



TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN

N° 140

AUTOMNE 2021

LES CRISES DU LOGEMENT NE DOIVENT PLUS ÊTRE BALAYÉES SOUS LE TAPIS !

La majorité des villes du Québec sont aux prises avec une sévère pénurie de logements locatifs, dont les effets s'ajoutent à ceux de la spéculation immobilière. Les plus récentes données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont confirmé ce que les comités logement constatent sur le terrain : les logements disponibles sont rares et ne sont pas à la portée de la majorité des locataires, leur revenu étant inférieur à 37 400 \$ par an. Dans ce contexte, les pratiques discriminatoires deviennent monnaie courante et la gentrification mine le tissu social des quartiers populaires, fragilisant d'autant plus les locataires en situation de précarité.

S'il s'est construit beaucoup de logements ces dernières années, ceux-ci s'avèrent hors de prix, ne répondant pas aux besoins de la majorité des locataires. Pour preuve, au lendemain du 1er juillet 2021, au moins 500 ménages locataires étaient accompagnés par un service d'aide parce que sans logement. Jamais, sauf en 2002 et en 2003, le FRAPRU n'avait recensé un nombre aussi important de sans-logis après la journée des déménagements. Le 1er septembre, 300 ménages étaient toujours dans cette situation.

Malgré des chiffres et des témoignages éloquentes, le gouvernement Legault s'obstine à nier les crises du logement vécues par des centaines de milliers de locataires. Pourtant, de plus en plus de ménages doivent être hébergés par des proches, doivent vivre dans la crainte d'être expulsés de leur milieu, ou doivent accepter de signer des baux pour des logements trop chers, trop petits ou insalubres, au détriment de leur santé physique et mentale. Leur situation ne peut pas être balayée sous le tapis.

Au mépris d'appels répétés, le logement social -- le seul dont on a la certitude qu'il sera abordable pour les locataires mal-logés de façon pérenne -- continue d'être réalisé au compte-gouttes. Depuis l'élection de la Coalition avenir Québec, à peine 3750 ont été bâtis, malgré la promesse d'en livrer 14 000. Pendant ce temps, 38 000 ménages locataires au Québec attendent une habitation à loyer modique, souvent depuis plusieurs années. À ce nombre, s'ajoute tous ceux qui espèrent obtenir un logement sans but lucratif ou coopératif.

Dans plusieurs municipalités, des signaux -- comme la recherche difficile de logement à la rentrée universitaire -- laissent croire que la rareté des logements locatifs s'est intensifiée. La hausse rapide du coût des loyers et les baisses de revenus liées à la pandémie vont assurément provoquer un appauvrissement des ménages qui consacrent déjà une part trop importante de leur revenu au loyer.

Par ailleurs, l'augmentation de la fréquence et de l'intensité d'aléas climatiques -- comme les vagues de chaleur ou les inondations -- affectent déjà plus durement les populations les plus vulnérables. Les mesures mises en place pour limiter les changements climatiques peuvent se traduire par une gentrification des quartiers et plus d'expulsions de locataires. Les instances publiques doivent en tenir compte et mettre en œuvre des solutions répondant à leurs besoins et à leur capacité de payer.

Il est évident que les crises du logement vont s'enraciner si les différents paliers de gouvernement n'agissent pas rapidement. Le

Affiche installée sur la rue Wellington, dans Verdun à Montréal, le 15 novembre 2020.

Photo: Steve Baird



de logement social et communautaire AccèsLogis, qu'il doit ajuster et bonifier. Québec doit aussi protéger le parc locatif encore bon marché et les locataires qui sont aux prises avec des requins de l'immobilier.

En plus d'un resserrement des contrôles sur le marché privé, le FRAPRU réclame un accroissement du nombre de logements sociaux, hors marché, que ce soit sous la forme de coopératives, d'organismes sans but lucratif d'habitation ou de logements à loyer modique. Pour y parvenir, un vaste chantier de 50 000 logements sociaux en 5 ans doit être entrepris, incluant l'acquisition et la socialisation de logements locatifs encore abordables.

