

CE QUE DEMANDENT LES GROUPES DU FRAPRU À QUÉBEC

1 Une réserve de sites dédiée au logement social

La rareté des terrains situés à proximité de services est une préoccupation récurrente pour les groupes qui tentent de développer des projets de logements sociaux, et ce, tant au centre-ville qu'en périphérie. En plus des difficultés à trouver des terrains, le phénomène du « pas dans ma cour » fait la vie dure aux projets de logements sociaux à l'extérieur du centre-ville. Une partie importante de la solution serait de **réserver aux projets d'habitation sociale tous les terrains publics destinés à un développement résidentiel.**

Dans un contexte de rareté et de spéculation, les terrains et immeubles de propriété publique qui changent de vocation doivent conserver une vocation d'utilité sociale. Cela signifie que la Ville doit utiliser ses terrains actuels, destinés au développement résidentiel, exclusivement à des fins de développement de logement social, plutôt que d'en disposer au cas par cas, parfois au coût de longues luttes citoyennes. Mais cela ne sera pas suffisant pour répondre aux besoins, même les plus urgents. **La Ville doit également acheter des sites, avant que leur coût ne grimpe en flèche et les rendent inabordables pour les projets de logements sociaux. Ces derniers pourraient être mis en réserve pour un développement ultérieur de logements sociaux, au fur et à mesure que les investissements des gouvernements supérieurs le permettront.**

2 Un règlement d'inclusion obligatoire

L'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux développements privés ne peut se réaliser si on compte uniquement sur la bonne volonté des promoteurs immobiliers. L'explosion de la valeur foncière et la frénésie immobilière rendent très difficile la construction de logements sociaux. Pour faire bref, les rares terrains disponibles coûtent trop cher et il se trouve presque toujours un promoteur privé pour offrir plus.

La Ville doit se doter d'une politique claire en ce qui concerne le développement immobilier sur son territoire : tous les projets privés devraient inclure obligatoirement un pourcentage significatif de logements sociaux (minimalement 30%) ou, à défaut, contribuer à un fonds dédié au développement de tels logements aux alentours.

3 La protection du parc existant de logements locatifs

En plus des mesures visant à faciliter le développement du logement social, d'autres avenues doivent être adoptées par la Ville pour permettre le respect du droit au logement à Québec.

- Une réglementation interdisant la transformation de logements locatifs en copropriétés, divisés ou indivisés;
- Une réglementation plus sévère en matière de salubrité pour obliger les propriétaires à maintenir leurs logements en bon état. Un tel règlement pourrait aussi permettre à la Ville de saisir des immeubles mal entretenus ou laissés à l'abandon par leurs propriétaires négligents et récidivistes, et ce sans que ces derniers profitent indûment du transfert de propriété. Ces immeubles devraient pouvoir être transformés en coopératives ou en organismes à but non-lucratif (OBNL) d'habitation;
- Des mesures concrètes et les ressources humaines nécessaires afin d'agir rapidement contre le phénomène de l'hôtellerie illégale qui contribue à réduire le parc locatif à Québec;
- Des mesures plus serrées de contrôle des loyers suite à l'accord de subventions municipales permettant des rénovations;

4 La Ville doit être plus proactive dans ses représentations auprès des autres paliers de gouvernement;

On l'a vu au cours des dernières années, la Ville de Québec n'a aucune difficulté à faire entendre son point de vue sur la place publique lorsqu'elle le veut. Pourquoi l'administration Labeaume ne profite-t-elle pas de cette tribune publique et de son influence pour appuyer les revendications de longue date des personnes mal-logées. Pourquoi ne fait-elle pas pression sur les gouvernements supérieurs comme le font d'autres grandes villes québécoises et canadiennes?

