

LES CRISES DU LOGEMENT BRIMENT LES DROITS HUMAINS !

Spéculation immobilière, pénurie de logements, loyers trop chers, harcèlement et évictions, discriminations lors de la recherche d'un nouveau logement, itinérance visible et cachée, etc. : ce n'est pas une crise du logement qui sévit au Québec, mais plusieurs.

La pénurie de logements s'enracine et prend des proportions alarmantes. À l'été 2022, plus de 600 ménages étaient toujours sans logis au lendemain du 1er juillet, hébergés parfois par leur municipalité, le plus souvent par des proches, voire carrément à la rue; pour certains, cela a duré des mois.



Le coût du logement pèse lourdement sur le budget des locataires. **373 615 ménages locataires québécois consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer.** L'augmentation des coûts de loyer, combinée à une hausse générale des prix à la consommation fait en sorte que de plus en plus de ménages peinent à payer leur logement, les mettant à risque d'être évincés par le Tribunal administratif du logement (TAL) pour non-paiement de loyer. **Les loyers des logements mis en location sont plus élevés, parfois de plusieurs centaines de dollars, que ceux occupés. Les ménages contraints de déménager se retrouvent donc toujours plus mal pris.**

Les reprises de logements malhonnêtes sont de plus en plus courantes. En vue de faire du profit, les propriétaires passent par toutes sortes de stratagèmes pour évincer leurs locataires, avant de relouer leurs logements plus chers. En plus d'être violentes pour les ménages contraints de quitter leurs milieux de vie, **les évictions, qui sont elles aussi en augmentation, participent à l'érosion du parc de logements à bas loyer, alimentent la gentrification et contribuent à la fragilisation de populations vulnérables.**

Le marché privé de l'habitation a connu de profondes transformations dans les dernières décennies, avec l'arrivée de géants de l'immobilier jouissant de capitaux très importants. La tendance est très nettement à la marchandisation du logement par des intérêts visant à maximiser le rendement des investisseurs dont des sociétés de capital-investissement et des fonds de pension qui contribuent à l'explosion du coût des loyers et à la disparition du parc de logements locatifs encore abordables.

Toutes ces réalités entraînent des violations flagrantes des droits au logement, à la santé, à la sécurité, à l'éducation, à l'alimentation, etc. La situation est particulièrement dramatique pour les ménages les plus précaires, notamment les Autochtones, les personnes racisées, les familles, les personnes en situation de handicap, les personnes âgées ou encore les femmes victimes de violence conjugale.

Au même moment, le petit nombre de nouveaux logements sociaux réalisés bat de tristes records. À peine 5000 logements sociaux développés par des coopératives, des OSBL et des offices d'habitation ont été réalisés dans les 4 dernières années. Les locataires cherchant une alternative au marché privé pour se loger décemment n'en trouvent pas. **Quelque 38 000 ménages à faible revenu, tous admissibles à un logement subventionné, sont déjà sur une liste d'attente pour un HLM.**

QUE FONT LES GOUVERNEMENTS ?

En 2017, le **gouvernement fédéral** a adopté la Stratégie nationale sur logement et, dans la foulée, une loi visant à « continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, lequel est reconnu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels ». Mais **la stratégie s'est plutôt éparpillée en une multitude d'initiatives soutenant notamment la construction de logements qui ne sont pas nécessairement abordables**, certains logements subventionnés par Ottawa se louant jusqu'à 2 225 \$ par mois.

Du côté de Québec, **non seulement le programme AccèsLogis se retrouve négligé**, alors qu'il a permis la livraison de près de 36 000 logements sociaux en 25 ans, mais **l'incertitude demeure quant à son avenir.** Depuis quatre ans, seulement 500 nouveaux logements ont été programmés, et faute d'y avoir consacré les fonds suffisants, à peine le tiers des logements annoncés antérieurement ont été construits; des dizaines de projets, portés par des coopératives, des OSBL et des offices d'habitation, totalisant presque 10 000 logements, sont ainsi toujours attendus. Au lieu de les financer comme il le faudrait, le gouvernement québécois, comme Ottawa, multiplie les initiatives de logements « abordables », allant jusqu'à confier des fonds publics au secteur privé pour qu'il conçoive et administre ses propres programmes de logement.

Résultat ? Pour la première fois de l'histoire, la part de logements sociaux sur l'ensemble des logements locatifs québécois diminue. Elle est passée de 11,2 % en 2016, à 10,1 % en 2021. En négligeant ainsi le logement social, les gouvernements font durer et empirer les crises vécues par les locataires à faible et à modeste revenus.



LOGEMENT ABORDABLE OU LOGEMENT SOCIAL ?

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

Par définition, les logements sociaux sont hors marché et sans but lucratif; ils sont 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 beaucoup plus floue et élastique. Par exemple, ce qui est abordable pour la classe moyenne, ne l'est pas pour les ménages locataires plus pauvres. L'État soutient le privé pour construire du logement dit abordable, mais ses critères changent. Ils sont fixés tantôt en fonction de la capacité de payer des ménages (sans distinguer les propriétaires des locataires), tantôt en fonction du loyer médian du marché. Le plus dommageable, c'est que les engagements du privé sont à durée déterminée. Au terme d'une période qui peut être aussi courte que 10 ans, les logements privés subventionnés n'auront plus l'obligation d'être abordables, pour qui que ce soit.

DES SOLUTIONS EXISTENT !

Les gouvernements du Québec et d'Ottawa doivent réagir, et vite ! Ils doivent choisir et financer le logement social, autant sous forme de coopératives, d'organismes sans but lucratif, que de logements publics. Il s'agit des seules formules permettant de respecter de manière durable la capacité de payer des locataires, tout en assurant leur sécurité légale d'occupation, de même que l'accès à des services, des matériaux, des équipements et des infrastructures nécessaires. Le logement social permet de répondre aux besoins des personnes mal-logées d'aujourd'hui et des prochaines générations.

Le FRAPRU demande au gouvernement du Québec :

- de programmer un grand chantier de 50 000 logements sociaux en 5 ans (dont 20 000 HLM), dès son prochain budget;
- de relancer et de financer adéquatement le programme AccèsLogis;
- de se doter de son propre programme d'acquisition de logements locatifs pour les sortir du marché privé;
- de protéger les locataires contre les hausses abusives de loyer et les évictions illégales;
- et d'adopter une politique globale en habitation basée sur la reconnaissance du droit au logement.

Le FRAPRU demande au gouvernement canadien :

- de réorienter les investissements prévus dans sa Stratégie sur le logement vers le logement social;
- d'investir au moins 3 milliards \$ par année pour financer la construction de nouveaux logements sociaux;
- de financer l'acquisition d'immeubles à logements existants, pour qu'ils soient socialisés et transférés à des coopératives, des OSBL ou des offices d'habitation;
- d'allouer ses terrains fédéraux excédentaires à des projets de logements sociaux.

Ce dépliant s'inspire d'un rapport du FRAPRU déposé e à la Défenseure fédérale du logement; il est disponible sur le site web: www.frapru.qc.ca.

FRAPRU – hiver 2023

