



La crise du logement s'aggrave au Québec et le gouvernement se traîne les pieds

L'économie «roule» au Québec; le taux de chômage atteint des plateaux historiques (4,8% en septembre), mais le droit au logement recule. Le gouvernement Legault encourage la croissance économique de maintes manières, mais sans intervenir, ou si peu, au plan de l'habitation, abandonnant aux forces du marché les ménages qui ne profitent pas du développement économique. Pourtant, des solutions existent; elles sont requises maintenant.

Dans les grandes villes québécoises, la pénurie de logements s'enracine. La Société canadienne d'hypothèques et de logement prévoit pour 2020 une nouvelle diminution des taux d'occupation des logements locatifs. Parce que le logement est soumis à la logique du profit, comme une occasion d'affaires, cela va accélérer l'augmentation de la valeur des immeubles résidentiels et, dans la foulée, des loyers. Des promoteurs, à la recherche de rendements juteux et rapides, procèdent à des rachats de baux, des reprises de possession pas toujours légales, ciblant entre autres les bâtisses où vivent des locataires de longue date et où les loyers sont généralement plus bas. Des maisons de chambres, dernier rempart contre l'itinérance, sont achetées, mais pas entretenues, jusqu'à ce que les services d'incendie les barricadent. Tous ces logements sont ensuite rénovés, transformés, voire démolis pour en construire davantage sur le même lot, pour devenir des condos, des logements chers ou des hébergements touristiques. Ultiment, les locataires à modeste ou à faible revenu qui y habitaient sont chassés vers des secteurs éloignés des services et des réseaux d'entraide et leurs quartiers gentrifiés, de moins en moins abordables.

Dans les régions touristiques, comme en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine, des baux de huit mois sont trop souvent imposés, afin de réserver les logements pour la villégiature estivale, condamnant les locataires à l'itinérance quatre mois par année.

Dans les territoires dévitalisés, les problèmes de logement s'aggravent également: les services ferment, des gens partent et ne restent que ceux moins mobiles, plus vulnérables et plus pauvres. Le parc de logements s'y détériore d'autant plus vite que s'ajoutent les effets désastreux des changements climatiques.

C'est l'économie de marché dans tous ses excès.

Si les conditions de vie des plus précaires se détériorent à vitesse grand V, toutes et tous



Caravanes du FRAPRU, octobre 2011. Photo: Patrick Landry.

pâtissent de l'accroissement du prix du logement, même l'État, car cette frénésie intéressée n'est pas sans conséquences sur les coûts de santé et de l'éducation, ni sur l'aggravation de l'itinérance et des tensions sociales.

Pour calmer les ambitions des affairistes, le gouvernement pourrait donner un signal fort en investissant massivement dans le logement social, sans but lucratif et hors marché. Pourtant, l'an passé, seulement 835 logements coopératifs et sans but lucratif ont été construits au Québec, cela malgré la promesse de François Legault de livrer rapidement les quelque 15 000 unités annoncées depuis une dizaine d'années par les gouvernements antérieurs, mais pas encore bâties, faute de subventions suffisantes. Les 260 millions \$ de son budget de mars 2019 qu'il a ajouté dans AccèsLogis, ne permettront la réalisation que de la moitié de ces logements, 231 millions \$ supplémentaires étant aujourd'hui nécessaires pour tout faire sortir de terre.

Québec doit également mieux équiper les villes, sur tous les fronts. Elles doivent pouvoir compter sur des investissements récurrents dans le logement social, afin que les sites qu'elles acquièrent et mettent à l'abri de la spéculation soient rapidement transférés à des coopératives, des OBNL et/ou des offices d'habitation et que d'autres achats soient faits pour de futurs projets. Pour mieux protéger les logements locatifs et leurs occupants, elles ont besoin d'un registre des logements et des baux, de même que d'un code sur la

salubrité décourageant les négligences; et elles doivent disposer des ressources nécessaires pour opérer l'un et l'autre. Elles doivent pouvoir remettre en état tous les HLM de leur territoire, tout en préservant les loyers. Et surtout, leurs revenus ne doivent plus être tributaires des investissements immobiliers et des taxes foncières. Pour éviter les échappatoires, ces mesures doivent être instaurées simultanément, dans toutes les régions.

