



TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN

N° 139

AUTOMNE 2020

DES OCCASIONS MANQUÉES... POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES MAL-LOGÉS

La crise profonde vécue par de nombreux ménages locataires québécois risque d'être fortement accentuée par la crise économique générée par la pandémie. La crise sanitaire a aussi eu l'effet imprévu de faire exploser les transactions immobilières, ce qui a notamment augmenté le prix des logements. La hausse dans ce secteur ne sera pas sans conséquence et risque d'accentuer la pression sur le marché locatif et les locataires déjà victimes d'évictions frauduleuses. Dans ce contexte, alors que plusieurs organisations appellent à une relance économique porteuse de justice sociale et à des mesures pour venir en aide aux ménages à faible et modeste revenus, les annonces faites jusqu'ici par les gouvernements Trudeau et Legault sont clairement insuffisantes.

Du côté de Québec, ce sont les projets de loi 66 et 67 qui font jusqu'à maintenant office de mesures de relance. Le premier inclut des mesures permettant l'accélération de projets d'infrastructure, mais rien n'y est prévu pour accélérer la livraison du logement social. Le deuxième – au lieu de renforcer la loi pour mieux protéger les locataires contre les évictions – limite le droit des municipalités à réglementer les plates-formes de locations à court terme (comme Airbnb), en les empêchant d'interdire ou de limiter l'exploitation des résidences principales. Or, il est plus qu'urgent de protéger le parc de logements, notamment ceux à bas loyers. En bout de ligne, ce sont deux occasions manquées de faire autrement.

Au niveau fédéral, en bonne partie le résultat d'un recyclage d'engagements financiers déjà pris, les sommes initialement prévue par la Stratégie canadienne sur le logement (SCL) mise sur pied en 2017 se sont avérées très insuffisantes pour répondre aux besoins criants des ménages locataires. Pire, un peu plus de la moitié de ces sommes est financée à même la fin des subventions à long terme, versées aux ensembles de logements sociaux construits avant 1994, qui ont permis d'y maintenir des loyers rencontrant la capacité de payer des ménages à faible revenu qui y habitent. À leurs fins, quand Ottawa ne versera plus un sou, on peut craindre des augmentations de loyer conséquentes.

Malgré un discours du Trône (le 23 septembre dernier) énonçant la volonté du gouvernement Trudeau de faire plus pour le logement en bonifiant la SCL, en mettant en place l'Initiative de construction rapide de logements et en affirmant sa volonté de travailler avec les coopératives et les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation sur le moyen terme, les détails de l'entente entre Québec et Ottawa se sont révélés décevants.

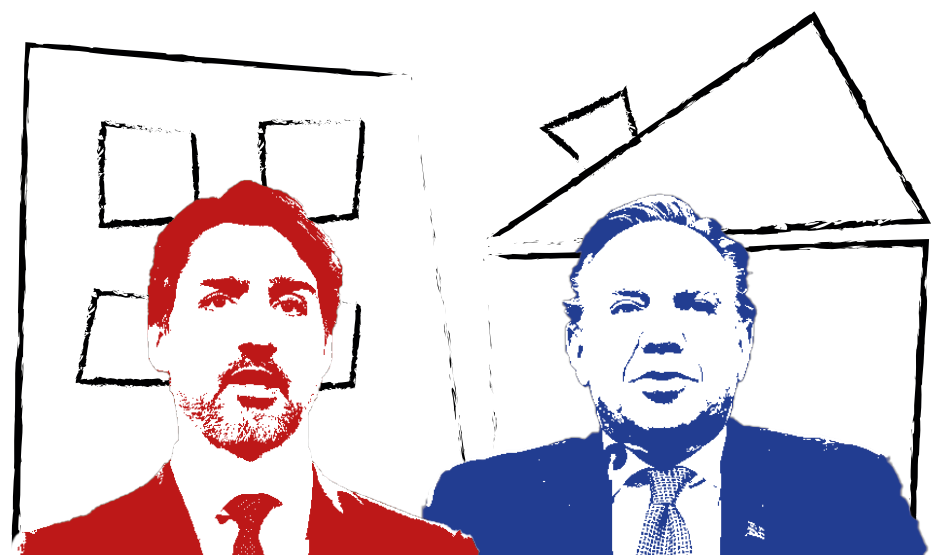
Cette entente prévoit 3,7 milliards \$ sur dix ans, partagés à parts égales entre Québec et Ottawa. Le gros de ces sommes, 2,2 milliards \$, servira pour la rénovation des logements sociaux construits avant 1994, incluant les 62 000 HLM du Québec. Elle permettra de les entretenir et de les rénover, mais aussi d'y maintenir des bas loyers pour les ménages occupants. Étant donné qu'Ottawa sous-estime les besoins de rénovation des HLM, ces sommes vont-elles être suffisantes?

