



TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN

N° 144

PRINTEMPS 2025

MONTÉE DE L'EXTRÊME DROITE : NUL N'EST À L'ABRI

Tout va tellement vite. À peine encaissé le sursaut de l'élection de Trump, qu'il faut déjà s'inquiéter des répercussions et dérives ici. Car il serait dangereux de croire le Canada et le Québec vaccinés contre l'extrême droite. Le parti conservateur de l'ultraconservateur Pierre Poilievres a gagné en popularité auprès des hommes de 18-34 ans. L'extrême droite, qu'elle se définisse par son nationalisme exacerbé, sa tendance autoritaire, sa rhétorique populiste ou son hostilité aux principes démocratiques menaçant l'universalisme des droits fondamentaux, connaît une montée inquiétante dans les démocraties occidentales.

COMMENT S'INSTALLENT CES IDÉES, AUTREFOIS JUGÉES MARGINALES OU CARRÉMENT DÉPHASÉES?

Leur banalisation s'impose notamment par une bataille culturelle (sémantique, médiatique et numérique). L'extrême droite impose son vocabulaire dans l'espace public et ce faisant, impose les termes du débat dans les médias. Sur les réseaux sociaux, ses idées rétrogrades se propagent grâce à la modélisation d'un « fascisme cool » ou décomplexé (influenceurs masculinistes, *tradwives*). Se multiplient aussi les attaques contre tous les espaces critiques : universités, médias indépendants, organisations de défense des droits. **L'objectif est de faire reculer les idées progressistes en leur opposant une propagande simpliste et virale. Une fois ses idées implantées, le parti d'extrême droite qui parvient au pouvoir affaiblit immédiatement les institutions (réduction de la taille de l'État au minimum, coupe dans les services publics). La violence politique peut alors se décliner à travers des réformes constitutionnelles, un contrôle de la liberté de presse, la répression des contestations, etc. Partout où l'extrême droite arrive au pouvoir, les droits des minorités sont attaqués.** L'exemple de l'Italie, la Hongrie, l'Argentine ou la Pologne illustre ce recul des libertés fondamentales. En quelques années, ces gouvernements ont affaibli les contre-pouvoirs, limité l'indépendance de la justice et restreint les droits des femmes et des personnes LGBTQIA+.

UN FASCISME DÉJÀ LÀ

À certains endroits, le traitement des populations marginalisées atteste d'un niveau de violence et de déshumanisation déjà toléré. **Les politiques migratoires restrictives et l'instrumentalisation de l'immigration créent un terreau propice à l'extrême droite.** Les débats québécois réduisent souvent l'immigration à une approche utilitariste, soit pour restreindre l'accueil, soit pour satisfaire les besoins du marché du travail. **Cette vision déshumanisante ignore les drames causés par ces politiques en plus de nier les situations qui poussent les gens à devoir fuir leurs pays.**

L'itinérance est traitée avec le même mépris : perçue comme un problème sécuritaire plutôt qu'une crise humanitaire. La déshumanisation permet ainsi de justifier des politiques répressives. En liant la présence des sans-abris aux « nuisances urbaines » comme les incivilités ou la criminalité, **le discours dominant, au lieu de prioriser la souffrance des personnes concernées, se focalise sur le malaise qu'elles provoquent chez les mieux nantis.**

« Les terreurs que l'on craint du fascisme d'extrême droite sont déjà en place, aujourd'hui même dans le traitement des populations marginalisées »¹, clamaient les auteurs d'une lettre ouverte contre les politiques de lutte à l'itinérance. La meilleure défense contre le fascisme est de ne l'accepter sous aucun prétexte et à aucune échelle. **Lutter contre l'extrême droite, c'est plaider qu'il n'existe pas de seuil acceptable de déshumanisation.**



ET AU QUÉBEC ?

Bien qu'aucun parti d'extrême droite ne domine la scène politique québécoise, certains acteurs et médias contribuent à la diffusion de ses idées. **Des polémistes et même certains élus participent à la diffusion d'un discours ultranationaliste et xénophobe.** Des groupes masculinistes, des mouvements contre l'immigration et des figures politiques exploitent les tensions sociales pour légitimer des politiques discriminatoires². Les droits de grève sont mis à mal, autant par les gouvernements que les universités qui les encadrent, à un point qui frise la répression dans l'œuf.

COMMENT RÉSISTER ?

1. S'informer : déconstruire les discours haineux avec des faits.
2. Renforcer les espaces démocratiques : participer aux instances de vos syndicats, comités logements, groupes communautaires, féministes et autres milieux militants.
3. Refuser le cadre imposé par l'extrême droite dans le débat public : « On ne discute pas les idées d'extrême droite, on les combat ».
4. S'engager politiquement : défendre les initiatives qui promeuvent la justice sociale.
5. Lutter contre la désinformation : soutenir une presse indépendante.

1 — <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/854695/quand-politique-fait-lutte-personnes-itinerantes/>

2 — <https://pivot.quebec/2024/06/03/elle-avance-masquee-portrait-de-lextreme-droite-au-quebec/>

ET SI ON CHANGEAIT DE PARADIGME?