S'il est vrai que la Ville de Québec développe autant de logements sociaux qu'elle peut le faire avec les budgets actuellement alloués par le gouvernement provincial, la mairie devrait être plus active auprès des paliers supérieurs pour qu'ils accroissent leur financement en la matière. Pour répondre aux besoins les plus urgents, Québec a besoin de 4270 nouveaux logements sociaux en 5 ans. »

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENT À QUÉBEC : CE QUE LA VILLE DOIT FAIRE



Le visage de Québec ne cesse de se transformer depuis que la Ville a entrepris de densifier les quartiers centraux et de transformer le secteur à la tête des ponts. Au fil des ans, la plupart des quartiers et arrondissements de la Ville ont connu d'importantes hausses des valeurs foncières, ce qui n'est pas sans conséquence pour les ménages locataires. En plus de subir des hausses considérables de loyer et de se heurter à la rareté des logements qui correspondent à leur capacité de payer, ils composent avec la croissance rapide de phénomènes tel que l'hébergement touristique illégal et la transformation de leur milieu de vie. Quelques projets de logements sociaux voient le jour afin de proposer une alternative aux ménages à faible et modeste revenu. Ces projets contribuent du même souffle à favoriser une certaine mixité sociale dans les milieux. Or, les obstacles à la réalisation de logements sociaux sont nombreux, les coûts sont importants et leur nombre est loin de répondre à l'ensemble des besoins en logement à l'échelle de la Ville.

Nous les groupes du FRAPRU à Québec, sommes présents dans les quartiers Saint-Jean-Baptiste, Saint-Sauveur ainsi que dans le secteur ouest de Québec. Nous travaillons quotidiennement avec des citoyennes et des citoyens vivant des problèmes liés au logement ou à l'aménagement de leur environnement immédiat. Nous sommes témoins des difficultés parfois même de la détresse engendrée par celles-ci. Par la même occasion, nos groupes sont bien placés pour considérer le rôle majeur et crucial que la Ville peut jouer afin de favoriser le droit au logement et de faire des choix responsables en matière de développement de l'habitation, d'aménagement urbain et de réglementation. Et cela est d'autant plus vrai que la Ville est maintenant dotée de nouveaux pouvoirs rattachés à son statut de Capitale nationale et qui sont intimement liés à nos préoccupations.



POUR PARTICIPER AUX MOBILISATIONS

Nous vous invitons à contacter le groupe local du FRAPRU de votre quartier.

Plus d'informations sur les autres campagnes du FRAPRU

www.frapru.qc.ca



DES BESOINS LAISSÉS SANS RÉPONSE : PORTRAIT DE LA SITUATION DES LOCATAIRES DE LA VILLE

Même si la Ville de Québec est apparemment prospère, des dizaines de milliers de ménages y sont toujours mal logés.

Selon les données du Recensement de 2016, 36 695 ménages locataires de Québec paient plus de 30 % de leur revenu pour se loger, dont 14 895 y consacrent plus de la moitié, au détriment de leurs autres besoins essentiels. Pour 6 075 ménages, ce sont 80 % de leur maigre revenu qui y passe¹.

La pénurie extrême de logements du début des années 2000 a laissé des traces à Québec, notamment au plan de l'accessibilité financière des logements. Leur coût continue de progresser et la RMR de Québec demeure la plus chère, toutes catégories confondues, suivie de Montréal et de Gatineau. Le loyer moyen atteint maintenant 851\$ pour un logement de deux chambres à coucher dans l'agglomération de Québec².

Entre le Recensement de 2016 et l'Enquête nationale sur les ménages de 2011, le loyer médian payé par les ménages locataires de Québec a augmenté de 13,6 %, c'est-à-dire plus que l'indice des prix à la consommation, qui lui, a augmenté de 8,6 %. Parmi les quartiers centraux, c'est dans Saint-Sauveur (17,7 %) et Limoilou (13,4%), deux quartiers où la gentrification s'accélère, que la hausse du loyer médian a été la plus élevée.

Malgré la progression importante des revenus dans la région de Québec ces dernières années, presque la moitié (46,6 %) des ménages sont toujours locataires. Tous ne profitent pas de la bonne situation économique. Plus du tiers (31,3 %) d'entre eux consacrent plus de la norme de 30 % de leurs revenus au logement. Leur revenu médian est de 22 821\$ par année, presque 20 000\$ de moins que celui de l'ensemble des ménages locataires.

1 - Selon les données du Recensement de 2016, issues d'une commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada.

2 - Selon les données du Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement de l'automne 2018 pour la RMR de Québec.



DES CONDOS, IL Y EN A TROP...

Les logements neufs sont généralement hors de prix. Quant aux condos, c'est pire. Il se construit année après année, des centaines de condos. Presque trois fois plus de ce type d'habitation ont été mis en chantier en 2017 qu'en 2016. Ce marché est visiblement alléchant pour les promoteurs immobiliers puisque le profit sur ce genre de construction est immédiat.

