastée*, mars 2005.
2. Idem, p. 116.

## Loin de l'égalité

Statistique Canada évalue à 768 140, c'est-à-dire 10,4 % de la population, le nombre de personnes ayant une incapacité<sup>1</sup> au Québec. De ce nombre, 320 970 auraient une incapacité sévère ou très sévère<sup>2</sup>.

En 2006, ces personnes avaient un revenu médian de loin inférieur à celui de l'ensemble, soit 16 220 \$ contre 26 188 \$<sup>3</sup>. Ce revenu décroissait en fonction de la sévérité de l'incapacité. Or, ces personnes paient en général plus cher pour se loger. Ce n'est donc pas pour rien si en 2001, elles consacraient, propriétaires et locataires confondus, un pourcentage moyen de 28 % de leur revenu au logement contre 15 % pour le reste de la population<sup>4</sup>.

Le coût du logement n'est pourtant qu'un aspect du problème. Selon une enquête, 21 000 des personnes ayant une incapacité éprouvaient

des difficultés à participer à leurs activités au quotidien à cause de la conception et de l'aménagement de leur domicile. De plus, autour de 34 970 personnes jugeaient que leurs besoins n'étaient pas comblés en aménagements spéciaux du domicile (barres d'appui, lève-personne, mains courantes, rampes d'accès, portes automatiques, ascenseurs, etc.)<sup>5</sup>.

1. Statistique Canada la définit ainsi : « une limitation d'activités rattachée à un état physique ou mental ou à un problème de santé ».
2. Statistique Canada, *Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2006*, Tableaux, 2007, p. 16 et 68.
3. Statistique Canada, *Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2006*, Tableaux partie V, octobre 2008, p. 10.
4. Office des personnes handicapées du Québec, *À part entière : pour un véritable exercice du droit à l'égalité*, Document d'accompagnement, février 2008, p. 32.
5. Idem, p. 39.

## La situation des ménages locataires, par ville, selon le recensement de 2006

Ville	Paient 30% et plus nombre %	Paient 50% et plus nombre %	Paient 80% et plus nombre %	Revenu médian en 2006	Loyer médian en 2006	Augmentation du loyer médian entre 2001 et 2006
Alma	1 710 40,2%	890 20,9%	270 6,4%	25 134 \$	469 \$	10,4%
Amos	595 28,5%	140 6,7%	50 2,4%	26 613 \$	500 \$	12,1%
Baie-Comeau	935 32,1%	375 12,9%	120 4,1%	30 029 \$	501 \$	3,3%
Beauharnois	560 31,4%	210 11,8%	85 4,8%	27 776 \$	501 \$	12,6%
Chambly	635 28,6%	230 10,4%	100 4,5%	35 422 \$	596 \$	8,2%
Châteauguay	1 455 38,0%	515 13,4%	195 5,1%	28 941 \$	596 \$	13,5%
Cowansville	665 28,4%	160 6,8%	45 1,9%	28 103 \$	490 \$	8,9%
Dollard-des-Ormeaux	1 445 39,4%	685 18,7%	345 9,4%	34 243 \$	705 \$	11,0%
Drummondville	4 435 33,2%	1 675 12,5%	615 4,6%	26 163 \$	499 \$	15,8%
Gaspé	395 26,0%	175 11,5%	65 4,3%	31 654 \$	471 \$	8,3%
Gatineau	13 920 38,9%	5 690 15,9%	2 485 6,9%	32 084 \$	645 \$	16,6%
Granby	3 905 32,7%	1 500 12,6%	480 4,0%	29 316 \$	519 \$	15,1%
Joliette	2 165 40,7%	905 17,0%	300 5,6%	23 373 \$	503 \$	14,6%
La Prairie	760 31,0%	360 14,7%	190 7,8%	34 576 \$	626 \$	16,8%
La Tuque	535 30,6%	195 11,1%	100 5,7%	27 976 \$	430 \$	1,2%
Laval	16 380 36,6%	7 470 16,7%	2 915 6,5%	32 569 \$	630 \$	14,5%
Lévis	3 940 24,6%	1 590 9,9%	665 4,2%	34 335 \$	561 \$	13,6%
Longueuil	16 160 34,8%	7 220 15,6%	2 980 6,4%	31 745 \$	597 \$	14,8%
Magog	1 515 36,6%	650 15,7%	215 5,2%	26 644 \$	517 \$	14,9%
Mascouche	510 26,8%	210 11,0%	80 4,2%	36 235 \$	662 \$	24,2%
Matane	835 34,2%	275 11,2%	150 6,1%	21 822 \$	427 \$	7,0%
Mirabel	740 24,6%	295 9,8%	80 2,7%	38 948 \$	616 \$	18,2%
Mont-Laurier	835 42,1%	300 15,1%	135 6,8%	24 585 \$	471 \$	8,5%
Montmagny	665 33,9%	260 13,3%	120 6,1%	25 329 \$	470 \$	6,6%
Montréal	187 460 38,8%	91 265 18,9%	42 765 8,8%	30 007 \$	606 \$	16,5%

