Résumé du rapport de la Commission populaire itinérante : Urgence en la demeure

AGIR

BÂTIR

LUTTER

POUR LE

DROIT AU LOGEMENT

FRAPRU

Après la Commission populaire itinérante
Agir, bâtir, lutter pour le droit au logement

À l'automne 2012, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) a initié une Commission populaire itinérante sur le droit au logement. Un groupe de 14 commissaires a été constitué, en provenance de divers secteurs et milieux, avec l'objectif de recueillir des témoignages sur le respect du droit au logement au Québec. Dix-neuf audiences ont eu lieu dans les dix-sept régions administratives. La première s'est déroulée le 12 octobre à Kuujjuaq, un village inuit du Nunavik, et la dernière le 23 novembre dans la communauté algonquine/anishnabe de Lac Simon, en Abitibi. Entre temps, la Commission s'est rendue à Rimouski, Gaspé, Laval, Shawinigan, Victoriaville, Sept-Îles, Saguenay, Maniwaki, Gatineau, Québec, Montréal, Sherbrooke, Sainte-Thérèse, Lévis, Joliette, Longueuil et Rouyn-Noranda.

Photo : Véronique Laflamme

Le 20 mars 2013, la Commission a dévoilé son rapport s'appuyant sur 361 témoignages de groupes et de personnes directement touchées par les problèmes de logement et d'itinérance. Ce rapport, écrit en toute indépendance, contient des observations et des recommandations. Son introduction donne le ton: « La Commission a acquis la certitude qu'au Québec, il y a une crise du logement. Cette crise est un miroir frappant de l'importance de la fracture sociale qui s'aggrave au Québec. Au-delà des faits, des chiffres et des statistiques qui nous ont été soumis, les commissaires ont entendu des témoignages bouleversants qui, par moment, les ont menéEs à se demander comment la société québécoise, parmi les plus riches au monde, pouvait tolérer de telles situations » .

Il y a dans le rapport intitulé *Urgence en la demeure*, résumé dans la présente brochure, matière à réflexions et à discussions. Le FRAPRU les animera au cours d'une tournée qui, d'avril à novembre 2013, le mènera à travers le Québec. Selon les volontés locales, les rencontres organisées à cette occasion pourront prendre la forme d'assemblées publiques, d'ateliers de travail ou encore d'activités d'éducation populaire, le tout accompagné d'interventions médiatiques. Le FRAPRU y diffusera le documentaire *Au pied du mur*, réalisé sur la Commission.

Une fois les travaux des commissaires terminés, c'est à nous qu'il appartient maintenant de nous interroger collectivement sur les moyens d'agir, de bâtir et de lutter pour que le droit au logement soit une réalité pour toutes et tous.

Pour en savoir plus long sur le FRAPRU

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement national pour le droit au logement composé de 150 groupes des différentes régions du Québec.
Il peut être rejoint au (514) 522-1010 ou par courrier électronique à frapru@cooptel.qc.ca.

Site web: www.frapru.qc.ca
Facebook : www.facebook.com/FRAPRU.logement Twitter: @FRAPRU

Sur la Commission populaire itinérante sur le droit au logement
Site web: http://commissionpopulairefrapru.org/

Le logement : un droit

Plus encore qu'un besoin, se loger décemment est un droit que le Canada et le Québec se sont engagés à respecter, protéger et mettre en œuvre, en adhérant en 1976 au Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels. Son article 11 reconnaît le droit « de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants ».

Ce droit implique des conditions d'habitation permettant d'assurer la santé, la sécurité et le confort des personnes. Il nécessite leur protection contre des évictions forcées, de même que le respect de leur capacité de payer, de manière à ce que le coût du logement ne compromette pas la satisfaction de leurs autres besoins essentiels. Il exige l'accès à un logement sans aucune forme de discrimination, quelle qu'elle soit.

Compte tenu de l'interdépendance entre les droits, toute violation de celui au logement a des impacts négatifs sur d'autres dont ceux à l'alimentation, à la santé ou à l'éducation. L'un des groupes entendus par la Commission populaire itinérante l'a résumé en ces termes : « Les conséquences du logement indigne, ce sont des droits bafoués et une citoyenneté amputée ».

Les multiples brimades au droit au logement, que la Commission a constatées partout au Québec, sont exacerbées par l'aggravation des inégalités sociales dans notre société, de même que par les rapports sociaux de sexes et de « races » qui y perdurent. C'est ce qui explique qu'elles affectent plus particulièrement les personnes à plus faible revenu, les femmes, les Autochtones et les ménages issus de l'immigration, surtout si elle est plus récente.