Un autre des volets de l'entente vise à financer une allocation logement, un programme qui existe déjà au Québec et qui assure actuellement aux ménages à faible revenu une prestation mensuelle ne pouvant excéder 80 \$ par mois. La contribution fédérale pourrait servir à la bonifier, mais les modalités restent à déterminer; les négociations n'étant pas terminées. Quoiqu'il en soit, ce type d'aide ne permet pas de réduire substantiellement

le taux d'effort des locataires et, pire, risque de contribuer à l'augmentation du prix des loyers.

La plus petite enveloppe, 544 millions \$, est celle dédiée au développement de nouveaux logements dits « abordables ». C'est inacceptable ! La part d'Ottawa, qui y consacrera seulement 272 millions \$ sur 10 ans, est moindre que les investissements fédéraux de 2014 à 2019, sous les Conservateurs, qui étaient alors de 57,7 millions \$ annuellement. La part de Québec inclut quant à elle des sommes déjà annoncées dans les précédents budgets du gouvernement.

Selon la ministre québécoise de l'habitation, Andrée Laforest, 544 millions \$ permettraient de construire de 2800 à 4000 logements sociaux en dix ans. Or, non seulement cela est clairement insuffisant pour répondre aux besoins des 195 635 ménages locataires québécois qui engouffrent plus de la moitié de leur revenu pour se loger, mais il n'est même pas garanti que l'intégralité de cette somme soit spécifiquement réservée au développement du logement social.



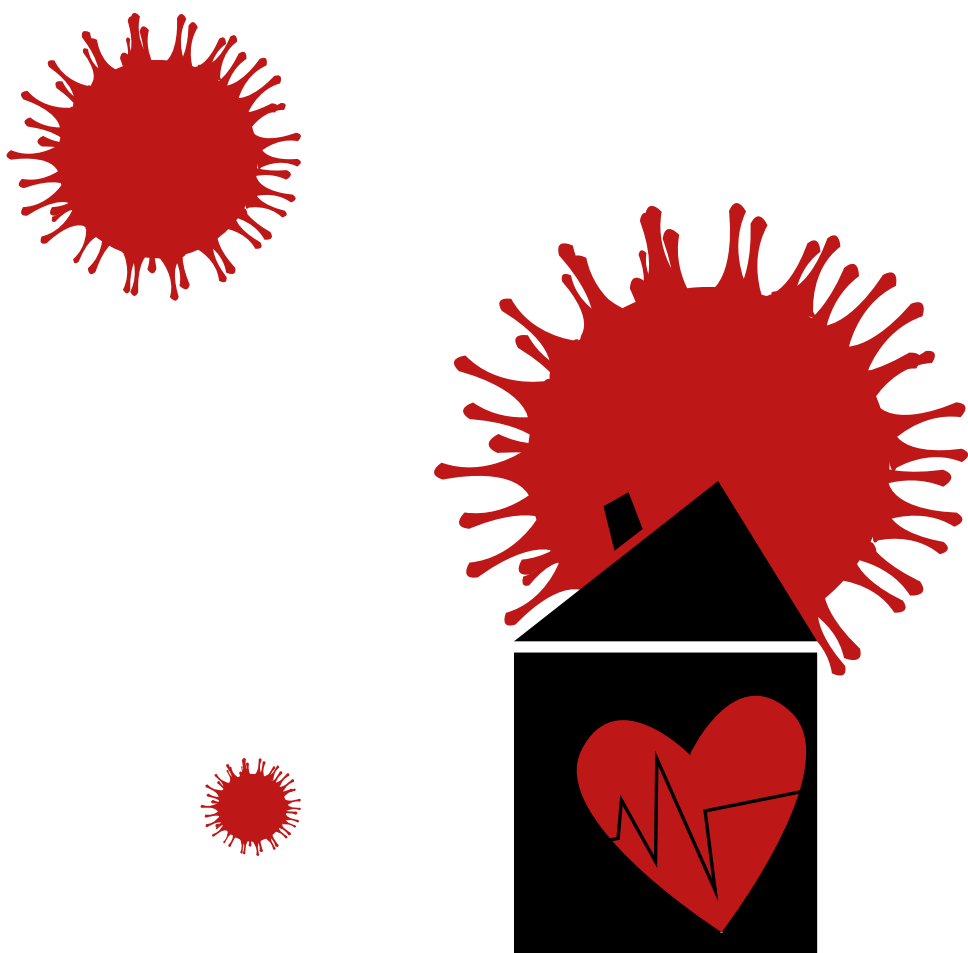
La ministre Laforest affirmait lors de l'annonce de l'entente, que l'habitation était une priorité pour son gouvernement. Tout porte à croire que cela n'est pas encore le cas, puisqu'aucune nouvelle unité de logement sociale n'a été annoncée par le cabinet Legault depuis le début de son mandat.