Nicolet	285	26,6%	70	6,5%	40	3,7%	25 741 \$	430 \$	3,1%
Québec	37 905	34,8%	17 340	15,9%	7 030	6,4%	29 929 \$	571 \$	15,8%
Repentigny	2 300	36,5%	1 015	16,1%	380	6,0%	33 722 \$	605 \$	15,2%
Rimouski	2 500	34,5%	990	13,6%	480	6,6%	25 781 \$	499 \$	8,5%
Rivière-du-Loup	1 035	28,8%	390	10,8%	140	3,9%	26 478 \$	485 \$	11,2%
Rouyn-Noranda	2 350	33,7%	970	13,9%	345	4,9%	25 665 \$	484 \$	4,3%
Saguenay	8 010	34,8%	3 520	15,3%	1 455	6,3%	25 551 \$	475 \$	8,0%
Salaberry-de-Valleyfield	2 735	37,5%	990	13,6%	350	4,8%	25 457 \$	500 \$	13,1%
Sept-Îles	1 050	27,7%	465	12,3%	125	3,3%	27 490 \$	516 \$	11,2%
Shawinigan	3 805	36,1%	1 500	14,2%	515	4,9%	20 838 \$	411 \$	5,4%
Sherbrooke	12 520	37,6%	5 610	16,9%	2 140	6,4%	26 292 \$	516 \$	14,4%
Sorel-Tracy	1 945	33,9%	655	11,4%	205	3,6%	22 277 \$	445 \$	9,6%
Saint-Constant	290	22,6%	140	10,9%	45	3,5%	40 944 \$	630 \$	14,3%
Sainte-Thérèse	2 335	37,9%	1 035	16,8%	395	6,4%	31 576 \$	616 \$	16,4%
Saint-Eustache	1 800	36,8%	755	15,4%	260	5,3%	30 208 \$	601 \$	16,2%
Saint-Georges	1 705	35,0%	825	16,9%	305	6,3%	28 056 \$	486 \$	14,4%
Saint-Hyacinthe	3 590	31,7%	1 445	12,7%	635	5,6%	29 210 \$	515 \$	14,2%
Saint-Jean-sur-Richelieu	4 770	33,0%	1 860	12,9%	760	5,3%	29 625 \$	539 \$	14,7%
Saint-Jérôme	4 770	37,1%	1 995	15,5%	650	5,1%	27 704 \$	551 \$	16,0%
Saint-Lin-des-Laurentides	465	41,9%	245	22,1%	85	7,7%	24 055 \$	592 \$	17,2%
Terrebonne	2 150	32,2%	945	14,1%	325	4,9%	33 397 \$	637 \$	16,7%
Thetford Mines	1 145	31,8%	430	11,9%	150	4,2%	24 266 \$	416 \$	13,4%
Trois-Rivières	9 825	38,5%	3 890	15,2%	1 365	5,3%	23 823 \$	471 \$	10,6%
Val d'Or	1 685	31,3%	655	12,2%	315	5,9%	27 476 \$	488 \$	5,9%
Vaudreuil-Dorion	820	32,5%	355	14,1%	145	5,7%	33 498 \$	626 \$	15,3%
Victoriaville	2 325	35,2%	855	12,9%	245	3,7%	24 876 \$	481 \$	12,6%
Province de Québec	448 840	35,6%	203 085	16,1%	87 075	6,9%	29 416 \$	566 \$	14,3%
Canada	1 546 985	40,3%	697 405	18,2%	319 185	8,3%	31 589 \$	671 \$	12,8%

Source: Statistique Canada — Recensements 2001 et 2006 (commandes spéciales du FRAPRU)