L'itinérance visible ou cachée

L'itinérance est une préoccupation qui est revenue tout au long de la Commission. Ce fut évidemment le cas à Montréal, Québec et Gatineau où plusieurs témoignages ont mis en lumière la détérioration de la situation et le débordement des ressources. La réduction alarmante du nombre de maisons de chambres y accroît notamment les difficultés pour les personnes à risque ou en situation d'itinérance.

Ce phénomène a toutefois de multiples visages. Il n'est pas l'apanage des grands centres urbains et c'est un peu partout qu'il se développe. Il peut parfois être invisible, des personnes étant continuellement forcées de déménager d'un endroit à l'autre, « imposant à leur propre réseau social le poids de les loger de manière plus ou moins transitoire », comme l'écrit le rapport de la Commission. L'itinérance peut aussi donner lieu à « des pratiques de fréquentation de lieux non-sécuritaires (gares, bâtiments abandonnés, campings isolés, squats, etc.) ou à la migration vers des régions où le logement semble davantage accessible ».

Photo : Véronique Laflamme

Où sont les logements?

La pénurie de logements dits abordables transforme la recherche d'un logement en un parcours parsemé d'épreuves, ce qui, selon le rapport, « contraint parfois les ménages à vivre dans une précarité résidentielle proche de l'itinérance et à être soumises à des formes de promiscuité qui contribuent à des situations stressantes portant atteinte à la qualité de vie ».

En Abitibi-Témiscamingue et sur la Côte-Nord, il manque carrément de logements, les taux d'inoccupation tournant autour de 0 %, en raison d'un développement économique effréné. Saguenay et la région de Québec sont aussi affectées, quoique dans une moindre mesure.

Photo : Patrick Landry

Partout, le coût élevé des loyers bloque l'accès au logement. Les augmentations subies depuis l'an 2000 ont fait monter le coût moyen du logement à 662 $ par mois au Québec. Or, la prestation de base à l'aide sociale est de 604 $. Quant au salaire minimum, même en travaillant 35 heures par semaine, il ne donne qu'un revenu mensuel de 1 517 $ par mois. Le loyer mensuel moyen représente 44 % de ce montant.

Ces problèmes ne sont pas sans conséquence, comme le rapporte la Commission : « À Sept-Îles, par exemple, une personne a raconté s'être éloignée à plus d'une heure de route de la ville où elle travaille pour se loger avec sa famille. Cette personne ne parvenait pas à trouver un logement convenable à un coût acceptable. À Laval, comme à Sainte-Thérèse, ou à Longueuil, de telles situations nous ont été rapportées; de nombreuses personnes se sont éloignées de plus en plus des centres urbains pour pouvoir se loger à un coût abordable ».

Parfois, ce sont certains types de logements qui font défaut. En Gaspésie, la rareté d'appartements semi-meublés est un facteur de précarité pour les jeunes. Dans des milieux ruraux, c'est l'absence totale de solutions pour les personnes âgées qui est problématique, celles-ci devant se déplacer pour se rapprocher des services dont elles ont besoin.

Que devient le logement locatif?

La construction de logements locatifs est à son plus bas niveau depuis dix ans au Québec. La Commission en conclut que «le marché choisit les cibles les plus lucratives et la spéculation », d'où l'accent mis au cours des dernières années sur la construction de condominiums. Cette situation touche non seulement Montréal et Québec, où elle alimente la gentrification de certains quartiers populaires, mais aussi Laval, Longueuil, Gatineau ou Sainte-Thérèse.

De plus, le parc locatif actuel est grugé par la conversion de logements locatifs en condos (y compris là où des moratoires sont en place), de même que par la subdivision en appartements plus petits. Les locations temporaires font également des ravages, surtout dans les régions les plus touristiques comme les Îles-de-la-Madeleine où des propriétaires réservent des logements aux touristes plutôt que de faire signer des baux de 12 mois aux locataires qui y résident.

Or, en raison d'investissements publics nettement insuffisants, la construction de logements sociaux ne parvient tout simplement pas à combler les déficiences du marché.

Payer le loyer ou ...

La Commission populaire itinérante constate que « le nombre de personnes devant consacrer une très grande partie de leurs revenus à leur logement est important et en augmentation dans la plupart des villes » où elle a siégé.