Le logement social est sous-financé et victime de préjugés tenaces. Pourtant, loin des clichés, ce modèle a fait ses preuves ici comme ailleurs et améliore la vie de milliers de locataires. Plus qu'une alternative au marché privé, c'est la formule la plus complète et pérenne permettant d'assurer le droit au logement, de favoriser la mixité sociale et de lutter contre la précarité. Il est plus que temps d'y voir une solution privilégiée à la crise actuelle. Il ne s'agit que d'une question de volonté politique.

RÉUSSIR SA VIE, C'EST ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ?

Qui n'a pas déjà rêvé de cette grande maison, au bout du chemin, derrière la petite barrière blanche? Si nous sommes nombreuses et nombreux à avoir porté cet idéal, c'est que l'accès à la propriété nous est imposé comme une finalité, un aboutissement. Or, derrière cette vision se cache une idéologie bien rodée qui sert avant tout les intérêts des banques, des promoteurs et des spéculateurs immobiliers, politiques à l'appui. **La crise actuelle le démontre : loin de profiter ou d'être accessible à toutes et tous, le modèle de propriété immobilière accentue les inégalités économiques et sociales, en alimentant les écarts de richesse.** Une minorité détentrice des biens est favorisée, au détriment des autres.

Au Québec, les logements locatifs manquent. La loi de l'offre et de la demande à l'œuvre, les promoteurs immobiliers et les propriétaires voient leurs profits exploser. À coups de *renovictions* et d'augmentations abusives, ils exploitent la demande grandissante tout en profitant d'une réglementation insuffisante. Après avoir sous-financé le logement social, les gouvernements privilégient les investissements dans le logement dit « abordable », souvent inaccessible pour les locataires à faible et modeste revenus. C'est donc sans surprise que le loyer moyen a bondi de près de 50 % depuis le début de la pénurie, passant de 761 \$ en 2018 à 1 119 \$ en 2024.

La situation est d'autant plus dramatique que les locataires n'ont pas d'alternatives au marché privé, en cas de perte de logement. En ne représentant que 11 % du parc locatif québécois, il n'y a pas assez de logements sociaux pour répondre à l'ensemble des besoins. De fait, **la précarité locative se répand.** Pour beaucoup, cela signifie choisir entre payer le loyer ou se nourrir. Pour d'autres, c'est l'angoisse d'une éviction, ou encore vivre dans un logement ne correspondant pas à ses besoins, nuisant à sa santé, sa sécurité ou celle de ses enfants. Pour les plus précaires, c'est carrément la rue qui les menace.

La littérature scientifique a largement documenté l'incidence du mal-logement sur la pauvreté, les problèmes de santé physique ou mentale et le développement des enfants. L'État doit alors compenser avec des dépenses accrues :

- en services sociaux et de santé;
- en aides au logement temporaires très onéreuses, qui vont surtout dans les poches du privé;
- et en solutions d'urgence pour les personnes en situation d'itinérance.

RÊVER D'UN AUTRE MODÈLE EST-IL POSSIBLE?

Et si l'on changeait de perspective? Plutôt que de nous pousser vers l'endettement et l'individualisme, pourquoi ne pas promouvoir un modèle où chacun-e puisse vivre dignement, sans être à la merci des fluctuations du marché? **Si être locataire, en particulier en logement social, était un choix à revendiquer avec fierté?**

Le logement est un droit, non un luxe, un privilège ou une occasion de profit. Or, il s'avère que le logement social est le meilleur moyen de mettre en œuvre ce droit.

LE LOGEMENT SOCIAL : UN MAL NÉCESSAIRE OU UNE SOLUTION DURABLE?

Délabrement, ghettos urbains, assistanat, misère, insécurité : le logement social souffre de nombreux préjugés. Pourtant, il ne s'agit pas d'une solution transitoire, de dernier recours ou d'un « privilège » offert à quelques-un-es, mais bien d'une alternative viable, durable, solidaire et équitable à un marché privé qui ne cesse de fragiliser les locataires, les communautés et la société dans son ensemble. En ce sens, il constitue une réponse incontournable à la crise du logement.

Le rôle du logement social va donc bien au-delà de la simple offre de logements abordables. Il permet de freiner la spéculation immobilière, de stabiliser les loyers et d'offrir une sécurité d'occupation aux locataires. Logements publics, coopératives et OSBL d'habitation : ses différentes formes permettent de répondre à une diversité de besoins. Chaque dollar investi dans ce secteur se traduit par des économies en santé publique, en services sociaux et en prévention de l'itinérance. De plus, la construction et la rénovation de logements sociaux génèrent de l'emploi et dynamisent l'économie locale, tout en permettant une meilleure répartition des richesses. Plusieurs études démontrent d'ailleurs que chaque dollar investi dans le logement social génère plus du double en retombées économiques locales. **Le logement social doit donc être vu comme un investissement, non comme une dépense.**



DOUBLER LA MISE : UN CHOIX POLITIQUE INÉLUCTABLE

Face à la crise, les gouvernements cherchent de faux coupables, tels que l'immigration, et proposent de fausses bonnes solutions. Ces stratégies détournent l'attention des véritables responsables : des politiques néolibérales favorisant le marché privé au détriment des locataires. C'est donc sans surprise s'il est boudé par les gouvernements, malgré les avantages documentés du logement social. Face à la crise du logement qui ne cesse de prendre de l'ampleur, il est temps que les gouvernements revoient leurs positions.

