



TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN

N° 141

PRINTEMPS 2022

LES CRISES DU LOGEMENT AU QUÉBEC

Des 44 régions métropolitaines, villes et agglomérations du Québec, recensées en octobre dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, toutes sauf trois, avaient un taux d'inoccupation des logements locatifs sous le seuil d'équilibre, réputé être de 3 %. Ainsi, seulement 2 sur mille étaient vacants à Granby, 0,1 % à Drummondville et aucun ne l'était à Prévost, dans les Laurentides¹.

La crise du logement des locataires

La rareté des logements sociaux est encore plus grande; ils représentent moins de 11 % du parc de logements locatifs. Les listes et les délais d'attente s'allongent pour qui espère un logement dans une coopérative, un OSBL ou un office d'habitation. Selon la Société d'habitation du Québec, 37 149 ménages sont inscrits auprès d'un office d'habitation, pour un HLM².

À Montréal, bien que le nombre de logements disponibles ait augmenté durant la pandémie, les loyers continuent de grimper. Le marché est comprimé par la financiarisation du logement; on ne construit plus pour loger des gens, mais plutôt pour réaliser des profits juteux, le plus rapidement possible. Pour cela, les promoteurs immobiliers peuvent compter sur des fonds d'investissements disposés à leur confier des prêts risqués, contre un taux de rendement élevé.

Dans ce marché agité, la situation des familles locataires est particulièrement pénible. Elles peinent à trouver un logement accessible financièrement et suffisamment grand. Depuis 2018, le taux d'inoccupation des logements familiaux de 2 chambres à coucher et de 3 chambres à coucher et plus, se situe entre 1,2 % et 2,3 %³. De plus, les parents qui cherchent un nouveau toit pour eux et leurs enfants, font face à de la discrimination éhontée.

La crise du logement des aspirants propriétaires et la réaction politique

Certes, le prix des maisons et des condos a beaucoup augmenté ces dernières années. Cela est sans aucun doute un enjeu pour la classe moyenne. Cependant, ces ménages qui ne peuvent actuellement accéder à la propriété privée, bien qu'aussi affectés par les évictions et la hausse du coût des loyers, ne sont généralement pas à risque de se retrouver à la rue. Les locataires à faible ou à modeste revenus incapables de dénicher un logement, eux, sont à risque élevé d'itinérance.

Pourtant, ce sont vers les aspirants propriétaires que les partis politiques ont fait porter leurs promesses électorales de l'automne dernier. Les entrepreneurs bénéficieront de subventions pour construire des logements dits abordables, mais beaucoup trop chers pour les ménages les plus pauvres. Ils ont généralement pris des engagements beaucoup moins ambitieux en faveur du logement social, même si c'est là que sont les besoins les plus urgents.

Les investissements demandés par le communautaire et les villes

À la fin de l'automne et tout l'hiver, les milieux communautaire et municipal ont cependant fait alliance et ont multiplié leurs interventions pour réclamer des nouveaux investissements en faveur du logement social, dans les budgets de Québec et d'Ottawa.

Action à Montréal pour du logement social maintenant, le 12 février 2022.

Photo: Ophélie Chambily



Marchandisation et financiarisation du logement

Dans le système capitaliste, les entreprises privées emploient de la main-d'œuvre pour produire des marchandises (exemple : construire des logements) ou offrir un service; elles le font dans le but de générer un profit. Au Québec, qui ne reconnaît pas le droit au logement, mais reconnaît le droit à la propriété, le logement est considéré comme une marchandise; une occasion de « faire des affaires ».

Dans une économie financiarisée, les acteurs financiers (comme les banques, les sociétés de crédit et les compagnies d'assurances) jouent un rôle de plus en plus grand et prépondérant. Ils proposent des prêts en échange de hauts taux de rendement (intérêts) et fixent les conditions d'utilisation de l'argent prêté. Le profit provient donc du rendement sur des activités financières, et non plus de la production d'un bien ou de l'offre d'un service.