Tout cela est possible; la population du Québec en a les moyens. Justement à cause de la vigueur de son économie, l'État québécois engrange des surplus importants; l'an passé, il était de 8,2 milliards \$, avant le transfert au Fonds des générations. Par ailleurs, il peut récupérer des sommes substantielles en luttant contre l'évitement fiscal et l'évasion fiscale, celle-ci étant estimée à plus d'un milliard \$ par an. Une réforme en profondeur de sa fiscalité lui assurerait également les revenus suffisants pour financer la réalisation de 50 000 logements sociaux en 5 ans, notamment en rétablissant la taxe sur le capital pour les institutions financières.

Québec doit, par ailleurs, signer une entente avec Ottawa pour obtenir sa juste part des 55 milliards \$ prévus pour la Stratégie canadienne sur le logement.

Lutter contre la spéculation et faire progresser le droit au logement est donc possible, avec de la volonté politique. La population doit en être informée et les éluEs, forcés à agir, avant que le fossé entre les bien et les mal logés ne s'élargisse davantage.

Gouvernement minoritaire à Ottawa

La balance du pouvoir pourrait favoriser le logement social

Le 21 octobre dernier, un gouvernement minoritaire a été élu à Ottawa. Ce pourrait être l'occasion d'obtenir un réengagement fédéral dans le logement social.

Ce ne serait pas la première fois. C'est un gouvernement libéral minoritaire, qui, dans les années 1970, a instauré le premier programme de développement de logements coopératifs, suite aux pressions pré budgétaires des Néo-démocrates. Pareillement, dans les années 2000, c'est le parti de Jack Layton qui, après avoir menacé de le faire tomber, a obtenu du gouvernement minoritaire de Paul Martin un réinvestissement fédéral dans le champ du « logement à loyer modique ».

En campagne électorale, l'équipe libérale a continué de prétendre que les logements réalisés grâce aux divers fonds prévus dans la *Stratégie canadienne sur le logement (SCL)* sont abordables. Rien n'est moins sûr. Leur prix est plafonné à 80% du loyer du marché ce qui, dans le cas du neuf, au Québec, peut atteindre 1000\$, voire 1200\$, par mois, selon la région métropolitaine. En contrepartie, les revenus médians des ménages locataires mal-logés de ces mêmes régions métropolitaines oscillent entre 17 259\$ et 20 412\$ par an. Ainsi, un logement supposément abordable accaparerait 60%, voire 70% de leur revenu.

Dans le budget de mars 2019, le gouvernement Trudeau a annoncé un investissement supplémentaire de 10 milliards \$ sur 9 ans pour construire de logements locatifs, dont le loyer ne doit pas dépasser 30% du revenu médian des familles (locataires et propriétaires) de la RMR. Selon le recensement de 2016, ce loyer serait de 1979\$ à Montréal, 2240\$ à Québec et de 2241\$ à Gatineau.

En campagne électorale, le FRAPRU a donc réclamé des engagements en faveur du logement social, hors marché et suffisamment subventionné pour que leurs loyers rencontrent la capacité de payer des loca-

taires ayant des besoins impérieux de logement; on en compte 244 120 au Québec. De telles promesses ont été obtenues.

Le Nouveau parti démocratique s'est engagé, avec le concours des provinces et des villes, à dépenser au moins 2 milliards \$ de plus par année, pour la construction de nouveaux logements sociaux et que « ces investissements viseront à construire 50 000 logements sociaux sur 5 ans au Québec ». Le Bloc québécois, pour sa part, a promis d'exiger un réinvestissement progressif, jusqu'à l'atteinte de 1% des revenus annuels du fédéral, soit 3 milliards \$ par année, pour développer de nouveaux logements sociaux.