Afin de répondre aux besoins les plus criants, il faudrait que la part du logement social double d'ici les 15 prochaines années au sein du parc locatif, jusqu'à atteindre au moins 20 %. Si l'objectif paraît ambitieux, il est réaliste. Pour ce faire, les gouvernements doivent cesser de favoriser la financiarisation du logement au détriment du droit au logement.

METTRE LES BOUCHÉES DOUBLES

Afin d'expliquer sa perspective de socialisation d'une plus grande part du logement social au sein du parc locatif québécois, de sensibiliser le public et de convaincre les gouvernements, le FRAPRU a produit plusieurs outils, comprenant une brochure (aussi disponible en version audio), un 4 pages et des fiches graphiques (diffusée à raison d'une par mois, environ).

Ces outils sont disponibles ici :

<https://www.frapru.qc.ca/socialisation/>

Des ateliers sur le sujet sont également offerts un peu partout au Québec, jusqu'à la fin de l'année 2025 :

<https://www.frapru.qc.ca/event/ateliers-socialisation/>

En utilisant ces ressources, il est possible de contribuer à faire avancer la cause du logement social et à exiger du gouvernement qu'il assume enfin ses responsabilités :

- Parlez-en autour de vous et partagez nos outils sur vos réseaux sociaux, vos milieux professionnels et personnels.
- Participez aux actions du FRAPRU et de ses membres
- Impliquez-vous dans votre comité logement : <https://www.frapru.qc.ca/comites-logement/>

Les droits sociaux sont non négociables. Il revient aux gouvernements de mobiliser les ressources nécessaires pour les assurer pour toutes et tous. **Les politiques publiques qui creusent les écarts économiques et sociaux en privilégiant les entreprises et les plus riches doivent cesser. Les inégalités ne se résorbent pas seules : elles exigent des choix fiscaux à l'avenant qui permettront notamment de financer le logement social.** L'argent ne manque pas : encore faut-il cesser de soutenir massivement le secteur privé et réorienter les fonds publics vers les besoins de la population.

Programmes dédiés au logement social, règlements, impôts, taxes, terrains et bâtiments publics, prêts à faible coût par des institutions publiques : tous les leviers à la disposition des gouvernements du Québec, du Canada et des municipalités doivent être utilisés pour atteindre l'objectif de doubler le nombre de logements sociaux au Québec. **Il est plus que temps de mettre les bouchées doubles et d'investir dans un avenir où le droit au logement pour toutes et tous sera enfin une réalité.**

NOTRE FORCE RÉSIDE DANS LA SOLIDARITÉ

Les politiques néolibérales et les oligarchies qui se cachent derrière les discours populistes, qui privilégient les intérêts d'une minorité au détriment de l'ensemble de la population, doivent être fermement combattues. Cette bataille est d'autant plus cruciale aujourd'hui, alors que la situation socio-économique se dégrade et que l'extrême droite prend de l'ampleur, alimentant la division et les inégalités. L'urgence est de taille : nous ne pouvons plus tolérer des politiques qui creusent les écarts et menacent nos droits fondamentaux. Face à cela, il est essentiel d'exiger des engagements concrets de la part des gouvernements pour défendre un avenir plus juste. Le FRAPRU et ses groupes membres continueront de se mobiliser face à l'invivable. Mais **cette lutte ne peut se gagner seule : nous avons besoin de vous. Joindrez-vous votre voix à la nôtre ?**



BUDGET GIRARD 2025 : AVEUGLEMENT VOLONTAIRE FACE À LA CRISE DU LOGEMENT?

Votre voisine, votre collègue, un membre de votre famille ou vous-même faites partie des locataires ayant reçu une augmentation de loyer insoutenable ? Votre recherche de logement demeure infructueuse, tout est hors de prix ? Votre famille peine à se loger convenablement ? Vous êtes seule et craignez d'être contrainte à la colocation ? Vous êtes des milliers de locataires à endurer ce stress ! Une situation qui continue de se détériorer, sous le regard passif du gouvernement Legault.

LES MESURETTES MISES EN PLACE NE SUFFISENT PAS

- Les évictions illégales se poursuivent malgré le moratoire temporaire pour certaines évictions.
- Il n'y a toujours pas de registre des loyers pour limiter les hausses abusives aux changements de locataires.
- L'estimation moyenne de hausse de loyer du Tribunal administratif du logement (TAL) est si élevée cette année, qu'on peut craindre un lot considérable d'évictions pour non-paiement.
- Malgré les annonces des derniers mois, les logements sociaux continuent de manquer cruellement.