Elle écrit: « Une fois le loyer payé, il reste bien peu d'argent pour combler les autres besoins essentiels. L'appauvrissement des personnes touchées est alors instantané. Au-delà du stress évident que génère cette situation, il y a l'humiliation de vivre aux crochets des autres, d'avoir à toujours demander, d'attendre un sac de nourriture ou une distribution de vêtements. Des personnes ont raconté comment elles économisaient leurs médicaments, comment elles jonglaient, l'hiver, entre le paiement des factures d'électricité, du loyer et des dettes de la carte de crédit : une spirale sans fin d'appauvrissement. D'autres nous ont expliqué comment, devant le coût des logements, elles n'avaient pas le choix que de cohabiter avec leurs enfants devenus adultes, avec des membres de leur famille ou avec des colocataires souvent inconnuEs, s'imposant au quotidien une promiscuité difficile à vivre, tant en termes de relation que de bien-être personnel ».

Photo : Denis Thériault

L'incapacité de payer des loyers de plus en plus chers conduit parfois à des situations extrêmes. Des témoignages entendus à Montréal comme à Sherbrooke rapportaient des cas où des femmes devaient se prostituer ou consentir à des faveurs sexuelles à leur propriétaire pour pouvoir payer leur loyer…

Des milieux adaptés à la réalité des personnes?

Dans plusieurs villes, dont Lévis, Shawinigan, Saguenay, Laval et Gatineau, des personnes vivant avec un handicap ont lancé de véritables cris du cœur sur les difficultés, parfois extrêmes, qu'elles ont à vivre dans des logements qui ne sont pas adaptés à leurs besoins.

Pourtant, les solutions existent et elles sont connues des autorités politiques. Une personne se déplaçant en fauteuil roulant en a témoigné éloquemment à Montréal : « Je vis dans un appartement qui a l'accessibilité universelle (…). Elle m'a rendu la liberté ». En habitation, l'accessibilité universelle permet à toutes les personnes, y compris celles avec des limitations fonctionnelles, d'accéder à des bâtiments résidentiels, de s'y déplacer convenablement et de vivre dans des logements adaptés à leur situation.

Le programme gouvernemental d'adaptation des domiciles existants est aussi nettement insuffisant et la situation financière de la plupart des personnes ne leur permet pas de payer elles-mêmes pour les travaux dont elles ont besoin.

Les pires abus

La discrimination est une violation flagrante du droit au logement et elle aussi peut prendre divers visages.

Lorsque les appartements sont rares, les propriétaires ont toute la latitude pour fixer leurs conditions, d'où « les enquêtes de crédit intrusives, les demandes de cautions illégales, les exigences de paiement des loyers à l'avance, la demande de chèques postdatés » que décrit la Commission. Sur la Côte-Nord, les propriétaires font ouvertement savoir que leurs appartements en location sont « réservés à des travailleurs ».

Photo : Nicolas Lefebvre Legault

La discrimination et le harcèlement : des facteurs d'exclusion pour les femmes.

Souvent, la discrimination est encore plus directe et là, tous les motifs sont bons : condition sociale, sexe, âge, présence d'enfants, couleur de la peau, handicap physique ou mental, etc. Des propriétaires signifient sans embarras leur refus de louer à des femmes qui sortent d'un centre d'hébergement pour violence conjugale. Des facteurs comme l'orientation sexuelle ou la maladie (le VIH/Sida, par exemple) peuvent être des motifs de refus, surtout dans de plus petits milieux « où tout le monde se connaît ».

Des cas de discrimination envers les nouveaux arrivants, qui n'ont pas d'historique de crédit au Québec, ont été signalés lors des audiences de Laval, Gatineau et Montréal. Des personnes ont raconté s'être fait demander une carte de crédit pour pouvoir prétendre à un logement!

Les victimes de toutes ces formes de discrimination se voient repoussées vers les logements les moins intéressants. Des femmes sont confrontées au choix de rester avec un conjoint violent ou de s'exposer à dormir dans la rue ou dans des logements trop chers, voire des taudis.

Ça continue!

Les abus ne se limitent pas à la location. De nombreuses personnes ont exposé à la Commission des situations de harcèlement, de menaces, d'intimidation, de violence qui, dans le cas des femmes, a parfois été jusqu'à la violence sexuelle. Des témoignages ont mis en lumière la pratique du bail oral (absence de bail écrit) en vertu duquel des propriétaires tentent de se débarrasser n'importe quand de leurs locataires. D'autres ont dénoncé les coupures d'eau ou d'électricité et la facturation de services précédemment gratuits.