## Encore en pénurie !

**Le dernier Dossier noir sur le logement et la pauvreté remonte en janvier 2004. Il était alors généralement admis que le logement était en crise, compte tenu de la rareté extrême de logements à louer. Le taux de logements inoccupés, qui devrait se situer à 3,0 % pour être considéré comme normal, était alors de 1,0 % dans la région métropolitaine de Montréal, de 0,5 % dans celle de Québec, de 1,2 % à Gatineau, de 0,7 % à Sherbrooke et de 1,5 % à Trois-Rivières.**

Qu'en est-il cinq ans plus tard ? Le *Rapport sur le marché locatif* publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en décembre 2008 révèle que le taux d'occupation est toujours sous la barre des 3 % dans les cinq régions métropolitaines qui étaient en pénurie, il y a cinq ans. À Montréal, où il était monté à 2,9 % à l'automne 2007, il est retombé à 2,4 % en 2008. À Gatineau, où il avait atteint 4,2 % en 2006, il est redescendu à 1,9 %. À Québec, il n'est toujours que de 0,6 %. À Trois-Rivières, il est de 1,7 %. Seule la région de Sherbrooke semble vouloir voir sa situation générale s'améliorer, le pourcentage de logements inoccupés y étant maintenant de 2,8 %. Reste à savoir comment il évoluera dans les prochaines années.

Pendant ce temps, la région de Saguenay, qui avait un taux d'occupation de 5,2 % en octobre 2003 l'a vu chuter à 1,6 % en 2008. Pendant ce temps aussi, des centres urbains où le taux dépassait allègrement les 3 % connaissent maintenant une pénurie dramatique de logements locatifs. À Rouyn-Noranda, le taux de logements inoccupés est de 0,5 %, à Val d'Or de 0,2 %, à Sept-Îles de 0,8 %, à Matane de 1,2 %, à Gaspé de 1,1 %.

Pour les familles avec enfants, la situation

est encore plus dramatique, le taux étant carrément de 0 % dans les logements de trois chambres à coucher et plus de Val d'Or, Montmagny, Matane, Rimouski, Roberval, Prévost, Rawdon et Sainte-Adèle. Il est in-



*Ce n'est pas le logement locatif familial qui a la cote (photo : Denis Thériault).*

férieur à 1,0 % à Rouyn-Noranda (0,5 %), Saint-Georges de Beauce (0,6 %), Thetford-Mines (0,6 %), Rivière-du-Loup (1,8 %), Joliette (0,5 %) et Saint-Hyacinthe (0,3 %).

Dans les régions métropolitaines également, ce sont les grands logements pour familles qui sont les plus rares, le taux d'occupation des logements de trois chambres à coucher et plus étant de 0,5 % dans la région de Québec, de 1,2 % dans celle de Mont-

réal, de 1,4 % à Trois-Rivières et de 1,7 % à Gatineau. Dans la région de Saguenay, ce sont les logements de deux chambres à coucher qui sont les plus rares avec un taux de 0,9 %.

Par ailleurs, les logements familiaux à loyer plus élevé sont généralement plus nombreux à être en location que les autres. Sur l'île de Montréal, par exemple, le taux de vacance est de 1,2 % dans les logements de deux chambres à coucher se louant moins de 500 \$ par mois, de 2,1 % pour ceux se

louant entre 500 \$ et 699 \$ par mois et de 4,3 % pour ceux dont le loyer se situe entre 700 \$ et 899 \$ par mois.

Une conclusion s'impose : les promoteurs de logements se sont totalement désintéressés de la construction de logements locatifs familiaux. Sans l'augmentation modeste du financement du logement social depuis 2002, la situation des familles locataires aurait été encore plus dramatique.

## Ça a laissé des traces !

**Une pénurie de logements locatifs qui traîne en longueur, ça laisse des traces. Pas moins de 5400 ménages ont dû recevoir de l'aide du gouvernement et de leur municipalité à un moment ou l'autre depuis l'été 2001, parce qu'ils se sont retrouvés sans logis, dont 3874 à Montréal seulement. Parmi ces ménages, autour de 2700 reçoivent toujours de l'aide.**

Ces chiffres ne tiennent pas compte des ménages qui ont dû se résigner à déménager dans d'autres villes ou régions, se sont débrouillés avec les moyens du bord ou vivent dans des logements surpeuplés ou trop chers. Ils ne comptent pas non plus les ménages qui sont allés vivre de manière temporaire ou plus permanente chez des parents, des amis, des connaissances ou ont choisi de cohabiter avec d'autres ménages. Le recensement de 2006 dénombrait 36 725 ménages locataires dits non familiaux, parce qu'ils comprenaient plus d'une famille ou qu'ils étaient composés de familles vivant avec des personnes qui n'étaient pas apparentées. Ces ménages représentaient 2,9 % de l'ensemble des locataires, ce pourcentage montant à 3,4 % à Montréal et 3,5 % à Gatineau.