La proportion de condominiums offerts en location continue aussi d'augmenter à Québec. Le nombre d'unités de ce type est passé de 3 830 en 2016 à 4 578 en 2017, soit une hausse de 20 %. Cela a des conséquences dans les secteurs où il s'en construit beaucoup, notamment en exerçant une pression inflationniste sur le prix des loyers du marché conventionnel. Cela contribue aussi à l'embourgeoisement des quartiers centraux et à repousser les ménages les plus pauvres loin de leur quartier et de leurs réseaux d'entraide.

Ces condos et ces logements neufs ne répondent évidemment pas aux besoins des ménages locataires à faible et à modeste revenu. Pour ceux-ci, il n'y a pratiquement aucune alternative pour se sortir de leurs mauvaises conditions de logement. La raison est simple : **trop peu de nouveaux logements sociaux sont construits**. Depuis 2002, 4 825 logements coopératifs et organismes sans but lucratif d'habitation ont été réalisés dans la Capitale, avec le programme AccèsLogis. En 2017-2018, seulement 180 unités ont vu le jour.

Pendant ce temps, le parc de logements locatifs existants — dont les loyers sont généralement moins chers que ceux des logements neufs — est menacé, particulièrement dans les quartiers centraux. La location de logements sur des plateformes en ligne d'hébergement touristique, comme Airbnb, et la transformation en copropriétés divisées et indivisées retirent des logements du marché locatif. Depuis 2012, 182 immeubles comprenant 753 logements ont fait l'objet d'une demande de transformation en copropriété divisée,

dont 139 en 2017³. Pendant plusieurs années, alors que moins de trois logements sur 100 étaient inoccupés à Québec, la transformation d'un logement en copropriété divisée était interdite. Mais, depuis que le taux d'inoccupation des logements locatifs est au-dessus de 2,5%, le moratoire ne s'applique plus et il n'y a pratiquement aucune limite aux transformations en condo. Alors que le taux d'inoccupation est de nouveau à 2,5% ou moins en haute-ville et en basse-ville, il faut s'en préoccuper!

3 - Selon une compilation effectuée par le BAIL des décisions de la Régie du logement.



LA VILLE PEUT FAIRE LA DIFFÉRENCE

Nos groupes sont préoccupés par le maintien des locataires à faible et modestes revenus dans leur quartier. Pour que le développement de la ville, notamment avec l'arrivée d'un réseau de transport structurant qui risque de faire augmenter le coût du foncier, ne rime pas avec gentrification, il faut construire suffisamment de logements sociaux.

Dans un contexte où le marché immobilier est agité et où il y a une concurrence féroce autour des terrains vacants, les citoyennes et les citoyens qui veulent développer un projet de logement coopératif ou sans but lucratif se font la plupart du temps couper l'herbe sous le pied par les promoteurs privés... qui construisent des condos hors de prix. Pour les groupes du FRAPRU, **ce n'est pas aux promoteurs mais aux résidentes et résidents de définir une vision pour le développement de leur ville**.

Les municipalités peuvent jouer un rôle primordial dans l'accessibilité à des conditions de logement décentes. La Ville de Québec le rappelle d'ailleurs dans sa Politique d'habitation adoptée en 2006. La Ville a donc la responsabilité de s'assurer qu'il y aura de la place pour toutes ses citoyennes et tous ses citoyens dans les développements à venir. Elle doit également tout faire pour éviter le départ forcé des locataires de leurs quartiers, surtout que les logements ont recommencé à se faire rares dans plusieurs quartiers de la ville. Comment y arriver? Les groupes membres du FRAPRU à Québec croient que la Ville doit soutenir activement le développement du logement social, sous ses différentes formes, et doit s'engager à protéger le parc de logements locatifs. Elle devrait adopter sans tarder une série de mesures visant à protéger les ménages les plus vulnérables, souvent locataires et à faible et modeste revenus, contre les effets pervers des projets immobiliers en développement (hausse de taxes et de loyers, pressions sur le marché locatif pouvant mener à la conversion de logements en condos, etc.). Il faut des outils clairs pour protéger le droit au logement à Québec, et permettre à toutes et tous un véritable accès à leur ville, quelle que soit leur situation socio-économique.