Les plus vulnérables arrivent difficilement à se défendre devant de tels abus. C'est le cas des personnes souffrant de déficience intellectuelle dont les plaintes sont systématiquement ignorées par des propriétaires qui leur disent que « le problème est dans leur tête ». Quant aux personnes réfugiées ou sans statut, venant de pays où la violence est souvent le lot quotidien, elles n'osent ni s'informer, ni revendiquer de peur de représailles.

Dans des villes comme Rimouski, Gaspé, Victoriaville, Shawinigan, Trois-Rivières ou Joliette, c'est le quasi monopole exercé par une poignée de propriétaires qui rend la situation difficile, les locataires craignant de subir des contrecoups ou de se retrouver sur une liste noire, s'ils ou elles exercent quelque recours que ce soit.

Quand la santé des locataires est en jeu

Comme l'écrit la Commission, « les logements disponibles pour les personnes à revenus faible et modeste sont souvent situés dans des bâtiments anciens ou vieillots, mais surtout qui, au cours des années, ont fait l'objet de bien peu de rénovations ». L'insonorisation y fait défaut, l'isolation aussi. Les portes et les fenêtres laissent passer l'air et le froid, de sorte que les coûts de chauffage grugent le maigre budget des locataires. Plusieurs propriétaires font preuve de négligence quant à l'entretien de leurs appartements, ne s'en tenant qu'aux rénovations les plus urgentes et encore…

À ces problèmes, s'ajoute celui de la moisissure dont les conséquences sur la santé des personnes ont maintes fois été démontrées scientifiquement. Or, partout où la Commission est passée, des locataires ont témoigné de leur difficulté à obliger leurs propriétaires à entreprendre les travaux permettant d'éradiquer la moisissure et ses causes.

La difficulté est la même avec les vermines, les rats, les souris ou les punaises de lit. La Commission en parle dans ces termes pour Montréal : « Plusieurs logements accessibles à des personnes à revenus faible et modeste font l'objet d'infestations répétées, parfois même constantes, sans que les stratégies d'extermination ne parviennent à éradiquer les bestioles qui ont envahi les lieux. Ces situations qui perdurent semblent le plus souvent liées à la mauvaise volonté des propriétaires ou à leur ignorance de la plainte et de la demande des locataires ».

Pourquoi?

Diverses raisons expliquent toutes ces problématiques. Lorsque les logements sont rares, les propriétaires ne se sentent pas d'obligations à rénover leurs appartements, puisqu'ils seront loués de toute façon. Dans des villes de la Mauricie, le marché du logement destiné aux personnes ayant un revenu faible ou modeste est devenu suffisamment lucratif pour que des propriétaires d'autres régions y investissent dans une perspective spéculative. Les immeubles sont confiés à des gestionnaires. Selon la Commission, « cette distance géographique et administrative complique davantage la situation dans le cas de mauvais entretien des bâtiments, sans compter que dans ces situations, l'intérêt de procéder à un entretien approprié semble s'atténuer, les propriétaires n'étant jamais en contact avec les personnes mécontentes ».

La majorité des villes n'a pas de code du logement ou de règlement sur la salubrité imposant des normes à cet effet aux propriétaires. Même dans celles qui en ont, elles sont bien rarement effectives, puisqu'elles ne pèsent souvent pas lourd dans les préoccupations des autorités qui n'y consacrent pas toutes les ressources nécessaires. En plusieurs endroits, les pénalités prévues pour les propriétaires récalcitrants sont ridiculement faibles. Même Montréal, qui dispose depuis quelques années de super-inspecteurs pour les cas plus lourds, parvient difficilement à faire réellement appliquer son code du logement.

Photo: Denis Thériault

Chez les Autochtones: surpeuplement et taudification

Ce n'est pas par hasard si la Commission a débuté ses travaux à Kuujjuaq et les a terminés à Lac Simon. Elle y a entendu plusieurs témoignages d'Autochtones vivant à six, dix et même dix-sept dans la même maison de deux chambres à coucher. Son rapport en parle en ces termes : « Des personnes sont obligées d'y adopter des « quarts de sommeil », c'est-à-dire d'établir un horaire pour que tout le monde puisse dormir dans un lit ou sur un matelas jeté à même le sol. Chez les enfants, les incidences sont nombreuses, notamment sur le plan de la réussite scolaire (fatigue, concentration, absence de lieux pour faire les devoirs, etc.); chez les adultes, le manque de sommeil peut conduire à un haut taux d'absentéisme au travail ».