### Des loyers en hausse

La trace la plus profonde de la pénurie est cependant la hausse du coût du logement depuis l'an 2000. Le *Rapport sur le marché locatif* de la SCHL permet de constater comment les propriétaires ont profité de l'avantage que leur accordait un marché plus serré. Ainsi, au Québec, le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher qui était de 495 \$ en 2000 a grimpé à 628 \$ à l'automne 2008, pour une hausse de 26,9 %. La hausse est encore plus importante dans la région métropolitaine de Montréal où se retrouvent les 2/3 des logements pris en considération par l'enquête<sup>1</sup>. S'il est vrai, comme les associations de propriétaires se plaisent à le répéter, que les loyers demeurent moins chers au Québec que dans l'ensemble du Canada, la hausse subie depuis 2000 au Québec, elle, a été supérieure à la moyenne canadienne qui a été de 24,07 %.

1. Rappelons que les seuls immeubles pris en considération sont ceux d'initiative privée comptant plus de trois logements situés dans des centres urbains de plus de 10 000 habitants.

### Les hausses de loyer selon la SCHL – 2000 à 2008 Logements de deux chambres à coucher

Régions métropolitaines	Loyer en 2000 \$	Loyer en 2008 \$	Hausse %
Montréal	509	659	29,5
Québec	518	653	26,1
Gatineau	544	677	24,4
Sherbrooke	437	543	24,3
Trois-Rivières	413	505	22,3
Saguenay	438	518	18,3

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapports sur le marché locatif*, automne 2000 et automne 2008.



### Salima Kamanda et Asteri Ruhimda

de Sherbrooke ont neuf enfants, dont sept âgés de 14 mois à 12 ans, qui vivent à la maison. Salima et sa famille vivent dans des logements trop petits depuis leur arrivée au Canada. Voici ce qu'elle souhaite pour l'amélioration de ses conditions de logement et de vie : « J'aimerais offrir à mes enfants un logement plus grand et plus spacieux à un coût raisonnable qui répond aux besoins de notre famille. C'est très difficile de vivre constamment entassé dans de petites pièces et de sacrifier l'intimité du couple parce que le logement ne dispose pas d'un nombre suffisant de chambres à coucher. »

## Un parc de logements qui se dégrade

**Le recensement de 2006 révèle qu'au Québec, 112 755 logements locatifs ont besoin de réparations majeures et 328 365 de réparations mineures. Lors du recensement de 2001, ces chiffres étaient respectivement de 95 875 et de 280 180. En termes de pourcentages, ce sont 8,9 % des appartements qui ont maintenant besoin de réparations majeures et 25,9 % de réparations mineures.**

La situation est encore pire dans certaines villes ou quartiers. À Montréal par exemple, le pourcentage de logements nécessitant des réparations majeures est de 10,6 % et il atteint 14,6 % dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, 14,1 % dans Côte-des-Neiges, 13,7 % dans Notre-Dame-de-Grâce, 13,6 % dans Saint-Henri et Lachine, 13,3 % sur le Plateau Mont-Royal. À Salaberry-de-Valleyfield, il est de 11,8 %. À Québec, où il est de 7,5 % pour l'ensemble de la ville, il monte à 10,9 % dans le quartier Saint-Sauveur.



Photo : Jacynthe Morin.

### Un parc de logements locatifs qui vieillit

Les associations de propriétaires reconnaissent également l'ampleur des problèmes de qualité des logements, mais elles blâment à

l'unisson la méthode actuelle de fixation des loyers au Québec, en particulier l'ajustement accordé pour les travaux majeurs, qui décourage, à leur avis, le bon entretien des logements.

Si c'est la méthode de fixation des loyers du Québec qui est en cause, comme le prétendent les associations de propriétaires, comment peuvent-elles expliquer que les besoins de réparations majeures soient supérieurs à l'échelle du Canada (9,6 %) et dans sept provinces canadiennes sur les neuf restantes qui ont autant de règles différentes en matière de fixation des loyers ?

Il est vrai que les besoins de rénovation ont plus crû rapidement au Québec que dans l'ensemble du Canada entre 2001 et 2006, mais ils y sont encore inférieurs et, s'il faut en trouver la raison, c'est beaucoup plus du côté du vieillissement du parc de logements locatifs qu'il faut chercher que du côté de la méthode de fixation des loyers. Au Québec, 76,6 % des appartements ont plus de vingt ans et 58,4 % ont plus de trente ans. Or, ces pourcentages sont respectivement de 75,6 % et de 53,4 % à l'échelle du Canada.