Les solutions à mettre en œuvre pour débloquer la situation sont connues et Québec en a les moyens. Il est grand temps non seulement de prévoir des investissements supplémentaires dans le développement du logement social, ce que le FRAPRU espère pour la mise à jour économique et financière, mais aussi de lancer une politique d'habitation basée sur la reconnaissance formelle du droit au logement de toutes et de tous. Dans les prochains mois, le FRAPRU fera d'ailleurs connaître celle qu'il propose.

Des partis siégeant à l'Assemblée nationale, tout comme des partis fédéraux et municipaux résumant la crise du logement à la pénurie de logements et à la flambée des prix du résidentiel. Or, les solutions gouvernementales ne doivent pas se limiter à faciliter l'accès à la propriété, ni à compter uniquement sur les promoteurs privés pour construire des logements prétendument abordables. Cela reviendrait à ignorer leurs objectifs de rentabilité que ces derniers poursuivent, coûte que coûte, et la faible capacité de payer des gens les plus mal-pris. L'ensemble de la population y perdrait également au change, puisque les subventions versées au secteur privé ne laissent aucun héritage aux communautés, ni maintenant, ni jamais.

ÉLECTIONS MUNICIPALES

S'ENGAGER POUR DES VILLES PLUS RÉSILIENTES ET POUR ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les villes et villages sont aux premières loges des crises du logement, ayant notamment la responsabilité d'accompagner les locataires sans-logis sur leur territoire le 1er juillet. Ce sont elles aussi qui vivent les conséquences de la dégradation de leur tissu social quand leurs populations ne trouvent plus à s'y loger. Il n'est donc pas surprenant que le logement soit un des principaux enjeux des campagnes électorales en cours. Voyant le désespoir grandir et l'itinérance augmenter, le monde municipal interpelle ouvertement les gouvernements supérieurs sur le sujet.

Les municipalités peuvent contribuer à faciliter le développement de logements sociaux en achetant et en mettant en réserve des sites pour des futurs projets, ainsi qu'en imposant l'inclusion d'un pourcentage de logements sociaux, à la hauteur des besoins, dans les nouveaux développements résidentiels privés. Mais pour faire aboutir la construction de nouveaux logements sociaux sur leur territoire, entretenir ceux déjà bâtis et pour acheter des logements locatifs encore abordables, les rénover et les socialiser, elles ont absolument besoin du soutien financier des gouvernements fédéral et québécois. Pour que leur message passe, elles doivent se fixer elles-mêmes des objectifs clairs, ambitieux et les défendre énergiquement.

Urgence : protéger les logements locatifs encore abordables

Cependant, les municipalités n'ont pas nécessairement besoin des gouvernements supérieurs pour mieux protéger les locataires contre l'insalubrité, les évictions frauduleuses, les transformations de logements locatifs – notamment les maisons de chambres – en condos, en maisons unifamiliales ou en hébergements touristiques. Il est urgent qu'elles le fassent, car les logements encore abordables disparaissent vu l'insuffisance des protections contre les évictions de locataires et l'absence d'un contrôle réellement efficace et obligatoire des loyers.

Les villes doivent adopter et faire appliquer avec rigueur des règlements garantissant les droits des locataires et la conservation du parc de logements locatifs en bon état. Pourtant, à l'heure actuelle, la plupart n'ont même pas de code de salubrité ou ne l'appliquent pas sérieusement.

Une fiscalité à revoir

Les sources de revenu des municipalités sont relativement limitées et proviennent très majoritairement des taxes foncières. Dans un tel contexte, la spéculation immobilière peut s'avérer avantageuse pour leur permettre de trouver un équilibre budgétaire. Certaines vont même jusqu'à l'encourager.

Face à la spéculation immobilière qui mine le parc de logements locatifs encore abordables et à l'étalement urbain qui sacrifie les terres arables et les milieux humides, Québec doit revoir la fiscalité municipale enfin que les taxes foncières ne soient plus leur principale source de revenu. Il faut cependant éviter que les sources de revenu alternatives ne contribuent pas à aggraver les inégalités sociales (ce que ferait l'adoption d'une approche « d'utilisateur-payeur »).