Il est pourtant urgent que les deux gouvernements aillent au-delà du discours et agissent rapidement en faveur des ménages locataires, dont la situation va de mal en pis. Alors que le logement social est la formule la plus complète et la plus permanente d'aide au logement, celle dont les retombées sociales sont les plus importantes, en échappant notamment à la logique du profit, il est primordial que Québec et Ottawa le financent à la hauteur des besoins.

LA PANDÉMIE EXPOSE ET ACCENTUE LA GRAVITÉ DE LA CRISE DU LOGEMENT

La pandémie a aggravé le sort des personnes mal-logées les plus pauvres et mis en lumière les liens étroits et indissociables entre santé et droit au logement.

Depuis plusieurs années, le FRAPRU s'efforce de lutter contre la crise du logement vécue par les locataires qui consacrent une part disproportionnée de leur revenu pour se loger ou qui occupent des logements trop petits ou délabrés. Lors du dernier recensement de Statistique Canada, en 2016, pas moins de 244 000 ménages locataires québécois étaient dans cette situation. La pénurie sérieuse de logements locatifs des dernières années a rendu la situation dramatique et la pandémie a encore empiré les choses.



La fracture numérique accentuée par la pandémie, a rendu encore plus difficile la recherche de logement et l'accès à l'information, notamment sur l'aide d'urgence pour les locataires craignant de se retrouver sans-logis. En plus, elle est arrivée tardivement. L'absence de mesures de protection adéquates a laissé plus de place aux abus de propriétaires. Ils ont, entre autres, profité de l'incertitude vécue ce printemps par les locataires n'ayant pas renouvelé leur bail pour exiger des augmentations insensées de loyer.

Le confinement a également mis à mal, parfois gravement, la santé physique et/ou mentale des locataires vivant dans des logements insalubres, ou encore surpeuplés. Pour les enfants, les personnes âgées, les femmes enceintes, les personnes souffrant de maladie chronique ou dont le système immunitaire est déficient, l'exposition prolongée à un environnement insalubre est extrêmement dangereuse. Alors que le surpeuplement de nombreux logements, lié au manque de grands logements et la cherté de ceux-ci, a déjà en temps normal de graves effets sur la santé physique et mentale, le confinement a eu des conséquences aggravantes.

Le manque d'espace et d'intimité a notamment des répercussions sur le développement et la scolarisation des enfants. La pénurie et la pandémie ont également condamnés les femmes victimes de violence conjugale à rester avec leur agresseur. Les mesures de distanciation physiques ont entraîné une diminution des places dans les maisons d'hébergement, déjà pleines.

Les files d'attente devant les banques alimentaires témoignent quant à elles des conséquences d'une aide sociale insuffisante et de l'absence d'alternatives pour pallier la cherté du parc locatif. Un grand nombre de personnes ont subi des pertes de revenu et celles vivant en situation de pauvreté ont dû faire face à des dépenses supplémentaires tout en ayant un accès fort restreint, voire inexistant, aux mesures d'urgence comme la prestation canadienne d'urgence (PCU) et aux ressources communautaires habituelles. En août dernier, selon l'Observatoire sur les inégalités, le nombre de demandes en aide alimentaire au 211 était près du double en comparaison au mois de février.

Les mesures de confinement ont mis carrément à la rue des gens qui vivaient jusque-là des situations d'itinérance cachée, souvent des jeunes et des femmes. Les refuges pour personnes itinérantes de plusieurs villes débordaient déjà avant la diminution du nombre de places en raison des mesures sanitaires. Les lits d'urgence sont insuffisants pour répondre aux besoins et les campements de sans-abri se multiplient.