## Véronique Boudreault

membre de Loge m'entraide du Saguenay, raconte : « Mon ancien logement était complètement insalubre. La salle de bain était à refaire. Beaucoup de moisissures et la douche, la toilette et le lavabo étaient très désuets. Le logement était semi-meublé mais la qualité des meubles, des électroménagers était moindre sans oublier que cela rendait le coût de mon logement très cher. Le pire, on ne pouvait pas faire cuire des rôties, faire du café avec la lumière du comptoir allumée ».



Photo : Sonia Côté.

# Les Autochtones : des conditions de logement déplorables

**Le recensement canadien n'est assurément pas le meilleur outil pour avoir une idée exacte des conditions de vie dans les communautés amérindiennes, plusieurs d'entre elles refusant d'y collaborer. Un rapport récent produit pour le compte de l'Assemblée des Premières nations du Québec et du Labrador<sup>1</sup> nous en apprend toutefois plus long à ce sujet.**

Sur les 12 593 logements de ces communautés, 2419, soit 19,2 %, ont besoin de réparations majeures, alors que 2282 autres nécessitent des réparations mineures ou des réparations. De plus, 1721 logements souffrent de problèmes de contamination, élevée dans 38 % des cas. Comme si ce n'était pas suffisant, 4209 logements sont présentement surpeuplés, ce qui représente 33,4 % du total. Pour faire face à ce problème, mais aussi à d'autres nécessités comme la croissance démographique et la migration d'Autochtones qui ne peuvent présentement habiter dans leurs communautés, on évalue à 8800 le besoin de nouveaux logements pour les cinq prochaines années. Enfin, 7302

terrains sont mal desservis en infrastructures.

Le recensement de 2006 nous apprend par contre que, sur les 9565 logements en milieu inuit (*Inuit Nunaaŋ*), pas moins de 4535 ont besoin de réparations majeures, ce qui représente 47,4 % du total.

## Pas mieux hors communauté

Ce que le recensement nous permet aussi d'entrevoir, c'est la réalité des 74 290 personnes déclarant une identité autochtone<sup>2</sup>, mais vivant hors de leur communauté. Dans ce cas, 19 % des personnes vivent dans des

logements nécessitant des réparations majeures, ce pourcentage étant de 27,0 % quand elles vivent en milieu rural et 13,8 % en milieu urbain.

Ces données ne tiennent évidemment pas compte d'un autre problème touchant les Autochtones vivant en milieu urbain, celui de l'itinérance.

Une enquête réalisée à l'automne 2007 par le réseau de télévision TVA lui permettait d'affirmer que le nombre d'Autochtones et Inuits vivant dans l'itinérance au centre-ville de Montréal avait doublé en dix ans. Le Centre d'amitié autochtone de Montréal avance le chiffre de 500, en ajoutant que ces personnes sont pour la plupart aux prises avec de graves problèmes d'alcoolisme et de toxicomanie. L'affirmation est tellement crédible qu'elle a été reprise par la Ville de Montréal elle-même dans un mémoire sur l'itinérance présenté à la Commission parlementaire des Affaires sociales, le 29 septembre 2008.

Le problème est loin d'être uniquement montréalais et on le retrouve aussi dans des villes comme Québec, Gatineau, Rouyn-Noranda, Val-d'Or, La Tuque, Saguenay, Sept-Îles et bien d'autres endroits.



1. Gaston Saint-Pierre et associés inc., *Les besoins en logement des Premières Nations du Québec et du Labrador (2000 et 2006)*, Secrétariat de l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador.
2. Ce qui comprend des personnes se disant amérindiennes, inuites ou métis.

*Ghislain Picard, chef régional de l'Assemblée des Premières nations du Québec et du Labrador, prenant la parole au Camp des 4 Sans, à Québec, en juin 2008 (photo : François Roy)*

# Les sans-abri : la catastrophe s'amplifie

**Dans une résolution adoptée en novembre 1998, les maires des plus grandes villes du Canada déclaraient que la situation des sans-abri avait atteint les proportions d'une « catastrophe nationale ». Un mois plus tard, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU interpellait à son tour les gouvernements du Canada, des provinces et des territoires en leur demandant « de s'attaquer au problème des sans-abri et des mal-logés en tant qu'urgence nationale ».**



Photo : François Roy.