Comme la Fédération canadienne des municipalités et la Communauté métropolitaine de Montréal, le FRAPRU a également revendiqué des engagements afin de préserver les logements sociaux qui ont été construits avant 1994 avec le concours d'Ottawa; cela inclut tous les HLM. Des décennies de négligences gouvernementales rendent la chose urgente; à Montréal, par exemple, l'Office municipal d'habitation compte pas moins d'une douzaine de bâtiments barricadés parce qu'ils sont devenus inhabitables. Il faut les rénover tout en y maintenant des loyers véritablement abordables pour les locataires actuels ou pour les prochaines générations qui y vivront. Là également les Néo-démocrates et les Bloquistes ont pris des engagements qu'ils doivent maintenant concrétiser, afin que l'offre de logements publics et communautaires soit maintenue.

Aujourd'hui, la balance du pouvoir est entre les mains de ces deux partis et Justin Trudeau doit négocier avec eux pour faire passer son budget, à défaut de quoi, le gouvernement sera défait et on repartira en élections. C'est donc là une occasion à ne pas rater pour imposer des engagements ciblés vers le logement social et suffisants pour atteindre les objectifs de la SCL, que chaque ménage canadien ait enfin accès à un logement décent, à un prix convenable.

Les Libéraux prétendent que c'est la faute de Québec...

Durant la campagne électorale, les candidates et les candidats du PLC ont prétendu que le gouvernement québécois est responsable s'il ne se construit pas ici de logements abordables financés par la SCL. De fait, Québec n'a toujours pas signé l'entente fédérale-provinciale qui en découle. On est en droit d'espérer qu'il vise ainsi à obtenir tous les fonds fédéraux associés à la Stratégie qui doivent aboutir au Québec, afin qu'ils soient dépensés à l'intérieur des programmes québécois.

Sur les 55 milliards \$ attachés à la Stratégie, 22,6%, soit 12,4 milliards \$ en 10 ans, devrait être dépensé au Québec. Selon les intentions de la SCL, le gouvernement fédéral propose à Québec de signer pour moins de 3 milliards \$ en 12 ans. Il voudrait conserver la main mise sur le restant de la cagnotte, pour l'attribuer lui-même, à partir de ses propres initiatives.

Or, les initiatives fédérales, gérées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, n'offrent rien pour faciliter le développement de nouveaux logements sociaux, au contraire. Elles obligent les coopératives et les OSBL d'habitation à multiplier les demandes dans différents fonds, chacun réclamant l'atteinte d'objectifs différents. Par ailleurs, ces initiatives ont été conçues pour des promoteurs privés pouvant fournir une mise de fonds, ce que les membres des coopératives et des OSBL ne sont pas en mesure de faire. Enfin, aucun de ces fonds procure les subventions indispensables pour diminuer suffisamment les loyers des ménages à faible revenu.

Si l'entièreté des sommes de la Stratégie dédiées au Québec lui était versée, il est vraisemblable qu'une part significative puisse être versée dans le seul programme qui, à l'heure actuelle permet de développer des logements sociaux au Québec, AccèsLogis. Cela dit, il est aussi vrai que Québec n'a pas besoin de cet argent pour prendre lui-même des engagements plus ambitieux en faveur du logement social.



Manifestation prébudgétaire à Montréal, le 9 février 2014. Photo: André Query.

Pour une justice sociale et environnementale

Le 27 septembre dernier, une incroyable mobilisation a eu lieu dans de nombreuses régions du Québec dénonçant l'inaction des gouvernements face à l'urgence climatique. Une mobilisation qui prend racine dans les menaces des dérèglements climatiques, de perte de la biodiversité et l'augmentation des gaz à effet de serre (GES).

Canicules, sécheresses, inondations, tornades, marées spectaculaires et érosion des rivages, coulées de boue, effondrements des glaciers, sont de plus en plus fréquents et touchent plus durement les populations vulnérables. Le climat se réchauffe deux fois plus vite au Canada qu'ailleurs. Ces dérèglements climatiques continuent de creuser les inégalités sociales, mettant en péril la réalisation des droits économiques, sociaux et culturels (DESC), dont le droit au logement.