On le répète : il faut autre chose que des logements trop chers. Plus que jamais, il est urgent d'augmenter la disponibilité de logements sociaux et communautaires sous différentes formes.

C'est pour cela que le FRAPRU réclame depuis plusieurs années un plan ambitieux pour augmenter substantiellement la place du logement social au Québec. Il ne représente actuellement même pas 11 % du parc locatif. Si le Québec s'était attelé à la tâche plus tôt, la crise actuelle serait vécue moins durement.

Avec la nouvelle *Stratégie gouvernementale en habitation* qui vise la construction de 560 000 logements locatifs en 10 ans, le budget 2025 était une occasion à saisir par le gouvernement québécois de se donner enfin des cibles claires de développement de logements sociaux. Le contexte économique incertain lié à la crise tarifaire offrait une opportunité supplémentaire pour traiter ce nécessaire chantier comme un chantier d'infrastructures publiques.

LOGEMENT SOCIAL : LE GRAND ABSENT DU BUDGET

Des municipalités, plusieurs organisations sociales et regroupements du milieu de l'habitation attendaient impatiemment de nouveaux investissements dans le logement social. **Loin de répondre à l'urgence, le budget 2025-2026 ne contient aucune nouvelle mesure structurante pour donner du mordant à la stratégie québécoise en habitation.**

Alors que le budget précédent ne prévoyait pas non plus de financement de nouveaux logements sociaux (ni même abordables) et que les derniers investissements remontent aux 8 000 logements annoncés dans la mise à jour économique de l'automne 2023, avec la contribution du fédéral, **le ministre des Finances Éric Girard a présenté un budget qui fait l'impasse totale sur la construction de nouveaux logements sociaux.**

Rien pour les personnes à faible revenu qui attendent une place en HLM, rien pour les organismes communautaires porteurs de projet de logements sociaux et communautaires en attente de financement, rien pour juguler la crise de l'itinérance.

Après l'annonce du Fonds fédéral de protection des loyers, nous étions en droit d'espérer un programme québécois d'acquisition d'immeubles locatifs pour les sortir de la spéculation. Or, malgré les besoins urgents, le dernier budget québécois persiste à ne prévoir aucun nouvel investissement ni pour la construction de HLM, de coopératives d'habitation ou d'OSBL, ni pour l'acquisition d'immeubles à cette fin. Pire, les documents budgétaires prétendent que « les déséquilibres s'estompent graduellement sur le marché locatif ». Rien n'est plus faux. Avec un taux d'inoccupation de seulement 1,9 % à l'échelle provinciale et une augmentation de près de 50 % du loyer moyen depuis 2018, le marché est bien au contraire plus tendu que jamais. Le gouvernement Legault se fie sur la construction de logements privés neufs. Une solution qui a déjà prouvé son inefficacité et même sa nuisance à l'abordabilité réelle.

DES MESURES LARGEMENT INSUFFISANTES

Le budget québécois contenait de toutes petites annonces d'investissements dans le logement social, comme les 228 millions \$ pour la rénovation et l'exploitation des HLM existants. Ces sommes s'ajoutent à celles déjà annoncées. Préserver le parc existant est essentiel. 41,2 millions \$ sont réservés pour payer le déficit d'exploitation qui n'est plus assumé par le fédéral dans les immeubles dont la convention est arrivée à échéance. **Chaque année, plus de conventions se terminent et la part du déficit qui devra être assurée par Québec ne va cesser d'augmenter. Avec la fin de ces ententes à long terme avec Ottawa, il faut tout mettre en branle dès maintenant pour préserver le parc de logements publics et de bas loyers pour les locataires à faibles revenus qui y vivent.**

Alors que des milliers de personnes et de familles sont en attente pour un HLM, il faut aussi saisir l'occasion des rénovations à venir pour ajouter des logements là où c'est possible. Sans programme spécifique pour le logement social et des investissements immédiats, Québec risque encore de manquer le bateau.

Même constat pour les 1 000 suppléments au loyer supplémentaires, utiles mais insuffisants. Rien ne garantit qu'ils seront utilisés dans des projets à but non lucratif. Quant aux investissements destinés à l'accompagnement des personnes vulnérables, ils demeurent flous, bien en deçà des 50 millions \$ en soutien communautaire demandés chaque année par les groupes du milieu de l'itinérance et de l'habitation communautaire.

Bien que le Programme d'adaptation à domicile (PAD) pour les personnes en situation de handicap ait été justement renfloué, on apprend quelques jours après le budget que les fonds prévus à cette fin ne serviront qu'à répondre aux demandes déjà en attente, excluant de fait toutes nouvelles demandes.

TOUT N'EST PAS PERDU

À court terme, le gouvernement continuera à faire des annonces de mises en chantier et des inaugurations de logements sociaux. Ce sera pour la plupart avec les fonds prévus il y a plusieurs mois, voire années. Le paysage locatif pourra profiter des dernières mises en chantier de projets réalisés avec le programme AccèsLogis qui a pris fin officiellement ce 31 mars. Les nouveaux projets annoncés par Québec le sont avec des fonds prévus en novembre 2023.