Ces acteurs financiers exercent une influence de plus en plus grande sur l'ensemble des activités économiques des entreprises, des citoyens et des citoyennes (dans le domaine du travail et de la consommation), de même qu'auprès des États, qui veulent protéger leur cote de crédit.

En investissant dans le domaine du logement et en exigeant un rendement élevé et rapide, ces acteurs financiers provoquent des augmentations de loyer importantes. C'est un phénomène planétaire.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a annoncé en juin 2021 qu'elle étudiera la financiarisation du logement, pour vérifier de quelle manière elle affecte l'accessibilité au logement. On ne sait pas quand l'étude aboutira; c'est à suivre.

1. Source : Rapports sur le marché locatif d'octobre 2021; SCHL; février 2022.

2. Source : L'habitation en bref – SHQ; édition 2021.

3. Source : Rapports sur le marché locatif d'octobre 2021; SCHL; février 2022.

POUR UNE POLITIQUE GLOBALE EN HABITATION

Vu la vitesse avec laquelle la situation des locataires se dégrade et avant que des tors irréparables ne soient commis, le FRAPRU remet à l'ordre du jour sa demande : Québec doit se doter d'une Politique en habitation, qui oriente les interventions de l'État en matière de logement.

La Politique en habitation revendiquée par le FRAPRU est basée sur trois principes :

- la reconnaissance formelle du droit au logement;
- la protection et le développement du logement social;
- une meilleure protection des droits des locataires.

Reconnaitre formellement le droit au logement

La reconnaissance formelle et explicite du droit au logement lierait moralement, sinon juridiquement, le gouvernement du Québec. Ce faisant, il serait tenu d'adopter et de soutenir des politiques et des programmes assurant le droit au logement pour tous les ménages québécois, quel que soit leur revenu. Ces derniers disposeraient de leviers politiques et législatifs pour l'interpeler, voire le poursuivre, en cas de déni de leur droit à un logement convenable.

Certes, l'effet ne serait pas miraculeux, les recours juridiques, si on y arrive, peuvent être longs et coûteux. Mais la démarche aurait l'avantage de placer l'État à la défense des plus vulnérables et d'inviter la population à se souder autour d'un principe évident de justice.

Protéger et développer le logement social

De toute évidence, le marché privé ne veut et ne peut répondre aux besoins des ménages à faible ou à modeste revenu, du moins, pas sans l'aide de l'État. Son objectif est plutôt la rentabilité.

Les membres du FRAPRU ont donc la conviction que pour assurer le droit au logement de toutes et de tous, il faut développer des logements sociaux, à l'abri de la logique du profit.

À l'heure actuelle, le logement social ne représente qu'environ 11 % du parc de logements locatifs du Québec. De plus, à cause des pressions exercées par la pénurie de logements ou par leur financiarisation, le parc de logements locatifs privés encore abordables se ratatine à vue d'œil. Conséquence : plus de 195 000 ménages locataires doivent consacrer la moitié ou plus de leur revenu au logement et la moitié d'entre eux ont un revenu total de moins 13 673 \$ par an¹.

Il est donc urgent de soutenir les projets des coopératives, des OSBL et des offices d'habitation qui visent à loger à long terme, des ménages mal-logés par le marché. À l'heure actuelle, des projets totalisant près de 7000 unités espèrent une révision du programme AccèsLogis, nécessaire à leur aboutissement. Des communautés comptent sur le financement du gouvernement pour que puissent sortir de terre quelque 10 000 autres logements. Le FRAPRU, quant à lui, demande des programmations d'au moins 50 000 logements sociaux en 5 ans. Sans tout régler, cela tracera la voie pour répondre aux besoins les plus urgents, dans un délai raisonnable.

Mieux protéger les droits des locataires

On assiste actuellement à toutes sortes d'abus sur le marché locatif : augmentations vertigineuses et injustifiées de loyer; discriminations sans gêne et collectes abusives de renseignements personnels; entretien négligent, voire mise en danger de la santé d'autrui; évictions illégales, sous de faux-prétextes; etc. Les locataires les plus pauvres et les plus vulnérables sont à haut risque de se retrouver sans toit ou en colocations contraintes, potentiellement dangereuses.