Photo : Priscilla Bitar

Ce surpeuplement exacerbe les problèmes sociaux : conflits familiaux, violence envers les femmes et les enfants, agressions sexuelles, dépendances à l'alcool et aux drogues, suicides, etc. L'itinérance invisible se développe, les personnes et souvent les familles devant sans cesse déménager d'une maison à l'autre, en quête d'un coin où dormir. Dans les communautés des Premières Nations, la Direction de la protection de la jeunesse (DPJ) menace des familles de leur retirer leurs enfants, vu l'insécurité que toute cette situation leur fait vivre.

Parfois, les Inuits du Nunavik et les Algonquins/Anishnabe de l'Abitibi-Témiscamingue ou de l'Outaouais ne voient pas d'autre solution que de déménager à Montréal dans le premier cas, à Val-d'Or ou Maniwaki dans l'autre. Ces personnes y vivent le déracinement, tout en faisant à nouveau face à des problèmes de logement auxquels s'ajoutent trop souvent le racisme et l'itinérance. Des Atikamekw ou des Innus vivent les mêmes problèmes à Joliette, La Tuque ou Sept-Îles.

Le surpeuplement entraîne l'usure accélérée des logements. Au Nunavik, le pourcentage de logements nécessitant des rénovations majeures est de 35 %, alors qu'il est de 20 % à Lac Simon, ce qui est beaucoup plus qu'à l'échelle du Québec. Or, contrairement à certains préjugés, les Autochtones paient bel et bien des loyers, assez élevés d'ailleurs.

Un verrou pour les droits humains

Au Nunavik, la construction de 1 000 logements est une urgence. En 2017, la population y aura augmenté de 17 %! À Lac Simon, 300 habitations additionnelles seraient nécessaires et il ne s'en est construit que trois en 2012. Le Conseil tribal de la nation anishnabe estime à 1 300 le déficit de logements pour l'ensemble des communautés qu'il représente. Dans les deux cas, c'est le gouvernement fédéral qui est pointé du doigt pour la faiblesse de ses investissements.

Comme l'écrit la Commission, les violations au droit au logement vécus par les Autochtones, agissent « comme un verrou qui bloque l'accès aux autres droits humains ». Elle en conclut : « Le plein exercice des droits à l'éducation, à la santé, à la sécurité de la personne, à l'égalité, à la non-discrimination et au droit à l'auto-détermination passent par l'urgence d'assurer le droit au logement ».

Un droit sans recours?

Le rapport *Urgence en la demeure* fait remarquer que les gens qui ont témoigné devant la Commission ont eu peu tendance à évoquer d'emblée les recours juridiques dont ils disposaient pour faire falloir leur droit au logement. Lorsque les commissaires les interrogeaient à ce sujet, la réponse était bien souvent : « Ah, la Régie, m'en parlez pas! ». Des commentaires peu élogieux suivaient sur la Régie du logement, ses coûts, ses délais, ses procédures, son éloignement physique, etc.

Le très faible recours à la Régie a inquiété les commissaires qui en tirent le constat « que la justice a du plomb dans l'aile pour les locataires » et que, dans leur cas, il faut même « parler de non-droits et de non-recours ». Cette réalité est démontrée par les chiffres. Sur les 78 468 demandes introduites et relancées à la Régie du 1er avril 2011 au 31 mars 2012, à peine 9 096 l'ont été par des locataires.

La vulnérabilité de plusieurs explique en partie cette situation. Ainsi, les femmes ont peu tendance à recourir aux tribunaux, comme en a témoigné un centre de Memphrémagog : « Souvent les peurs et la difficulté à faire face au pouvoir laissent les femmes dans le silence et dans la crainte de dénoncer, par peur d'être exclues de leur logement et de passer pour des folles… ». Des aînéEs vivent des craintes similaires. Un groupe de défense de leurs droits de Trois-Rivières a affirmé que « quel que soit le type de logement où vivent les personnes âgées, elles éprouvent souvent un sentiment de peur face à la perspective de dénoncer ou d'exiger quelque chose ». Le constat est le même pour les personnes avec une déficience intellectuelle ou un problème de santé mentale, ainsi que pour les ménages d'immigration récente.