La nécessité de l'habitation sociale doit être prise en compte dans l'aménagement du territoire

Bien qu'elles ne disposent pas de tous les leviers, les municipalités ont le pouvoir de déterminer ce qui peut ou ne peut pas être construit sur leur territoire. Elles adoptent leur propre plan d'urbanisme et leurs règlements de zonage, tout en ayant des obligations en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et des orientations des paliers supérieurs.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation mène justement une consultation sur la Stratégie nationale d'urbanisme et d'aménagement des territoires. Le FRAPRU y a pris part. Selon notre regroupement, le cadre actuel d'aménagement du territoire ne tient pas suffisamment compte de l'habitation et du droit au logement, alors que ces enjeux sont intrinsèquement liés. Les documents de consultations présentés par le gouvernement ne parlent que de logement « abordable », pas de logement social.

Pourtant, le premier est rarement accessible aux ménages ayant des besoins impérieux de logement et le suivant est dramatiquement rare et trop peu financé.

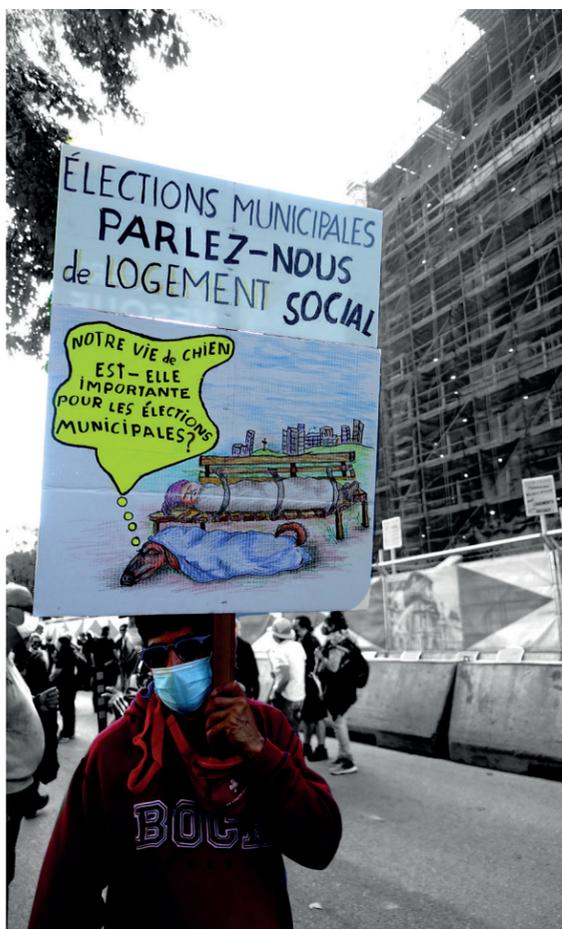
Selon le FRAPRU, il faut améliorer la LAU afin d'accorder des outils et des pouvoirs supplémentaires aux municipalités pour favoriser le développement de logements sociaux, comme le droit de préemption sur des sites vacants ou le droit de « zoner » des secteurs pour le logement social.

Les différents paliers de gouvernements se targuent de plus en plus de vouloir contribuer à rendre les communautés plus résilientes. Ce ne sera pourtant pas le cas si les mesures adoptées excluent ou ne tiennent pas compte de leurs effets sur les personnes à modeste et à faible revenus. Un bon exemple sont les mesures de verdissement ou les nouvelles infrastructures des transports sur rail, qui font grimper la valeur des terrains, des immeubles et des loyers, alimentant la spéculation immobilière et la gentrification des quartiers.

Les municipalités ne sont pas les principales responsables de la réalisation du droit au logement, mais elles ont tout intérêt à ce qu'il soit reconnu et qu'il progresse pour contrer les crises sociales. Leur pouvoir d'influence sur les gouvernements supérieurs est non négligeable et elles doivent afficher la volonté politique de protéger leurs résidents et résidentes vulnérables.