Dans le Nord du Québec, des villages inuits sont menacés de disparaître, avalés par les grandes marées ou par la boue, au fur et à mesure que le pergélisol fond. Un rapport d'octobre dernier du Climate Central, un institut étasunien de recherches¹ laissait entrevoir les zones inondables d'ici 10 ou 15 ans, dont plusieurs au Québec, comme à Sainte-Marie-de-Beauce, aux alentours du lac des Deux-Montagnes, à Sainte-Flavie, aux Îles-de-la-Madeleine, au Saguenay/Lac-Saint-Jean, sur la Côte-Nord, en Mauricie; même dans la Capitale nationale, des secteurs seront inondés définitivement ou à répétition.

L'aggravation des dérèglements climatiques fragilise les infrastructures urbaines, dont les

1. Source: Radio-Canada-Info; «300 millions de personnes menacées par la montée des océans d'ici 2050»; 30 octobre 2019; <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1367987/montee-oceans-menace-population-etude>.



Contingent du FRAPRU lors de la manifestation pour le climat, réunissant un demi million de personnes, à Montréal, le 27 septembre 2019. Photo: Céline Magontier.

bâtiments, et exacerbe les problématiques d'insalubrité dans les logements. La pénurie de logements sévissant au Québec rend souvent difficile, voire impossible, dans certaines régions, la possibilité aux ménages locataires de se loger décemment lorsqu'ils sont atteints par les conséquences de ces dérèglements. À Gatineau, par exemple, une trentaine de familles, victimes des inondations et des tornades survenues entre 2017 et 2019, n'ont toujours pas de logement et se retrouvent dans des hébergements temporaires depuis des mois.

L'urgence d'agir

Les gouvernements fédéral, provincial et municipal doivent mettre en place, dès maintenant, des mesures pour diminuer l'émission des GES afin d'atteindre les cibles fixées par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). Ces mesures doivent prendre en compte les populations les plus vulnérables, les premières à subir les conséquences des changements climatiques. Elles doivent permettre une réduction des inégalités sociales et, viser une transformation du système économique, responsable de la destruction de notre environnement, ce qui, dans la foulée, permettrait une réelle justice sociale et fiscale pour tous et toutes.

Pour une transition juste

De nombreux groupes réclament la mise en place de mesures pour faciliter une transition écologique et énergétique permettant de réduire les émissions de GES. Mais au-delà des objectifs environnementaux, cette transition, si elle n'est pas inclusive, pourrait reproduire, voire aggraver les inégalités sociales et la violation des droits humains.

Nous pouvons penser au développement des différents réseaux de transport en com-

mun dans certaines régions et dans les villes. Autant, il est nécessaire pour réduire les émissions de GES produit dans ce secteur, mais il a de graves conséquences sur les ménages locataires. Des quartiers, qui étaient loin du transport en commun jusqu'à ce moment, deviennent attractifs. La valeur foncière des terrains et des bâtiments augmente. La spéculation foncière qui en résulte a un impact important sur les prix des loyers. Les ménages locataires se retrouvent face à des hausses de loyer abusives ou des reprises de logements. À terme, ils sont obligés de quitter leur quartier. Le développement du transport n'est qu'un exemple de mesures environnementales qui affectent directement le droit au logement au Québec. Nous pourrions nommer aussi les mesures de verdissement qui peuvent avoir des conséquences similaires. C'est ce qu'on appelle l'éco-gentrification.

Des solutions doivent être apportées par les gouvernements et les municipalités en amont, pour protéger les ménages locataires les plus vulnérables contre les effets pervers de cette transition. Certaines villes du monde se sont munies d'un zonage résidentiel ou d'un contrôle des loyers pour réduire l'impact de la spéculation. Investir dans le développement du logement social est également nécessaire. Ceux-ci permettent non seulement aux gens à faible et à modeste revenus d'accéder à un logement convenable, à prix qu'ils sont capables de payer, mais ils les mettent également à l'abri des reprises de possessions, des conversions en condos ou en hébergements touristiques.

