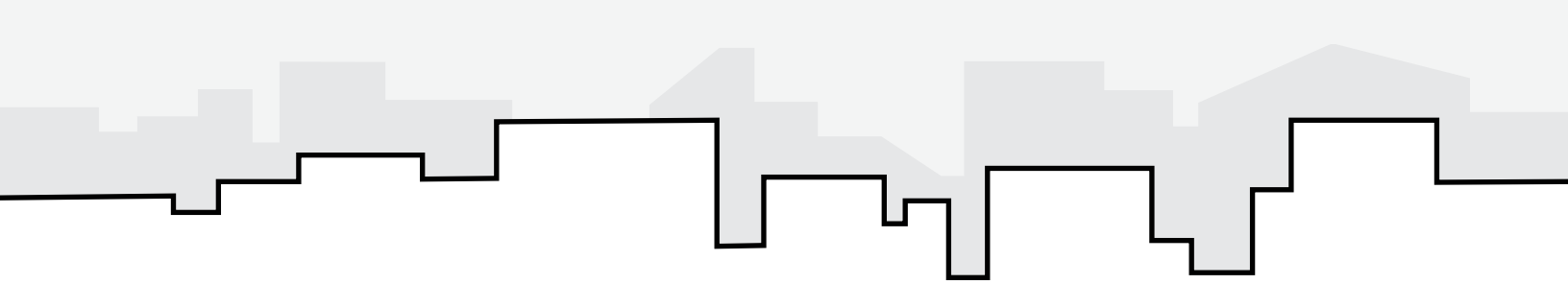




LE LOGEMENT: PAS UNE MARCHANDISE **UN DROIT!**

La situation des ménages locataires à faible et modeste revenus se dégrade partout au Québec. Lors du dernier recensement, près de 244 000 d'entre eux avaient des besoins impérieux et étaient obligés de louer des logements trop chers, insalubres et/ou trop petits. Depuis, à cause de la pénurie de logements et de la pandémie, leurs conditions de logement se sont sûrement détériorées. Chose certaine, de plus en plus de gens se retrouvent à la rue.



Malgré les engagements qu'ils ont pris sur le plan international – de promouvoir et de protéger notamment le droit au logement – le Canada et le Québec font très peu pour venir en aide aux mal-logéEs. Avec la mise en place des politiques néolibérales, ils agissent comme si le logement était d'abord une responsabilité privée, voire une marchandise, une occasion d'investissements et de rentabilité ; la vente d'un logement ou d'une maison est d'ailleurs perçue comme un apport indispensable aux fonds de pension des contribuables. C'est cet abandon d'un besoin fondamental au marché privé qu'on peut définir comme la marchandisation du logement. Elle est alimentée par le manque de régulation et le sous-financement du logement social.

Depuis quelques années, un nouveau danger guette les locataires vulnérables : la financiarisation du logement.

DE LA MARCHANDISATION À LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT...

De grandes sociétés (notamment des fonds de pension) investissent dans des projets résidentiels, en échange de taux de rendement élevés. Elles envisagent le logement non pas en fonction des besoins, mais plutôt, du profit réalisable. C'est ce qu'on appelle la financiarisation du logement.

Les promoteurs immobiliers qui se prêtent à ces opérations lucratives exercent des pressions indues sur le parc de logements déjà construits. Ils ciblent notamment les immeubles modestes, habités depuis longtemps par les mêmes locataires, où les loyers sont relativement bas et dont le coût d'achat est conséquemment bon marché. Ensuite, ils chassent les locataires, utilisant différents stratagèmes, parfois illégaux, démolissent pour reconstruire ou transforment les logements en habitations beaucoup plus rentables, parfois sans même exécuter les travaux annoncés. Puis ils passent à l'immeuble suivant. Cela a donc de lourdes conséquences, non seulement sur les premiers locataires chassés, mais sur toute l'offre de logements accessibles des alentours.