De plus, une somme de 184 millions de dollars, annoncée en novembre 2024, dont la moitié provient du gouvernement fédéral, n'a toujours pas été dépensée. On ne sait toujours pas à quoi serviront ces fonds : compléteront-ils des projets annoncés ou profiteront-ils à de nouveaux logements et ceux-ci seront-ils sociaux ou abordables? Le mystère persiste 6 mois après cette annonce. Un autre exemple de l'opacité de l'octroi de fonds publics. Ce silence prolongé laisse craindre que Québec cherche à contourner de nouveaux investissements dans le logement social. Peut-être nous réservera-t-il de bonnes surprises.

L'annonce par Québec de la mise en place de la banque de terrains publics pour le logement social est une avancée qui pourrait aussi contribuer à changer la donne. Une revendication portée depuis 15 ans par le FRAPRU.

Ce nouveau répertoire s'adresse aux offices d'habitation, aux organismes à but non lucratif et aux coopératives et vise à faciliter l'accès à des terrains publics. Actuellement, seulement six sites sont répertoriés : à Montréal, Alma, Saguenay, Rivière-du-Loup et Montmagny. C'est peu, mais la porte est ouverte à l'ajout de nouveaux emplacements. **Toutefois, sans financement pour y développer rapidement des logements sociaux, cette avancée risque de rester désincarnée.**

UNE GESTION OPAQUE

Par ailleurs, **les pratiques d'attribution des fonds publics destinés au logement social « et abordable » ajoutent à l'inquiétude.** Depuis quelques mois, Québec procède à des annonces ponctuelles par décret, sans appel de projets publics ni cadre clair. Sauf exceptions, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) n'accepte pas le dépôt en continu. Le dernier appel de projets remonte à juin 2023.

On accorde le statut de « développeur qualifié » à certains promoteurs au moment même de l'annonce d'attribution, sans qu'aucune liste officielle ne soit rendue publique. Rappelons que les 8 000 logements sociaux « et abordables » financés en 2023, sont déjà tous attribués. Dans cette opacité, des projets privés sont financés sous prétexte d'habitation abordable, mais il est clair que quand ils sont soumis à la logique du profit, leur abordabilité n'est jamais durable. **Loin d'un système d'attribution juste, on assiste actuellement à une gestion qui semble avantager certains acteurs bien connectés, au détriment des communautés locales mobilisées depuis des années.**

Pendant ce temps, des milliers de projets de logements sociaux et communautaires, dont près de 10 000 seulement dans les cartons du réseau des Groupes de Ressources Techniques (GRT), attendent désespérément un feu vert nommé *financement*.

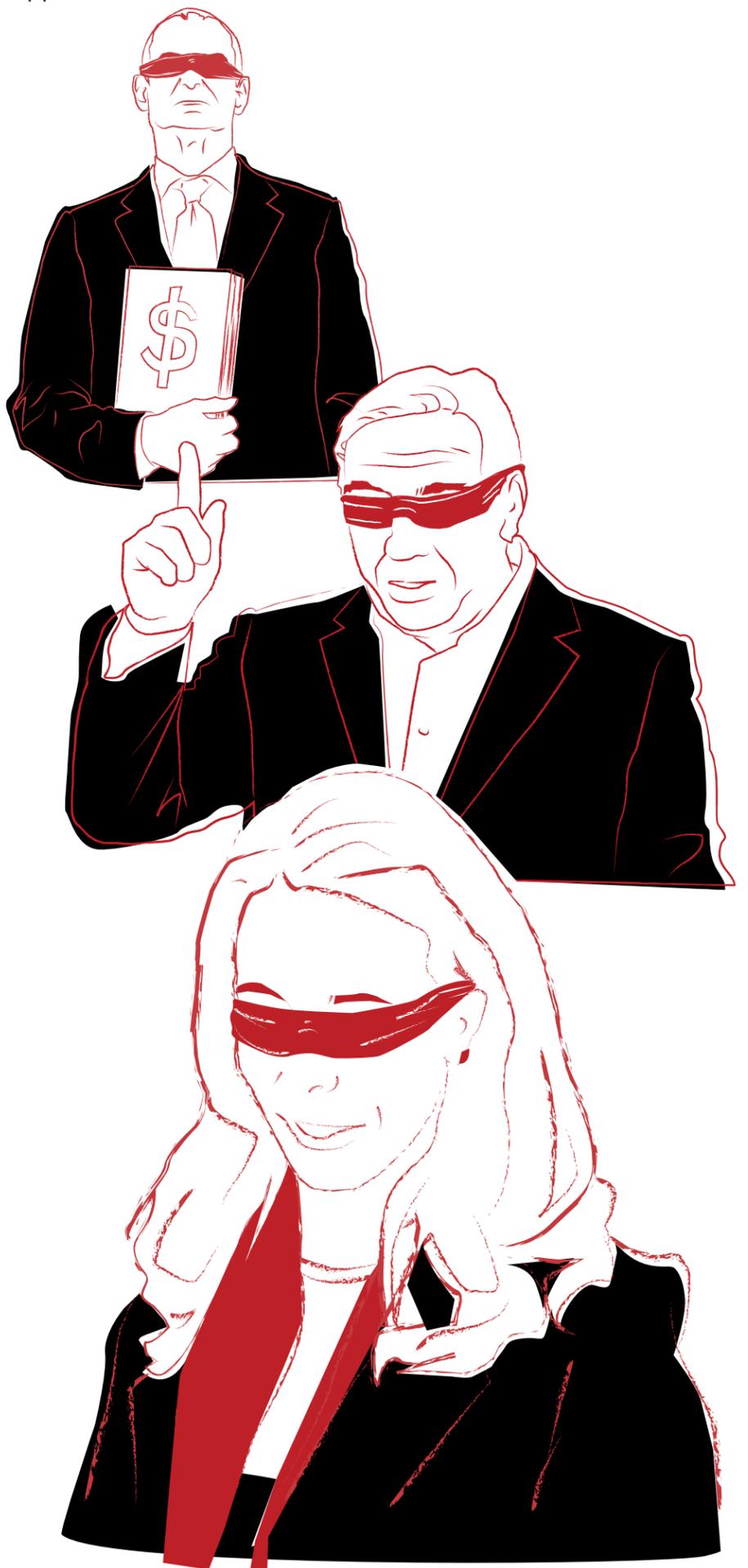
Ce contexte doit nous alerter sur les nouvelles sources de financements auxquelles pourraient être contraints des projets sans but lucratif. Recourir à des bailleurs de fonds privés comporte plusieurs risques liés au fait que ceux-ci exigent un rendement. Ultimement, ce sont les locataires qui en font les frais.