L'État doit mettre un terme à tout cela, en resserrant ses contrôles sur le marché locatif. Il doit mettre en place un registre des loyers, obliger les propriétaires à justifier leurs augmentations de loyer, adopter un règlement national de salubrité, pour que les locataires puissent faire valoir leurs droits à des conditions de logement décentes². Il doit interdire la transformation de logements locatifs en condos ou en hébergement touristique et pénaliser les promoteurs et propriétaires délinquants pour les dissuader d'agir de la sorte.

La balle est dans le camp de la ministre responsable de l'Habitation.

Page de
couverture
de la
proposition
de
politique
du
FRAPRU

Hiver 2022



Le logement abordable n'est pas nécessairement social, ni abordable

Les logements sociaux sont sans but lucratif, à propriétés collectives et logent indéfiniment des ménages à faible et à modeste revenus. Ils sont subventionnés et les locataires y exercent un contrôle sur leurs conditions de logement.

La notion de logement abordable est floue et élastique. Ce qui est abordable pour la classe moyenne, ne l'est pas pour les gens pauvres. L'État soutient le privé pour construire du logement dit abordable, mais ses critères changent, fixés tantôt en fonction de la capacité de payer des ménages, tantôt en fonction du loyer médian du marché. Mais le plus dommageable, c'est que les engagements du privé sont à durée déterminée.

À l'automne 2021, des journalistes ont démontré que des logements dits abordables subventionnés par le fédéral, se louaient en moyenne 2020 \$ par mois, à Montréal.

1. Source : Statistique Canada; Recensement de 2016.

2. À l'heure actuelle, moins de 10 villes québécoises ont un tel règlement, que les locataires peuvent évoquer devant le Tribunal administratif du logement, pour obtenir des travaux ou des compensations financières.

DES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN PÉRIL

De nombreux locataires et comités logement sont inquiets pour l'avenir des projets de logements sociaux au Québec. Sans financement additionnel dans AccèsLogis, ils risquent ne jamais voir le jour.

C'est le cas de la Coopérative d'habitation de la Solidarité, à Jonquière, soutenue par Loge m'entraide. Débuté en 2013, ce projet devrait permettre de loger 12 à 15 personnes seules à faible revenu. La région connaît actuellement une grave pénurie de logements et le loyer moyen du marché a augmenté de 7 % en un an. Près de 8860 locataires vivant seuls payent plus de 30 % de leur revenu pour le loyer¹. Pourtant, la municipalité hésite à appuyer ce projet essentiel et il manque toujours le financement de Québec pour garantir sa réalisation.



Rassemblement de Loge m'entraide devant l'hôtel de Ville de Saguenay, le 15 octobre 2020.

Photo: Sonia Côté.

À Québec, le Comité des citoyens et des citoyennes du quartier Saint-Sauveur craint aussi que le projet de la Coopérative l'Alchemille ne tombe à l'eau. Plus de 30 logements seraient offerts à des locataires à faible revenu, des personnes âgées et des familles. Depuis juin 2021, la Ville de Québec a épuisé ses fonds réservés dans le programme AccèsLogis et le gouvernement n'a toujours pas annoncé de nouveaux investissements. Pendant ce temps, la gentrification du quartier amplifie la difficulté des locataires à trouver un logement à bon marché.



Action-création du Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur avec l'artiste Wartin Pantois demandant l'acquisition du site et l'obtention d'une vocation sociale.

Photo: Wartin Pantois

L'absence de grands logements pour les familles à faible revenu est un vrai problème. Dans Mercier-Est, à Montréal, le taux d'inoccupation pour les logements de 3 chambres à coucher et plus y est de seulement 0,1 %. Le projet privé des Cours Bellerive dans le cadre du redéveloppement de l'ancien entrepôt Métro devrait inclure environ 88 logements sans but lucratif.