La crise sanitaire l'a encore démontré : le logement est un déterminant important de la santé. Pourtant, le droit au logement des locataires les plus vulnérables est plus que jamais compromis. La deuxième vague actuellement en cours et l'arrivée de la saison froide nous rappellent les aléas auxquels sont soumis les personnes n'ayant pas de logement permanent et l'urgence que les gouvernements fassent du mal-logement et de l'itinérance de réelles priorités. La fin de certaines prestations d'urgence et la crise économique qui se dessine vont augmenter le nombre de personnes à risque d'être évincées, incapables de payer leurs loyers. La crise sanitaire doit absolument être saisie comme une occasion de renforcer le filet social en habitation. Pour ce faire, il faut un plan ambitieux à court et à moyen termes.

TOUJOURS AU FRONT

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

Pour nous rejoindre : (514) 522-1010
frapru@frapru.qc.ca

Visitez notre site web : www.frapru.qc.ca
Suivez-nous : [facebook.com/frapru.logement](https://www.facebook.com/frapru.logement)
@FRAPRU



1^{er} JUILLET 2020 : UN BILAN DÉSASTREUX

Crise du logement et crise sanitaire ont marqué au fer rouge le 1er juillet 2020. Pénurie, discrimination, loyers inabordables, évictions, recherche de logement écourtée en raison du confinement : de trop nombreux ménages locataires se sont retrouvés contraints de louer un logement trop cher, trop petit, ou encore inadapté à leurs besoins. Les mesures d'urgence mises en place tardivement pour les locataires n'ayant pas réussi à signer un nouveau bail, l'incertitude est demeurée jusqu'à la dernière minute et la situation reste dramatique pour ceux qui n'y sont toujours pas parvenus.

Le 2 juillet, autour de 370 ménages locataires étaient sans logis, nombre inégalé depuis 2003. Dans ce contexte, les différentes régions ont dû et continuent à faire face à de nombreux défis.

À Montréal : un horizon sombre pour les ménages locataires

Le 1er juillet, 246 ménages locataires étaient toujours sans logement dans la grande région de Montréal. Sur la Rive Sud (Longueuil, Châteauguay, le Roussillon), à Laval et dans le sud de Lanaudière, un plus grand nombre de locataires ont fait appel aux services mis en place. À Montréal même, il y avait 182 ménages locataires sans logis, le tiers ayant subi une reprise de logement ou une éviction.

Le 1er août, 5 fois plus de demandes d'aide que l'année précédente avaient été faites à pareille date. Avec un taux d'inoccupation de 1,6%, soit très en dessous du seuil d'équilibre de 3% reconnu par la Société canadienne d'hypothèques et de logements, trouver un logement décent s'avère être un parcours du combattant. Ainsi, le 1er octobre, 107 ménages locataires montréalais étaient toujours sans logis, certains hébergés par la Ville, d'autres par leur réseau et la plupart à haut risque d'itinérance. Les campements temporaires qui apparaissent dans plusieurs quartiers en témoignent. Ils sont en effet le reflet du manque de logements à bas loyers. Les familles montréalaises sont aussi particulièrement mal prises, le taux d'inoccupation des grands logements étant de 0,8% dans la métropole. Face à l'inaction gouvernementale et l'ampleur des besoins, il est difficile d'entrevoir un dénouement de crise.

Gatineau : une crise qui perdure

La pénurie de logements s'est aggravée à Gatineau, notamment à cause de la destruction de nombreux immeubles causée par les inondations et les tornades des dernières années. Depuis 2 ans, le taux d'inoccupation de 1,5% est l'un des plus faibles au Québec et les loyers augmentent très vite. Des dizaines de familles et de personnes seules qui ont perdu leur logement avant le 1er juillet, n'ont toujours pas réussi à se reloger de façon permanente. Plusieurs n'ont pas accès aux mesures d'aide gouvernementales et sont accompagnés et hébergés par les organismes communautaires du milieu, à leurs frais. L'insuffisance des mesures d'aide pousse des locataires à la rue. Comme à Montréal, on assiste à une multiplication des campements temporaires en Outaouais.

Sherbrooke, Québec et Rimouski : des demandes d'aides qui explosent

Malgré un taux d'inoccupation un peu plus élevé, soit respectivement de 2,6 et 2,3%, les besoins s'accroissent également à Sherbrooke et à Québec. Quelque 42 ménages locataires sherbrookoïses étaient sans logis le 1er juillet, soit plus du double que l'année précédente. Les 24 ménages locataires ayant été hébergés temporairement aux frais de la Ville ont eu besoin de deux fois plus de temps pour se trouver un nouveau logement. Sans alternative, certains ont dû louer un logement en mauvais état ou trop cher et plusieurs, sans emploi, se sont vu discriminés par les propriétaires.