La Régie aussi en cause

Ce n'est pas la seule explication. Ainsi, la longueur des délais d'attente à la Régie décourage les locataires. Des causes touchant le besoin de réparations et la salubrité des appartements prennent en moyenne 20,3 mois à être entendues. En comparaison, celles pour non-paiement de loyer, portées par des propriétaires, n'attendent que 1,4 mois. C'est ce qui a fait dire au Comité logement de Beauharnois : « Justice trop tard, justice nulle part ». L'information sur la loi et sur les règlements concernant la Régie est incompréhensible, principalement pour la très forte proportion de la population qui est considérée comme analphabète fonctionnelle et qui ne sait souvent ni lire ni écrire.

La Régie du logement n'est pas le seul organisme en cause. Peu de personnes connaissent par exemple la possibilité de recourir à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse lorsqu'elles sont victimes de discrimination. Les programmes de la Société d'habitation du Québec, comme l'allocation-logement, sont aussi largement méconnus et les démarches pour y avoir accès sont souvent jugées complexes.

Photo: Valérie Simard

Pour que tous les paliers de gouvernement jouent leur rôle

Le logement dans la Charte

La Commission demande que le droit au logement soit explicitement garanti par la Charte des droits et libertés de la personne du Québec, comme le recommande, depuis dix ans, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ). Aux dires mêmes de cet organisme, une telle inscription permettrait de « mieux tenir compte des facteurs systémiques qui empêchent l'accès au logement en toute égalité, et d'infléchir les politiques publiques dans un sens favorable à la pleine réalisation de ce droit ».

Le rapport Urgence en la demeure propose par ailleurs un renforcement des moyens dont la CDPDJ dispose pour lutter contre la discrimination et le harcèlement en matière de logement.

Selon la Commission populaire itinérante, tous les paliers de gouvernement, y compris les villes, ont, à des niveaux différents, un rôle à jouer pour permettre que le droit au logement soit adéquatement protégé et mis en œuvre.

Comme la crise du logement est en large partie due à la répartition inégale des richesses, les gouvernements doivent en assurer la redistribution par des mesures de protection sociale adéquates. Ils doivent en même temps prévoir des interventions globales et structurantes en habitation et adopter « des stratégies d'éducation au droit au logement, lesquelles se destinent à garantir l'accessibilité du droit et des recours, tout autant que celle aux mesures financières d'aide au logement ».

Au niveau du revenu

Afin d'assurer un revenu décent à toutes et à tous, la Commission recommande de « procéder à une bonification substantielle des mesures de protection sociale » (pensions de vieillesse, supplément de revenu garanti, aide sociale), de même qu'à une augmentation « plus rapide et plus importante du salaire minimum ».

L'allocation-logement, cette aide financière aux ménages à faible revenu, doit aussi être améliorée. Les paramètres du programme doivent être indexés au coût actuel de la vie, ce qui n'a pas vraiment été fait depuis 1997. Sa portée doit être étendue pour que tous les ménages en difficulté puissent recevoir de l'aide. Enfin, le gouvernement québécois, qui est responsable du programme, doit prendre les moyens pour qu'il soit utilisé par tous les ménages qui y ont droit, ce qui pourrait, par exemple, se faire automatiquement via le rapport d'impôt.

Photo : Véronique Laflamme

LES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION

Une politique québécoise du logement

Comme le logement est un champ de compétence du Québec, mais que « le dispositif actuel des programmes, des lois et des règlements ne fait pas le travail », la Commission recommande que le gouvernement québécois adopte « à court terme » une politique intégrée du logement, et ce au terme d'une vaste consultation.

Une telle politique devrait notamment viser un meilleur encadrement du marché locatif privé. Ainsi, il devrait être davantage protégé contre le détournement des règles sur la conversion de logements locatifs en condominiums, entre autres par le passage par la copropriété indivise.

La Commission propose aussi de mieux encadrer les interventions des municipalités, entre autres par « l'adoption au niveau national d'un code-modèle du logement et l'obligation des municipalités d'intégrer à leurs pratiques et dans la règlementation municipale les obligations prévues par le code ». Elle prône aussi « l'adoption, par les municipalités et par les régions du Québec, d'un plan d'urbanisme inclusif et qui prenne en compte les besoins en matière de logements sociaux et les droits des populations locataires les plus vulnérables ».