Une part d'entre eux pourrait répondre aux besoins des familles du quartier, comme le demande Infologis de l'est de l'île de Montréal. Sans investissement dans le logement social, ce projet risque d'être délaissé et des familles risquent d'être déracinées, faute d'y trouver un logement adéquat.



Pancarte indiquant le nombre de logements sociaux risquant de n'être jamais construits sur l'ancien site de l'entrepôt Métro, dans Mercier-Est, à Montréal.

Photo: Infologis de l'est de l'île de Montréal

Depuis 2015, le Comité logement du Plateau Mont-Royal et la communauté sourde se mobilisent autour de la conversion de l'ancienne Institution des Sourdes, située sur la rue Saint-Denis, à Montréal. Ils demandent que le site conserve sa vocation sociale, publique et communautaire. En 2019, l'OSBL la Maison Ludivine Lachance a été fondé afin de réaliser un projet de 80 à 90 logements sociaux sur une portion du site, pour des personnes de la communauté sourde. Entre l'augmentation des prix des loyers, la pénurie de logements, la discrimination et la précarité que vivent les personnes sourdes, la communauté sourde en bénéficierait grandement.



Le Comité logement du Plateau Mont-Royal et des membres de la Maison Ludivine-Lachance, 20 février 2020

Photo: Comité logement Plateau Mont-Royal

Des nombreux autres projets de logements sociaux (coopératifs, sans but lucratif et publics) comptent sur un réinvestissement de Québec pour être menés à terme et ainsi freiner la pénurie de logements. Quand le gouvernement se décidera-t-il enfin de répondre aux besoins criants des personnes mal logées?

1. Source : Statistique Canada; recensement de 2016.

LE GOUVERNEMENT LE GAULT ABANDONNE LE LOGEMENT SOCIAL EN PLEINE CRISE DU LOGEMENT

Le budget déposé le 22 mars par le ministre des Finances, Éric Girard, est un affront aux locataires aux prises avec une crise du logement qui s'approfondit. Il n'annonce aucune nouvelle unité de logement social dans le programme AccèsLogis. Cela aurait été pourtant la façon la plus rapide de mettre en chantier des dizaines de projets en attente de financement.

La ministre de l'Habitation continue d'affirmer qu'AccèsLogis se poursuit, mais le budget ne lui donne pas non plus les moyens de finaliser la totalité des milliers de logements déjà programmés, qui sont bloqués faute d'un financement suffisant.

Alors que le budget décaisse 3,2 milliards \$ pour des remises de 500 \$ à 94 % des contribuables, le gouvernement n'investit que 100 millions \$ en 5 ans dans le Programme d'habitation abordable – Québec (PHAQ). Une partie des logements qui en sortiront pourrait être sociaux, mais actuellement, les modalités du PHAQ favorisent le marché privé.



TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN
N° 141
PRINTEMPS 2022

Logement : besoin d'une réponse globale

Depuis des mois, des locataires témoignent des abus qu'ils et elles subissent, abandonnés sans alternative, ni recours efficace, face à un marché avide de profits.

La ministre responsable de l'Habitation est régulièrement interpellée, mais elle nie la crise et refuse de resserrer les règles concernant les évictions et les augmentations de loyer dans les immeubles neufs. Elle promet un plan d'action gouvernemental ce printemps, mais a déjà décidé de remplacer le programme de logements sociaux, par

un autre ouvert au privé, qui construira des logements supposément abordables, sans obligation de réserver une part de ces logements aux ménages à faible revenu.

Le FRAPRU réclame une Politique d'habitation basée sur la reconnaissance du droit au logement, l'offre de logements sociaux et une meilleure protection des droits des locataires. Plus de 530 organismes l'appuient dans cette demande, de même qu'une cinquantaine de personnalités.

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 : [@FRAPRU](https://facebook.com/frapru.logement)



Manifestation du FRAPRU, le 12 février 2022, à Montréal, pour des investissements en faveur du logement social dans le budget 2022-2023 du gouvernement du Québec.