Pancarte réalisée par un militant du Comité BAILS pour la manifestation organisée par le FRAPRU, le RCLALQ et le RAPSIM pour obtenir des engagements des candidatEs à la mairie de Montréal, le 7 octobre 2021

Photo: Véronique Laflamme

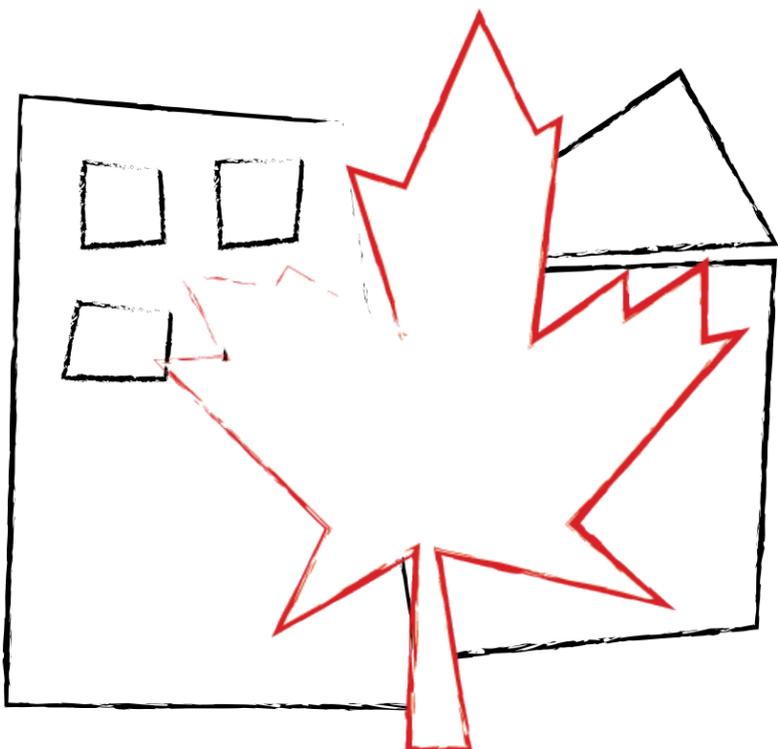


DEUXIÈME GOUVERNEMENT MINORITAIRE POUR JUSTIN TRUDEAU

FERA-T-IL MIEUX ET PLUS POUR LE LOGEMENT SOCIAL?

Le 20 septembre dernier, un gouvernement minoritaire libéral a été réélu à Ottawa. Durant la campagne électorale, le Parti libéral du Canada (PLC) n'a pris aucun engagement pour le logement social. Il a pratiquement réduit la crise du logement aux nouvelles difficultés pour la classe moyenne d'accéder à la propriété privée, écartant les besoins urgents des ménages locataires à modeste et à faible revenus mal-logés. Le logement social n'est aucunement apparu comme une solution à cette crise du logement, qui oblige plusieurs à choisir entre payer le loyer et se nourrir.

Le PLC a promis de construire ou de rénover 250 000 logements de plus en 4 ans, dont 100 000 « nouvelles propriétés pour la classe moyenne ». Il prévoit maintenir le cap sur les programmes déjà prévus dans la Stratégie nationale sur le logement (SNL) et ce, malgré les nombreuses critiques formulées sur les critères d'abordabilité utilisés pour sélectionner les projets de logements à subventionner. Le PLC ne s'engage pas non plus à reconduire ou à rendre récurrente l'Initiative de création rapide de logements (IRCL), la seule dédiée à du logement hors marché privé. Dans ses rapports de 2019 et de 2021 sur les dépenses fédérales, le Directeur parlementaire du budget prévoit que, sans dépenses supplémentaires dans des programmes destinés à aider les ménages à faible revenu, le nombre de ménages ayant besoin d'un logement véritablement accessible financièrement augmentera.



La balance du pouvoir aux oppositions : les promesses en faveur du logement social doivent être tenues

Durant toute la campagne électorale, le FRAPRU a réclamé 3 milliards \$ par année pour le développement de nouveaux logements sociaux. Il a également demandé toutes les sommes requises pour remettre en état les logements sociaux construits avant 1994 (incluant les HLM dont les conventions sont arrivées à échéance) et pour maintenir à long terme les subventions au loyer des ménages à faible revenu qui y habitent. Le Nouveau parti démocratique (NPD) et le Bloc québécois (BQ) ont pris des engagements dans ce sens.