Comme le marché privé s'avère incapable d'assurer pleinement le droit au logement, la Commission recommande d'accroître, de toute urgence, la construction de logements sociaux afin que le secteur à but non lucratif (public, coopératif ou OSBL) occupe une part grandissante du marché locatif. Cette part est présentement de 11 %, alors que dans des pays européens, elle dépasse parfois 50 %. Le FRAPRU propose de la doubler dans un délai raisonnable.

Photo : Denis Thériault

Ne laisser personne de côté

La Commission met de l'avant des mesures permettant que toutes les personnes puissent jouir du droit au logement, quelles que soient leurs limitations physiques ou autres. Elle propose l'augmentation du financement des programmes gouvernementaux d'adaptation des domiciles, ainsi que l'imposition de normes permettant que l'accessibilité universelle soit garantie dans tous les nouveaux bâtiments résidentiels. Les logements sociaux, nouveaux et actuels, devraient être soumis aux mêmes normes, ce qui exige que les programmes de financement des nouveaux logements soient ajustés en conséquence.

La Commission recommande également qu'une politique d'habitation porte une attention spéciale aux besoins des personnes marginalisées ou qui ont un problème de santé mentale, en assurant la diversité des solutions, de même que l'accompagnement et le support communautaire. Le bassin de maisons de chambres doit notamment être protégé. Une politique globale en itinérance doit être adoptée.

Le fédéral a beaucoup plus à faire

Même si le logement est de juridiction québécoise, le gouvernement fédéral y a historiquement joué un grand rôle, dans le cadre de son pouvoir de dépenser.

Photo : Véronique Laflamme

« Mon HLM m'a sauvé la vie », a témoigné cette locataire de Côte-des-Neiges, à Montréal

Le 21 mars 2013, le budget du ministre des Finances, Jim Flaherty, a donné suite à une des recommandations de la Commission, en annonçant la prolongation jusqu'en 2018-2019 de ses initiatives en logement et en itinérance. Toutefois, il n'a prévu que des miettes de 253 millions $ par an à l'échelle du Canada pour financer des logements dits abordables, ce qui, au Québec, sert à des programmes comme AccèsLogis, l'allocation-logement ou la rénovation domiciliaire. La Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) a aussi été prolongée, mais avec un budget diminué de près de 16 millions $ par an et un changement d'orientations. Au lieu de contribuer à une variété d'initiatives communautaires, dont la construction de logements sociaux, le gouvernement conservateur privilégie désormais l'approche « Logement d'abord » consistant à louer des logements majoritairement privés pour y loger des sans-abri et les encadrer dans leurs démarches de réinsertion sociale.

La Régie sous examen

La Commission est suffisamment inquiète de la très faible utilisation des recours juridiques par les locataires pour proposer un examen urgent du mandat et des pratiques de la Régie du logement en matières d'information et de sensibilisation, de même que d'intervention auprès des ménages les plus vulnérables (ou de ceux qui vivent loin des grands centres), de tarification de ses services et d'accélération du traitement des causes, « notamment quand l'état d'habitabilité des logements est en cause ».

Elle met également de l'avant l'examen à court terme de la mise en place d'un registre des baux « comme première étape de la mise en place d'importantes mesures de contrôle du coût des loyers ».

Le budget fédéral n'a par ailleurs pas répondu à une autre préoccupation portée par la Commission, soit le maintien de l'aide financière accordée aux locataires à faible revenu de 127 000 logements sociaux existants (HLM, coops, OSBL). Cette aide indispensable a déjà été retirée à une minorité des ménages concernés, mais leur nombre augmentera de manière importante dès les prochaines années.

Le gouvernement fédéral est largement responsable des problèmes de logement vécus par les Autochtones. Il a, pendant près d'une décennie, cessé ses subventions pour la construction de logements dans les villages inuits. Au cours des dernières années, il a aussi coupé dans les investissements consacrés à la construction d'habitations sur les réserves des Premières Nations envers lesquelles il exerce un devoir de fiduciaire. C'est pourquoi la Commission recommande qu'Ottawa appuie « les efforts du Québec, en accroissant considérablement ses investissements dans la construction et la rénovation de logements au Nunavik pour rendre possible l'objectif urgent de 1000 nouveaux logements ». Elle lui demande également d'investir des sommes beaucoup plus consistantes dans la construction et la rénovation de logements sur les réserves autochtones. Le budget Flaherty n'a fait ni l'un ni l'autre.