Dix ans plus tard et malgré quelques initiatives timides des gouvernements, il faut malheureusement conclure que le problème de l'itinérance s'est aggravé partout au Canada, y compris au Québec, entre autres à la faveur de la pénurie de logements locatifs. Non seulement les personnes itinérantes sont-elles plus nombreuses, mais le portrait de l'itinérance a continué à se diversifier, touchant de plus en plus de femmes, de jeunes, d'Autochtones et même « des personnes âgées, des familles et des salariés<sup>1</sup> ».

Dans son mémoire sur l'itinérance présenté le 29 septembre 2008 à la Commission des Affaires sociales, la Ville de Montréal écrivait : « Pour la période de la mi-décembre 2007 à la fin mars 2008, un total de 60 000 nuitées a été enregistré dans les refuges d'urgence pour hommes et femmes adultes ; le taux d'occupation a atteint 93 % au cours de certaines nuits. (...) Certaines études indiquent un constant afflux de nouveaux cas : ainsi, à l'hiver 2004, les trois grands refuges pour hommes recensaient près de 700 nou-

velles personnes. L'année suivante, le plus grand des refuges, la Mission Old Brewery, comptait à lui seul 1264 nouveaux venus parmi sa clientèle. En 2006-2007, ce chiffre était de 1037<sup>2</sup> ».

Le Réseau SOLIDARITÉ Itinérance du Québec témoignait quant à lui de l'augmentation du nombre de personnes fréquentant les organismes d'aide aux sans-abri dans bien d'autres endroits comme Québec, Longueuil, Sherbrooke, Gatineau, la région de Lanaudière Rimouski, Drummondville et Pointe-à-la-Croix en Gaspésie... Le RSIQ ajoutait qu'une « grande partie de l'itinérance est cachée, invisible et échappe à toute tentative de dénombrement », puisqu'elle touche aussi les personnes « qui sont dans la rue, qui squattent, qui dorment dans leur auto, les portiques et les entrées de commerces, qui sont sans-logis, mais aussi les personnes qui vont d'une place l'autre chez de la famille, des amis, des conjoints épisodiques, etc.<sup>3</sup> ».

Le Rapporteur spécial de l'ONU, Miloon Kothari, avait raison de s'offusquer à l'automne 2007, aux termes d'une mission d'observation qui l'a mené dans plusieurs villes du Canada, dont Montréal : « L'itinérance est l'un des signes les plus visibles et les plus graves du manque de respect du droit à un logement convenable. Il est encore plus choquant de constater la présence d'un si grand nombre d'itinérants dans un pays aussi développé et riche que le Canada<sup>4</sup> ».

1. Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal, *Une politique en itinérance : une nécessité pour Montréal*, septembre 2008, p. 4.
2. Ville de Montréal, *Le leadership du gouvernement du Québec dans la lutte contre l'itinérance : une nécessité*, 29 septembre 2008, p. 5.
3. Réseau SOLIDARITÉ Itinérance du Québec, *Mémoire présenté à la Commission des Affaires sociales. Mandat d'initiative sur l'itinérance*, octobre 2008, p. 9.
4. Miloon Kothari, *Rapport préliminaire de mission au Canada du 9 au 22 octobre 2007*, présenté à Ottawa, le 22 octobre 2007.

# L'avenir du logement social n'est pas encore assuré

**Dans son budget 2008-2009, le gouvernement québécois annonçait le financement de 2000 nouveaux logements sociaux dans le cadre du programme AccèsLogis. Il ajoutait : « C'est le cinquième budget consécutif à annoncer des investissements dans la construction de logements sociaux. Le gouvernement porte ainsi à 24 000 le nombre de nouveaux logements sociaux qui seront construits. C'est 11 000 de plus que l'objectif initial de 13 000 logements<sup>1</sup> ».**

Tout cela est vrai, à une nuance près. Dans ses 24 000 logements, le gouvernement compte 3268 logements privés dont le loyer pouvait, en 2005, atteindre 746 \$ par mois sans service pour un logement de deux chambres à coucher à Montréal... Il reste tout de même 20 732 logements sociaux dont le financement a été annoncé au Québec depuis l'automne 2001, ce qui est nettement mieux que ce qui s'est fait dans les

autres provinces canadiennes. Il en faut cependant beaucoup plus pour répondre à l'ensemble des besoins.