Le NPD a été le plus ambitieux, promettant 500 000 logements sociaux et abordables au cours des 10 prochaines années, dont 110 000 au Québec. Dans sa plateforme québécoise, il s'est engagé à soutenir des investissements d'au moins 3 milliards \$ de plus par an, pour la construction de nouveaux logements sociaux. Du côté du BQ, il a promis de soutenir un réinvestissement progressif dans le logement social jusqu'à atteindre 1% des revenus annuels totaux du Canada.



Discours de Véronique Laflamme, porte parole du FRAPRU, lors de la manifestation pour des terrains fédéraux dans le quartier Pointe-Saint-Charles, à Montréal, le 15 septembre 2019.

Photo: Céline Magontier

Actuellement, cela correspond à 3,55 milliards \$ par année. Cependant, ces fonds seraient dédiés à la fois aux nouveaux développements et à la restauration de ceux déjà construits. Il s'est aussi engagé à soutenir la création d'un fonds d'acquisition à travers la SNL, permettant aux coopératives et aux OBNL d'acheter des immeubles et de les socialiser.

Aujourd'hui, la balance du pouvoir est entre les mains de ces deux partis. Justin Trudeau doit négocier avec eux pour faire passer son budget. C'est une occasion à ne pas rater pour imposer des investissements ciblés vers le logement social et pour permettre d'atteindre les objectifs de la SNL, soit que chaque ménage canadien ait enfin accès à un logement décent, à un prix convenable.

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](https://twitter.com/FRAPRU)



Front d'action populaire
en réaménagement urbain

GRAND FORUM SUR LES CRISES DU LOGEMENT, LES 9 ET 10 NOVEMBRE 2021, EN VIRTUEL

Le manque de logements sociaux, l'insalubrité, les logements de taille inadéquates ou trop chers, les hausses de loyers abusives et les pratiques discriminatoires sont monnaie courante au Québec. La pénurie de logements locatifs encore abordables, la spéculation immobilière qui s'intensifie, la pandémie et les changements climatiques rendent la situation du logement carrément dramatique. Résultat : des centaines de milliers de ménages locataires vivent différentes crises du logement, au détriment de leur santé physique et mentale, de leur sécurité, de leur dignité, etc. D'autres sont sans logis, hébergés par des proches ou carrément à la rue. D'autres encore ont dû quitter leur milieu de vie en raison de rénovitions ou de reprises de possession ou sont victimes de discriminations parce que pauvres, autochtones, racisés, avec des enfants ou encore en situation de handicap.

Pourtant, le gouvernement Legault s'obstine à nier « la crise du logement » locatif et surtout, à mettre en place les mesures structurantes qui s'imposent. **Ne rien faire pour les locataires mal pris n'est pas une option! Le gouvernement doit contrôler le marché privé, lutter contre la discrimination et construire du logement social autant que nécessaire.**

Pour forcer Québec à entendre le désarroi des personnes mal-logées et leurs besoins criants, le FRAPRU organise un Grand forum virtuel inter-régional sur les crises du logement, durant lequel plusieurs ménages locataires témoigneront de leur situation, les 9 et 10 novembre 2021, à partir de 10h.

Pour en savoir plus ou pour vous inscrire à ce forum, consultez l'adresse: www.frapru.qc.ca/forumcriseslogement.



TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN
N° 140
AUTOMNE 2021

URGENCE ! SORTIR LE LOGEMENT DE LA LOGIQUE DU MARCHÉ

Ces derniers mois, les crises du logement ont largement été incarnées par les nombreux témoignages de locataires, incapables de se reloger à un prix respectant leur capacité de payer. La pénurie de logements sociaux, la rareté de logements locatifs et la spéculation immobilière entraînent des hausses de loyer faramineuses, des évictions souvent illégales et laissent sur le carreau un nombre croissant de locataires au Québec. Des dizaines de milliers de ménages locataires sont ainsi forcés de vivre dans des logements totalement inadéquats, insalubres, trop chers ou encore non-sécuritaires; condamnés à couper mois après mois dans d'autres besoins essentiels pour payer leur loyer.

Pour faire entendre la voix des mal-logés, et mettre en lumière les conséquences des crises du logement qui frappent les différentes régions du Québec, le FRAPRU tiendra un Grand forum sur les crises du logement les 9 et 10 novembre prochains.