ON NE LÂCHE RIEN!

Le dernier budget confirme une chose : sans pression populaire, les besoins des locataires continueront d'être relégués au second plan. On ne peut laisser cela arriver et abandonner à leurs sorts des milliers de personnes dont le droit fondamental à un logement adéquat est bafoué. Dans les prochaines semaines, une série d'actions est prévue pour dénoncer les reculs et mettre en lumière la seule alternative au marché privé éprouvée : le logement social. **Le FRAPRU lancera une semaine d'occupations à compter du 19 mai.** Ces mobilisations visent à rendre visibles les besoins urgents des communautés tout en ciblant des terrains comme autant d'occasions ratées de développement dans leurs milieux.

Il faudra continuer à revendiquer des cibles ambitieuses. Doubler le nombre de logements sociaux dans les 15 prochaines années. Pour y arriver, nous demandons encore et toujours : des programmes qui se suffisent à eux-mêmes, un financement stable, une transparence dans l'attribution des projets et un arrimage avec les réalités locales.

Aussi longtemps que durera le refus obstiné du gouvernement de reconnaître l'ampleur de la crise, nous serons là pour lui rappeler.



HALTE AUX AMALGAMES!



Après le logement abordable, on entend de plus en plus parler de logement « hors marché ». Celui-ci offre davantage de certitudes sur le type de logements qui sera développé que le logement abordable. Par contre, il ne garantit pas une réponse aux mêmes besoins que le logement social. S'ils semblent synonymes, il est important de ne pas les confondre.

Montréal est une des rares villes à avoir des objectifs chiffrés de logement « hors marché ». Prenons par exemple la documentation du Chantier Montréal abordable, qui définit le « hors marché » comme : « les propriétés qui restent abordables à long terme grâce à un contrôle du prix de revente, comme les coopératives de propriétaires ». Dans ce cas, on inclut l'accession à la propriété. Or, contrairement au logement social, celle-ci n'a pas pour rôle de répondre spécifiquement aux ménages locataires à faible et modeste revenus, les plus touchés par la crise. Dans d'autres cas, certains projets ne deviendront abordables que dans une dizaine d'années. Loin de répondre aux besoins les plus urgents.

Tout comme dans le cas des logements dits « abordables », à Montréal, les cibles de logements « hors marché » restent souvent floues quant à la proportion qui sera effectivement du logement social (HLM, coopératives ou OSBL d'habitation). C'est pourquoi il faut demander des précisions aux différents paliers de gouvernement pour s'assurer qu'on réalisera bien du logement social. La seule formule qui assure une abordabilité immédiate.

