

Ce que demandent les groupes du FRAPRU :

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 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, voire 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 plus serrées de contrôle des loyers suite à l'octroi de subventions municipales permettant des rénovations.**



Photo : CPSJB

Ce que demandent les groupes du FRAPRU :

4 Des représentations proactives

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. Que ce soit dans le dossier de l'amphithéâtre ou celui des retraites de ses employé.e.s, le maire Labeaume tire bien son épingle du jeu médiatique. Pourquoi ne pas profiter de cette tribune publique et de l'influence de Québec pour appuyer les revendications de longue date des personnes mal-logées? 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.** Actuellement, elle en obtient autour de 400 par année (425 en 2013).



**Front d'action populaire
en réaménagement urbain**

Le FRAPRU est un regroupement québécois qui a pour mission la promotion du droit au logement, la défense collective des droits des locataires et le maintien des populations résidentes dans les quartiers populaires. Il est composé de 150 groupes membres, dont près d'une quinzaine à Québec. Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste (CPSJB), le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) et le Comité logement d'aide aux locataires (CLAL) du secteur ouest sont ses trois groupes membres participants dans la région. Ils travaillent quotidiennement avec les locataires de leur quartier et mettent sur pied des projets de coopératives d'habitation pour répondre aux besoins des requérantes et des requérants de logements sociaux qui les contactent.

Pour participer aux mobilisations, nous vous invitons à contacter le groupe local du FRAPRU de votre quartier.

Pour nous joindre :

FRAPRU
(514) 522-1010
frapru@frapru.qc.ca
www.frapru.qc.ca

CPSJB
(418) 522-0454
comite.populaire@videotron.ca
www.compop.net

CCCQSS
(418) 529-6158
cccqss@bellnet.ca
www.cccqss.org

CLAL
(418) 651-0979
clal1@videotron.ca
comitelogementdaideauxlocataires.blogspot.ca

Printemps 2014

Améliorer les conditions de logement à Québec

Ce que la Ville doit faire

La Ville de Québec trace actuellement avec enthousiasme les grandes lignes de son développement pour les 15 à 20 prochaines années. Plusieurs projets de développements résidentiels sont annoncés, notamment dans le Plan de mobilité durable et dans les nombreux programmes particuliers d'urbanisme (PPU) récemment adoptés.

Les groupes du FRAPRU, présents dans plusieurs secteurs de la Ville, sont témoins du contexte de frénésie dans l'immobilier à Québec et des risques que cela fait courir aux locataires à faible et à modeste revenus. Ils voient leurs quartiers se transformer, certains prendre le chemin d'une gentrification qui semble inéluctable. Ils sont inquiets autant pour le maintien des populations originaires dans leurs quartiers, que pour la possibilité réelle pour de jeunes familles de s'établir dans les secteurs centraux de la ville.

Photo : Wiki commons

La croissance ne profite pas à tout le monde

Les chiffres de l'*Enquête nationale auprès des ménages* menée en 2011 par Statistique Canada démontre que des milliers de résidentes et de résidents vivent dans des conditions précaires de logement. La pénurie de logements qui sévit à Québec depuis le début des années 2000 a des conséquences importantes sur les locataires, notamment au plan de l'accessibilité financière.

Entre 2000 et 2013, le coût moyen des logements de deux chambres à coucher a augmenté de 46 % à Québec, dépassant maintenant celui des villes de Montréal et Gatineau. Malgré la progression importante des revenus dans la région ces dernières années, le nombre de ménages locataires qui consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger continue d'augmenter : 46 000 ménages sont maintenant dans cette situation tandis que 21 140 consacrent plus de la moitié de leur revenu pour se loger. Malgré une certaine croissance économique, les locataires à plus faible revenu ont de la difficulté à suivre, compte tenu de la hausse astronomique des loyers.

Même si l'offre de logements locatifs s'est améliorée à Québec, le taux de logements inoccupés demeure très bas : 2,3 % ⁽¹⁾ pour tout type de logement et 1,3% pour les appartements familiaux. Or, il se construit de moins en moins de logements locatifs, et ceux qui se construisent sont souvent hors de prix. En moyenne, au cours des cinq dernières années, il s'est construit chaque année davantage de condos que de logements locatifs. Ce marché est visiblement plus alléchant pour les promoteurs immobiliers puisque le profit, sur ce genre de construction, est immédiat. Ces condos qui se multiplient ne répondent évidemment pas aux besoins d'une grande partie des ménages locataires.

1) Selon les données de l'enquête sur le marché locatif à l'automne 2013 de la SCHL

D'autre part, le parc de logement locatifs est menacé, particulièrement dans les quartiers centraux, par la transformation en copropriétés divisées et indivises. Ce phénomène difficile à chiffrer est très visible dans Limoilou, Saint-Sauveur, Saint-Roch, Saint-Jean-Baptiste et Montcalm. La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée peut être restreinte par règlement, ce que la Ville de Québec a fait en 2002 en adoptant un règlement instaurant un moratoire sur la transformation de logements locatifs en condos tant que le taux d'inoccupation serait en bas du 3%. Ce règlement est reconduit à chaque année. Alors que le parc de logements locatifs doit plus que jamais être mieux protégé, la Ville a affaibli la portée de son règlement, en diminuant le taux d'inoccupation nécessaire pour qu'il s'applique à 2,5%. Plus encore, elle en a exclu certains édifices et certains logements, comme les immeubles de cinq unités et moins habités par un propriétaire occupant et les logements dont les loyers sont supérieurs au loyer médian.

En 2012-2013, 193 logements ont fait l'objet d'une demande de transformation en copropriété divisée au bureau de Québec de la Régie du logement. Quant à la copropriété indivise, elle est utilisée pour contourner le moratoire et elle n'est encadrée par aucune réglementation.

La Ville peut faire la différence

Dans un contexte où le marché immobilier est agité et où il y a une féroce concurrence 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 aux 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. 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 existants. 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 cours de développement (hausse de taxes et de loyers, pressions sur le marché locatif pouvant mener à la conversions 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, et ce, quelle que soit leur situation socioéconomique.

Photo : Réal Michaud

Divise ou indivise?

Dans une copropriété divisée, chaque copropriétaire possède une part de l'immeuble sur laquelle il ou elle détient un droit exclusif. L'acheteur doit donc contracter une hypothèque de façon indépendante afin d'acquérir sa part et il devient propriétaire d'une portion des parties communes de l'immeuble. Dans le cas de la copropriété indivise, plusieurs personnes contrôlent un immeuble en commun. Chaque copropriétaire détient alors un droit de propriété sur l'immeuble ainsi qu'un droit d'occupation sur son logement. Les copropriétaires sont solidairement responsables de certains frais comme les comptes de taxes municipales et scolaires. La conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise est la vente de chacun des logements comme si c'était des condos. **La conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise échappe au contrôle de la Régie du logement.**

Ce que demandent les groupes du FRAPRU :

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 les rendant inabordable pour les projets de logements sociaux, afin les réserver à un développement ultérieur de logements sociaux, au fur et à mesure que les investissements des gouvernements supérieurs le permettront.**



Photo : Réal Michaud
Prise symbolique de terrain à Sainte-Foy en octobre 2013