Lors de la campagne électorale qui l'a reporté au pouvoir à la tête d'un gouvernement majoritaire, le 8 décembre 2008, le premier ministre Jean Charest s'est engagé à financer un minimum de 3000 nouveaux logements sociaux supplémentaires par année pendant cinq ans. Reste à savoir si cet engagement sera respecté dans le contexte de crise économique qui commence à poindre. Le prochain budget sera déterminant à cet égard.

## La quasi-absence du gouvernement fédéral

Pour sa part, le gouvernement fédéral est quasiment absent de ce domaine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, alors qu'il avait pourtant joué pendant vingt-cinq ans un rôle moteur dans le financement de nouveaux logements au Québec comme dans le reste du Canada. La seule initiative qu'il ait prise depuis cette date est la mise en place du programme Logement abordable en 2002, lequel permet l'octroi de fonds aux provinces pour qu'elles subventionnent à leur tour la construction de nouveaux logements qu'ils soient sociaux ou privés.

Depuis 2002, le Québec a reçu 236,6 millions \$<sup>2</sup> en vertu de cette initiative dont le



Conversion d'un immeuble locatif privé en coopérative (photo : Jacynthe Morin).

Parti conservateur de Stephen Harper a annoncé la prolongation au cours de la dernière campagne électorale, mais avec un budget réduit à 125 millions \$ par année à l'échelle du Canada. De cette somme, à peine 30 millions \$ devraient être versés au Québec. Si le gouvernement québécois décidait d'utiliser tout cet argent dans AccèsLogis<sup>3</sup>, il permettrait tout juste de financer 455 nouveaux logements...

*« Sans l'ajout des unités réalisées dans le cadre de ces programmes (AccèsLogis et Logement abordable Québec), la construction de nouvelles unités de logements locatifs s'adressant à des ménages à revenu modeste serait anémique ».*

Communauté métropolitaine de Montréal, *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013*, automne 2008, p. 15.

1. Finances Québec, *Budget 2008-2009, Renseignements additionnels sur les mesures du budget 2008-2009*, mars 2008, p. B-29.
2. Il faut ajouter à cette somme 187,4 millions \$ que le gouvernement fédéral a placés en fiducie pour le Québec à des fins de logement abordable. Cet argent a été versé en 2006, en raison de la loi C-48 adoptée en juin 2005 à la Chambre des Communes, suite à une entente budgétaire entre le Nouveau parti démocratique de Jack Layton et le gouvernement libéral minoritaire de Paul Martin. Cette somme n'est toutefois pas récurrente.
3. AccèsLogis est le dernier programme de développement du logement social encore disponible au Québec. La moitié des locataires des projets coopératifs et sans but lucratif réalisés dans le cadre de ce programme peut bénéficier d'une subvention permettant de payer un loyer équivalant au quart de son revenu.

## Aller au-delà de la survie

**L'ampleur, la gravité et l'urgence même des besoins décrits dans ce Dossier noir, ainsi que l'incapacité du marché privé de l'habitation d'y répondre, nécessitent l'adoption d'objectifs ambitieux en logement social. Cela s'impose d'autant plus que la société québécoise doit aussi faire face à d'autres défis qui accroîtront les besoins, dont le vieillissement de la population.**

**Un objectif : doubler le nombre de logements sociaux**

Alors que le logement social ne représentait que 0,6 % de l'ensemble des logements locatifs du Québec en 1971, ce pourcentage était passé à 9,7 % en 1991. Le retrait fédéral du financement de nouveaux logements sociaux, qui a privé le Québec de 52 000 unités en quinze ans, a freiné cet élan. Aujourd'hui, le logement social dépasse de justesse 10 % du parc de logement locatif et s'il n'a pas régressé, c'est uniquement parce que la construction de logements privés a été au neutre pendant de nombreuses années.



Un HLM de Montréal (photo : Jonathan Aspirault-Massé).

À ce chapitre, le Québec fait piètre figure en comparaison avec plusieurs pays d'Europe du Nord où le logement sans but lucratif, à propriété collective, compte parfois jusqu'à 50 % et même 60 % du parc total de logements locatifs.

Le Québec a donc beaucoup de retard à rattraper. C'est pourquoi le FRAPRU s'est donné pour objectif, à son congrès de juin 2006, de travailler à ce que le nombre de logements sociaux soit doublé dans un délai raisonnable. En chiffres, cela représente 120 000 logements supplémentaires. Depuis ce moment, autour de 8550 logements coopératifs et sans but lucratif ont été finalisés au Québec<sup>1</sup>.