Pour ajouter à cette confusion, certaines villes ont commencé à comptabiliser des logements privés dits « abordables » dans les objectifs, déjà trop faibles, de réalisation de logement social. C'est ce qui s'est produit à Québec, où la ville semble avoir changé en cours de route les objectifs de sa vision de l'habitation pour s'aligner au discours promu par le gouvernement caquiste. Toujours

à Québec, un promoteur privé tente de faire passer pour du logement social des logements privés subventionnés, où les locataires paieraient 25 % de leurs revenus, sans que ces logements répondent réellement aux critères du logement social³. **Ces deux formes de logements, même si toutes deux offrent au départ un logement équivalent, ne sont pas comparables. Le supplément au loyer sur le marché privé n'a pas les mêmes effets structurants, notamment sur le plan de la sécurité d'occupation et sur la pérennité de l'abordabilité. Cet amalgame ouvre la voie à un détournement des ressources publiques qui devraient être réservées au logement social, sans but lucratif.**

En parallèle, nous assistons aussi à une forte pression en faveur de la transformation d'OSBL d'habitation afin que ceux-ci grossissent. Cela peut être souhaitable si c'est la volonté des membres. Cependant, s'il n'y a pas une réflexion préalable sur la place occupée par la communauté et les locataires dans le développement et la gestion des OSBL, cette transformation pourrait se faire au détriment de sa mission sociale et démocratique. Quelles garanties avons-nous sur le maintien des loyers véritablement abordables et même quant à la survie de l'OSBL une fois les délais d'abordabilité expirés? Qu'en est-il de la pérennité de ces projets alors que des exemples récents montrent qu'ils peuvent être privatisés ou que certains immeubles peuvent être vendus? Malgré de petites modifications à la loi, rien ne garantit que cela n'arrivera pas de nouveau.

Les gouvernements provincial et fédéral ainsi que les municipalités qui octroient des ressources publiques doivent exiger une représentation des locataires et des organismes communautaires du milieu, au sein des instances démocratiques. Ils doivent aussi favoriser les projets ayant un ancrage local. Cela assurerait une certaine protection contre d'éventuelles augmentations abusives ou une vente à des fins lucratives.

3— Îlot Dorchester : fâcheuse confusion autour de la définition du logement social

ÉLECTIONS FÉDÉRALES 2025 : QUEL AVENIR POUR LE LOGEMENT SOCIAL AU CANADA?

Au moment d'écrire ses lignes, la campagne électorale fédérale n'est pas terminée. Le Parti libéral du Canada (PLC) et le Parti conservateur du Canada (PCC) sont proches dans les sondages. On constate déjà que le PLC tend vers des politiques économiques plus à droite que dans les dernières années, ce qui est inquiétant. Peu importe qui est élu comme 25^e premier ministre du Canada, le rôle de la Stratégie nationale sur le logement sera-t-il remis en question? Pour réaliser le droit au logement, il faudra un gouvernement prêt à prioriser le logement social et à y réserver les terrains publics.

Dans les derniers mois, le gouvernement fédéral a fait plusieurs annonces en faveur du logement social, dont près de 3 milliards \$ de subventions qui ont été réservés à des fournisseurs de logements publics, des coopératives et des OSBL d'habitation. **Dans les prochains mois, il faudra s'assurer de conserver les acquis et faire progresser l'idée que le logement social occupe une plus grande place sur le parc locatif.**

Vous pouvez consulter notre analyse complète de la campagne électorale sur notre site internet : frapru.qc.ca



LE LOGEMENT SOCIAL, UNE PRIORITÉ POUR LES VILLES?

Le 2 novembre prochain, la population québécoise sera appelée aux urnes pour voter pour les prochaines administrations municipales. Avec un taux de participation de 38,7 % aux élections de 2021, on constate un moins grand intérêt de la population à suivre les enjeux municipaux. Pourtant, les municipalités jouent un rôle crucial pour améliorer les conditions de logement et faire progresser la place du logement social sur leur territoire.

Les municipalités possèdent de nombreux leviers pour faciliter la réalisation de logements sociaux. Pensons au droit de préemption, droit de premier acheteur, à leurs terrains excédentaires, aux fonds qu'elles peuvent réserver pour l'achat de terrains et de bâtiments à des fins de logement social, aux règlements qu'elles peuvent adopter, comme ceux obligeant l'inclusion de logements sociaux dans les grands développements. Ce type de réglementation est plus que jamais nécessaire pour assurer la construction de logements véritablement abordables pour les ménages à faible et modeste revenus. Ces derniers sont les premiers à vivre les conséquences des nouveaux développements dans leurs milieux. Ceux-ci les exposent à des hausses de loyer faramineuses, des évictions frauduleuses et, parfois, du harcèlement.

Plusieurs municipalités travaillent en ce moment à l'élaboration de leur plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) qui établit la vision et les grandes lignes de leur développement pour les 20, 30, 40 prochaines années. C'est une occasion en or pour les villes de **se doter d'une perspective claire de faire progresser significativement la place occupée par le logement social afin qu'il atteigne au moins 20 % du parc locatif d'ici 2040. Les objectifs chiffrés permettent aussi de mettre de la pression sur les gouvernements supérieurs afin d'obtenir les sommes nécessaires.**

Pour réellement répondre aux besoins les plus urgents, ces outils et les ressources publiques municipales en habitation doivent être dédiés au logement social et doivent être accompagnés d'une vision et de cibles concrètes pour les prochaines années.