À la même date, 34 ménages n'avaient toujours pas trouvé de logement à Québec et 3 fois plus de demandes avaient été reçues par l'Office municipal de la Ville que l'année précédente. La recherche de logement compliquée à Québec s'explique non seulement par la pénurie et la pandémie, mais aussi en raison du loyer moyen des logements, un des plus élevés au Québec.

D'autres villes, telle que celle de Rimouski, ont dû répondre tant bien que mal aux besoins de dizaines de ménages risquant de se retrouver à la rue. En effet, les municipalités dont le taux d'inoccupation est supérieur à 2% n'ont pas accès au programme d'aide d'urgence gouvernemental. Ce manque de ressources fragilise et précarise les ménages qui se retrouvent rapidement sans issue.



Des locataires sans soutien

Dans plusieurs autres régions, telles que l'Abitibi-Témiscamingue et les Laurentides, les services d'aide ont été très peu publicisés ou aucun service adéquat n'a été mis en place pour soutenir les locataires. Dans ce contexte, trop de locataires se sont ainsi retrouvés sans ressource cette année.

Il faut agir maintenant !

Il est clair que sans action rapide de la part de Québec et d'Ottawa, la situation va se détériorer, que ce soit à cause de la pandémie et de ses impacts économiques ou de la pénurie de logements locatifs. Les aides apportées aux sans-logis du 1er juillet ont été trop tardives ou restrictives pour permettre à tous les ménages locataires mal pris d'y accéder. Pour preuve, moins de 200 ménages locataires ont bénéficié, à ce jour, d'un des 1800 suppléments au loyer annoncés. À la même période en 2005, près de 800 ménages avaient pu en profiter.

Pour sortir de ce cycle infernal, des mesures ambitieuses, tel que le développement de logements sociaux, sont indispensables. Sans quoi, le nombre de ménages mal logés ou à la rue va grossir et le prix des loyers continuer d'augmenter. Les gouvernements doivent prendre leurs responsabilités, maintenant !

LOGEMENT ET SANTÉ QUÉBEC ET OTTAWA DOIVENT INVESTIR DANS LE LOGEMENT SOCIAL!

Pour que tout le monde soit en sécurité malgré la pandémie, pour sortir le Québec de la crise du logement et pour protéger les HLM et leurs locataires, les gouvernements doivent absolument délier les cordons de leurs bourses.

Afin de protéger les ménages vulnérables, le gouvernement Legault doit dès à présent adopter un ensemble de mesures et les maintenir tant et aussi longtemps que durera la crise sanitaire, soit :

- Offrir un soutien financier pour les locataires, en incluant enfin les personnes assistées sociales.
- Réinstaurer le moratoire sur les évictions pour protéger les locataires qui n'ont toujours pas retrouvé leur revenu malgré la levée partielle des mesures de confinement.
- Réquisitionner les immeubles des centres-villes qui sont actuellement désertés par les entreprises, en acquérir et les garder en réserve pour de futurs projets de logements sociaux.

D'autre part, en campagne électorale, la Coalition avenir Québec a promis de livrer intégralement les 15 000 logements sociaux annoncés par ses prédécesseurs, mais toujours pas construits. Deux ans plus tard, à peine 2200 ont été livrés. Il est plus que temps d'accélérer la cadence !

De son côté, Ottawa vient de mettre sur la table des sommes pour rénover les logements sociaux qu'il a contribué à construire avant 1994. Elles ne seront vraisemblablement pas suffisantes, vu l'état déplorable des immeubles.



FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN

N° 139

AUTOMNE 2020

TOUJOURS AU FRONT

LE DROIT AU LOGEMENT À L'HEURE DE LA PANDÉMIE

Hausses de loyer abusives, pratiques discriminatoires, « rénovictions », surpopulation et insalubrité étaient déjà un ensemble de phénomènes compromettant le droit au logement au Québec. Avec la pénurie de logements locatifs sans précédent en 15 ans, la crise sanitaire et la récession économique qui menace le Québec, la situation est dramatique pour les ménages à faible revenu, essentiellement locataires.

Malgré l'entente Québec-Canada sur le logement, les gouvernements ne semblent pas vouloir prendre la mesure de la situation et agir en conséquence. Le FRAPRU ne manquera pas de les ramener à leurs responsabilités !

Une des tentes du
campement Notre-
Dame à Montréal,
réunissant environ
125 personnes, le
21 octobre 2020.

Photo: André Query



Rassemblement devant l'Assemblée nationale à Québec,
le 7 février 2020.

Photo: Céline Magontier