Bref, pour être réussie, la transition écologique et énergétique doit viser également la réduction des inégalités et la reconnaissance des droits économiques, sociaux et culturels, tel le droit au logement. Les gouvernements supérieurs doivent donner le ton. Nous ne pouvons plus attendre.

TOUJOURS AU FRONT

Publié par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), un regroupement national pour le droit au logement composé de quelque 140 groupes des différentes régions du Québec, dont une trentaine qui sont au cœur de ses actions et de sa vie démocratique.

Pour nous rejoindre:

Téléphone: (514) 522-1010
Courrier électronique: frapru@frapru.qc.ca

Visitez notre site web:

www.frapru.qc.ca

Suivez-nous

Sur Facebook: www.facebook.com/frapru.
logement
Sur Twitter: @FRAPRU



Insérer logos écolos ici

Pour du logement social maintenant!



Pour obtenir du gouvernement québécois des engagements financiers ambitieux pour le logement social, le FRAPRU lance une nouvelle campagne. Pendant deux ans, il parcourra le Québec pour mettre en lumière les problèmes de logement vécus par les locataires et les projets de logements sociaux portés dans les régions. Intitulée *Pour du logement social maintenant!*, la campagne culminera par un camp des mal-logés, au printemps 2021, dans la grande région de Montréal.

Dès cet hiver, des militantes et des militants pour le droit au logement, regroupés en caravanes, partiront de Gatineau, Rouyn-Noranda, Montréal, Châteauguay, Sherbrooke, Saguenay et Rimouski; ils et elles se rendront dans des comités caquistes, rencontreront des groupes alliés et, en cours de route, feront des actions ciblant des ministres du cabinet Legault. Puis ils et elles convergeront vers **Québec, le vendredi 7 février 2020, pour une grande manifestation qui partira du Parc de l'Amérique française, à 14h00**, pour se rendre devant le Parlement.

Les personnes intéressées à se joindre au grand rassemblement du 7 février, à Québec, ou aux actions organisées sur le parcours des caravanes, sont invitées à communiquer avec leur comité logement local pour en savoir plus; on peut en trouver les noms et coordonnées sur le site web du FRAPRU à www.frapru.qc.ca/member-type/comites-logement/.



Front d'action populaire
en réaménagement urbain

N° 138 • Décembre 2019

Reculs du droit à un logement convenable Où sont Québec et Ottawa ?

- Pénurie de logements locatifs dans plusieurs villes, notamment de logements familiaux.
- Pressions sur les locataires de longue date pour leur arracher des hausses de loyer abusives, ou racheter leur bail et les remplacer, en imposant des loyers exorbitants.
- «Réno-victions» et conversions en condos accélérant la gentrification des secteurs centraux, chassant les plus vulnérables.
- Discriminations contre les familles, les aînés, les personnes racisées et les pauvres.
- Parc de logements locatifs vieillissant, mal entretenu et mis à mal par les dérèglements climatiques.
- Accroissement marqué de l'itinérance visible et invisible.
- Manque criant de logements sociaux.

Pendant ce temps, des HLM sont barricadés parce qu'ils sont devenus inhabitables. Les logements construits avec l'aide d'Ottawa, supposés être abordables, sont loués à 1000\$, voire 1200\$ par mois, et d'autres sont promis à plus de 1500\$ par mois. Quelque 15 000 logements sociaux annoncés depuis 10 ans ne sont toujours pas sortis de terre et les sommes disponibles ne permettent d'en construire que la moitié.

La réaction des gouvernements fédéral et québécois est en dessous de tout. Au cours des prochains mois, les membres du FRAPRU ne les épargneront pas!



Manifestation pour le droit au logement pour toutes et tous, à Montréal, le 6 avril 2019. Photo : André Query.