**Une étape : un plan d'investissement sur cinq ans**

Dans l'immédiat, l'urgence pour le FRAPRU, comme pour plusieurs intervenants communautaires, municipaux et autres, est non seulement de s'assurer que le prochain budget québécois confirme la poursuite du développement de nouveaux logements sociaux, mais aussi qu'il le fasse sur un horizon de cinq ans. Le logement social est trop important pour qu'il se retrouve année après année dans la balance des choix budgétaires des gouvernements.

Pour sa part, le FRAPRU propose que ce plan permette la réalisation de 50 000 logements sociaux, sous la forme de coopératives et d'OSBL d'habitation, ainsi que de logements publics gérés par les Offices municipaux d'habitation.

Parmi ces logements, 40 000 pourraient être réalisés dans le cadre du programme actuel AccèsLogis, lequel devrait cependant être amélioré et bonifié, notamment pour y faire encore plus de places pour les locataires à faible revenu si c'est la volonté des organismes promoteurs.

Les 10 000 autres logements pourraient être le fruit d'un nouveau programme permettant l'acquisition de logements privés et leur transformation en logements sociaux. Un tel programme a déjà existé à Montréal à la fin des années 1980 et au début des années 1990. Pourquoi ne pas répéter l'expérience, cette fois à l'échelle nationale ?

1. Selon des chiffres de la Société d'habitation du Québec, 8549 logements auraient été livrés entre le 31 mai 2006 et le 31 août 2008 dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec (à l'exclusion de son volet privé).

# Les groupes membres du FRAPRU

## LES PARTICIPANTS

Les groupes membres participants sont au cœur des activités et de la vie démocratique du FRAPRU.

### Bas-Saint-Laurent

Comité logement Rimouski-Neigette

### Estrie

Association des locataires de Sherbrooke

### Lanaudière

Action-Logement Lanaudière

### Laval

ACEF de l'île-Jésus-volet logement

### Mauricie et Centre du Québec

Comité logement de Trois-Rivières

### Montérégie

Comité logement social de Roussillon

Comité logement de Beauharnois

Comité logement de Valleyfield

Maison La Virevolte, Longueuil

### Montréal

Action Dignité Saint-Léonard

Association des locataires de Villeray

Comité de base pour l'action et l'information sur le logement social d'Hochelaga-Maisonneuve (BAILS)

Comité d'action de Parc Extension

Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun

Comité logement Ahuntsic-Cartierville

Comité logement Centre-Sud

Comité logement Plateau Mont-Royal

Comité logement Rosemont

POPIR Comité logement, St-Henri, Petite-Bourgogne, Ville-Émard, Côte St-Paul

Projet Genèse, Côte-des-Neiges

Regroupement Information logement (RIL) de Pointe Saint-Charles

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)

### Outaouais

Logemen'occupe, Gatineau

### Québec

Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur

Comité logement d'aide aux locataires, ouest de Québec

Comité populaire Saint-Jean-Baptiste

### Saguenay/Lac-Saint-Jean

Loge m'entraide, Saguenay

## LES ASSOCIÉS

Le FRAPRU compte aussi une centaine de groupes membres qui, sans être aussi impliqués que ses groupes membres participants, ont voulu s'associer à ses interventions et les appuyer dans la mesure de leurs moyens.

Ces groupes sont présents dans presque toutes les régions du Québec. On y retrouve des organismes communautaires en habitation, mais aussi des groupes de femmes, de personnes assistées sociales, de personnes handicapées, de ressources alternatives en santé mentale, de groupes d'intervention auprès des sans-abri, d'associations étudiantes, de syndicats et de fédérations syndicales, etc.



Photo : François Roy.

Ce *Dossier noir sur le logement et la pauvreté* est le cinquième publié en vingt ans par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). Il est, comme les précédents, basé en très large partie sur les données du dernier recensement canadien, dans ce cas-ci celui de 2006.

Ce recensement a eu lieu au moment où la croissance économique amorcée au milieu des années 1990 se poursuivait de plus belle au Québec. Il aurait donc dû témoigner d'une amélioration significative de la réalité des locataires. Ce n'est pas le cas. La redistribution inéquitable de la richesse engendrée par la croissance et la sévère pénurie de logements locatifs qui affecte toujours le Québec ont totalement miné cette possibilité. Qu'arrivera-t-il maintenant que la situation économique recommence à se dégrader ?

## Dossier noir

# Logement et pauvreté au Québec

Des chiffres et des visages



Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)  
Janvier 2009