Les conditions de logement des locataires se détraquent d'autant plus quand s'ajoute une pénurie de logements locatifs, comme celle qui s'est installée depuis quelques années au Québec. Des propriétaires en profitent pour choisir leurs locataires et discriminer les plus vulnérables, négliger leurs immeubles en mettant en danger la santé des occupants, et réclamer des augmentations injustifiées de loyer. Ainsi, de 2018 à 2020, le prix du loyer moyen a augmenté de 11.2%, alors que l'inflation a augmenté de seulement 5.2% durant cette période.



... À LA PÉNURIE DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'augmentation exorbitante du prix des immeubles et des terrains freine également le développement du logement social. Lorsque les sites se vendent hors de prix et très rapidement, les groupes promoteurs de logements sociaux ne font pas le poids devant les grands constructeurs.

Les gouvernements eux-mêmes nuisent au développement du logement social. Québec sous-finance son propre programme de développement, AccèsLogis, depuis 12 ans. Pour sa part, depuis 1994, Ottawa a cessé de financer directement le développement de nouveaux logements sociaux, privant ainsi le Québec de plus de 80 000 nouvelles unités.

LE DROIT AU LOGEMENT ET LA SOCIALISATION DU LOGEMENT

Pour garantir la réalisation du droit au logement pour toutes et tous, il faut un resserrement de l'encadrement législatif des reprises de logement, des évictions dues à des travaux ou à des transformations de logement et des hausses de loyer abusives.

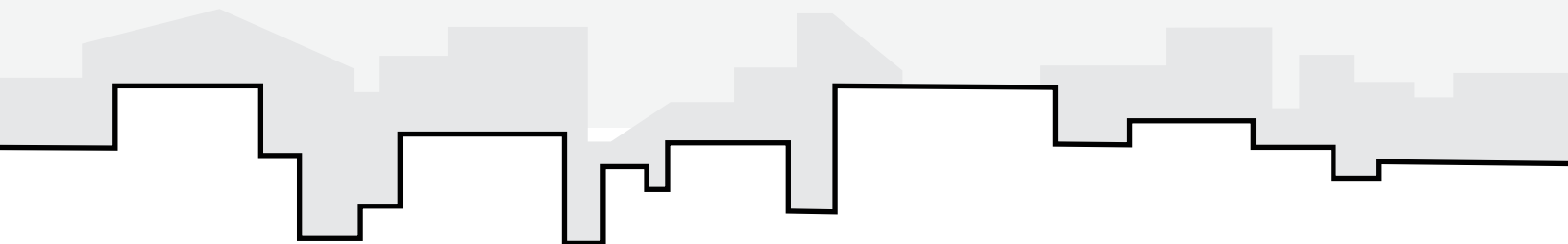
Il faut aussi plus de logements sociaux répondant à une diversité de besoins (familles, personnes âgées, en situation de handicap, en processus de réinsertion sociale, etc.). Le logement social est une composante essentielle soutenant le développement de communautés plus résilientes face aux crises. Il a aussi des retombées économiques importantes. Chaque dollar investi par le gouvernement québécois dans un projet de logements sociaux génère des investissements d'au moins 2,31 \$ dans l'économie, selon une étude réalisée par la Société d'habitation du Québec en 2013.

Le logement social peut également contribuer à sortir des logements encore abordables du marché. En achetant un immeuble déjà construit, en le rénovant puis en le cédant à une coopérative, un OSBL ou un office d'habitation, on met les locataires à l'abri des profiteurs. On parle alors de socialisation du parc de logements locatifs.

LES RESPONSABILITÉS DES GOUVERNEMENTS SUPÉRIEURS



Les gouvernements du Québec et du Canada doivent reconnaître formellement le droit au logement, au même titre que le droit à la santé et à l'éducation. Et afin qu'il devienne une réalité pour les ménages ayant des besoins impérieux de logement, ils doivent **financer un grand chantier de 50 000 nouveaux logements sociaux en 5 ans**. Le gouvernement du Québec doit également renforcer les mesures protégeant les locataires contre les évictions et les reprises frauduleuses, l'insalubrité et instaurer un contrôle universel des loyers.



 www.frapru.qc.ca

 facebook.com/FRAPRU.logement

 <https://twitter.com/FRAPRU>