LE SOUS-FINANCEMENT CHRONIQUE FAIT MAL AUX MUNICIPALITÉS

Alors que les municipalités interpellaient le gouvernement du Québec sur ses responsabilités en matière de logement et d'itinérance, ce dernier a souvent renvoyé la balle dans leurs cours. Les municipalités en sont sorties perdantes. Perdantes parce qu'elles n'ont pas obtenu beaucoup plus de ressources financières, déjà insuffisantes, du gouvernement du Québec et qu'elles doivent augmenter les ressources consacrées au logement social et à l'itinérance. Elles ont dû augmenter leur contribution à plus de 20 % du coût total du projet dans le cadre du Programme habitation abordable Québec (PHAQ), contre 15 % dans le programme AccèsLogis. Certaines municipalités ont commencé à se doter de fonds de démarrage pour soutenir les projets en élaboration, encore une fois pour combler les lacunes du PHAQ.

Pourtant, si l'on veut construire plus rapidement, il faut qu'un financement gouvernemental adéquat soit accordé aux projets de logements sociaux. C'est une responsabilité des gouvernements provincial et fédéral qu'ils ne peuvent pas nier. C'est la raison pour laquelle le FRAPRU insiste autant sur l'importance d'objectifs clairs et pluriannuels de financement et sur la nécessité de programmes se suffisant à eux-mêmes.

Il reste plusieurs mois avant le déclenchement de la campagne électorale. **Il ne faut pas hésiter à interpeller les administrations municipales afin qu'elles priorisent dès maintenant le développement du logement social. Les différents partis en lice élaborent leurs plateformes électorales.**

C'est un moment idéal pour transmettre nos préoccupations et nos demandes. Le logement social doit être une priorité de la prochaine campagne électorale municipale. Sans quoi il sera difficile de sortir de cette crise de l'abordabilité qui touche l'ensemble des régions du Québec.

DES AVANCÉES POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Dans les 4 dernières années, plusieurs villes ont utilisé leurs pouvoirs pour acquérir et préempter des sites, souvent à la suite de mobilisations citoyennes en faveur du logement social. En voici des exemples :

Trois-Rivières a mis son droit de préemption sur 15 immeubles. Les propriétaires devront offrir à la ville ces immeubles avant de pouvoir les vendre sur le marché.

Drummondville a financé l'achat de 150 logements pour les sortir du marché et protéger leur abordabilité, de concert avec l'Office d'habitation de Drummond.

Montréal a fait l'acquisition de 700 logements dans Côte-des-Neiges et en a confié la gestion à l'Office municipal d'habitation de Montréal.

À l'instar de Montréal, la Ville de Québec a réservé des fonds pour acheter des terrains destinés ensuite à des logements sociaux et communautaires.

TOUJOURS AU FRONT

Publié par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), un regroupement national pour le droit au logement composé de quelque 145 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
 instagram.com/frapru.logement
 @FRAPRU



Front d'action populaire
en réaménagement urbain

OCCUPATION DE BÂTIMENTS ET DE TERRAINS



FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN
N° 144
PRINTEMPS 2025

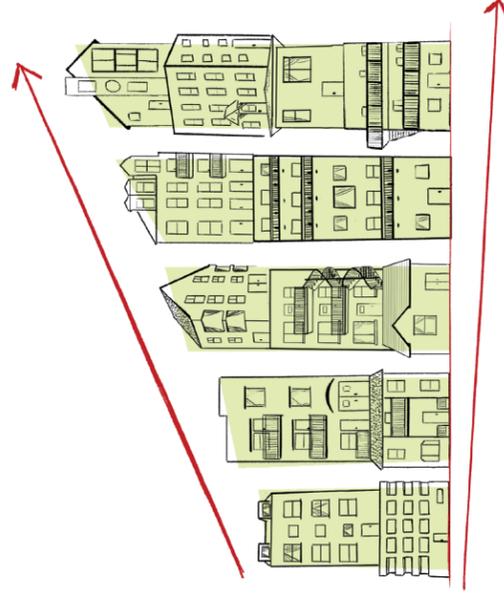
TOUJOURS AU FRONT

Face à l'extrême droite, les gouvernements doivent mettre les bouchées doubles

Les inégalités se creusent : de 2020 à 2023, la fortune des cinq hommes les plus riches du monde a doublé⁴, tandis que des milliers de personnes et de familles peinent à payer leur loyer. Pourtant, les gouvernements occidentaux ignorent la précarisation de la classe moyenne et la flambée des loyers. Ce positionnement gouvernemental et la pression croissante sur le coût des loyers aggravent la crise du logement.

Il est urgent de doubler la part du logement social au sein du parc locatif pour assurer le droit au logement du plus grand nombre. Cela passe par d'importants investissements publics.

Alors que Donald Trump impose des tarifs douaniers sur le bois d'œuvre, l'acier et l'aluminium, le Québec a une occasion en or de lancer un vaste programme de construction de logements sociaux en utilisant les matières premières produites au pays. Le développement du logement social, en plus d'être un moteur économique puissant, créateur d'emplois durable, est une réponse efficace et éprouvée à la crise.



4— [Les cinq hommes les plus riches du monde ont doublé leur fortune depuis 2020 tandis que cinq milliards de personnes se sont appauvries depuis le début de la « décennie des fractures »](#) | Oxfam International