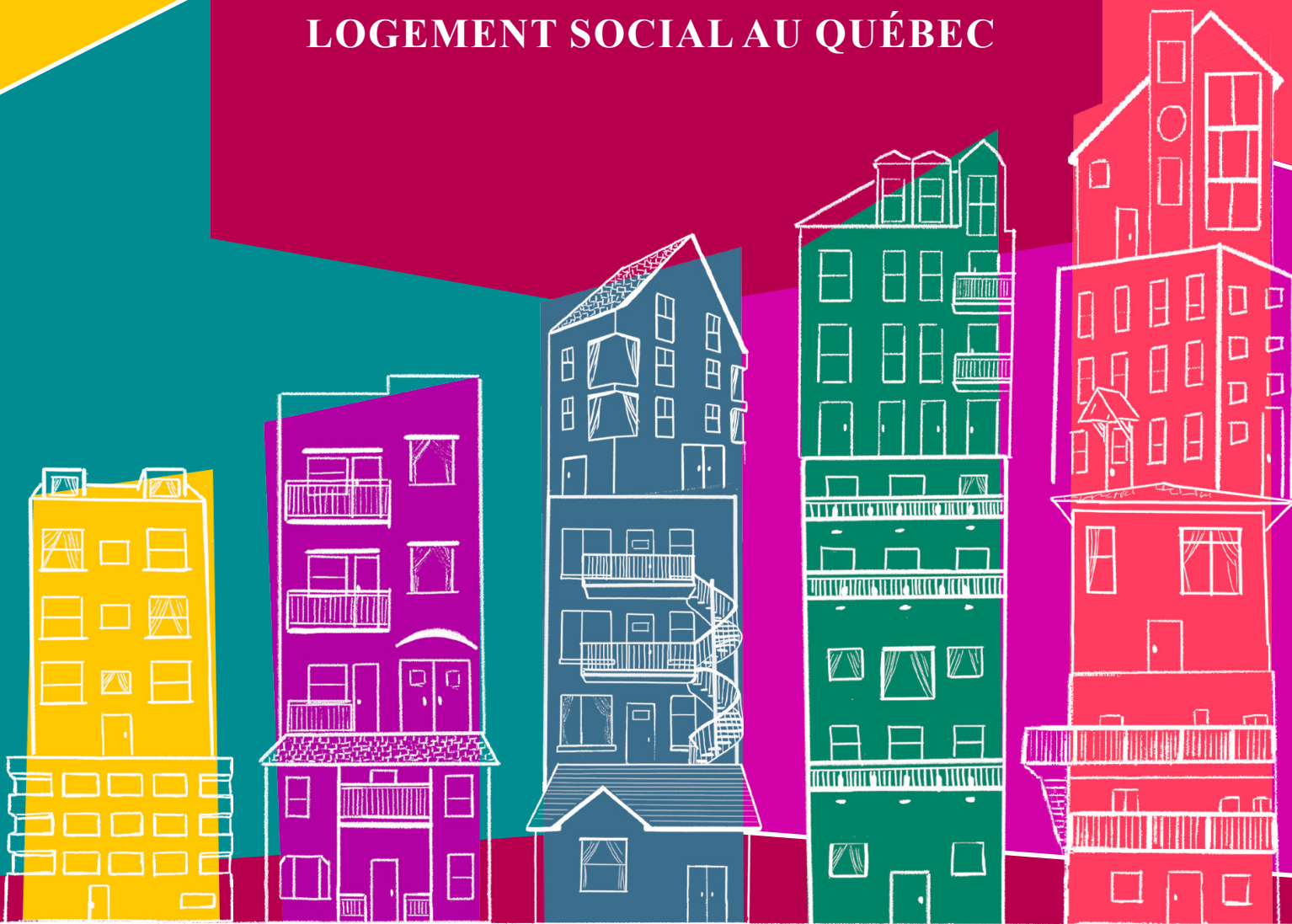


METTRE LES BOUCHÉES DOUBLES

FAIRE PROGRESSER LA PART DU
LOGEMENT SOCIAL AU QUÉBEC



SOMMAIRE

INTRODUCTION	P.4
CRISE DU LOGEMENT AU QUÉBEC	P.4
LA CLÉ, C'EST LE LOGEMENT SOCIAL	P.5
POURQUOI SOCIALISER UNE PLUS GRANDE PART DU PARC LOCATIF ?	P.6
RÉDUIRE LA PRÉCARITÉ ET L'EXCLUSION SOCIALE	P.6
FREINER LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE ET L'AUGMENTATION DES LOYERS	P.8
CONTRER LA DISCRIMINATION	P.10
FAVORISER LA SANTÉ DES MÉNAGES	P.11
UNE MESURE FÉMINISTE	P.12
RÉPONDRE AUX BESOINS CRIANTS DES FAMILLES	P.13
ASSURER DES LOGEMENTS ADAPTÉS À SES BESOINS	P.14
CONTRIBUER À LA JUSTICE CLIMATIQUE	P.16
POURQUOI PAS DU LOGEMENT DIT ABORDABLE OU DES AIDES FINANCIÈRES À LA PERSONNE ?	P.17
UN INVESTISSEMENT, PAS UNE DÉPENSE	P.18

P.20..... UN PROJET DE SOCIÉTÉ

P.20 ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT

P.21 UNE QUESTION DE VOLONTÉ POLITIQUE

P.23 DES RESSOURCES FINANCIÈRES EXISTENT

P.24..... SOCIALISER, OUI, MAIS COMMENT ?

P.24 DU CÔTÉ DU GOUVERNEMENT DU CANADA

P.25 DU CÔTÉ DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

P.25 Mise sur pied d'un ou de plusieurs programmes dédiés au logement social

P.27 Reconnaissance du droit au logement

P.28 DU CÔTÉ DES MUNICIPALITÉS

P.28 Se fixer des objectifs clairs et financer le logement social

P.28 Adopter une réglementation d'inclusion

P.29 MISE EN RÉSERVE DE SITES DÉDIÉS AU LOGEMENT SOCIAL

P.30..... CONCLUSION

P.30 QUAND MARCHÉ PRIVÉ = PRIVÉ DE LOGEMENT : SOCIALISER C'EST URGENT!

P.31..... RÉPERTOIRE

DOUBLER LA PART DU LOGEMENT SOCIAL

CRISE DU LOGEMENT AU QUÉBEC

TROUVER UN LOGEMENT : UNE ÉPREUVE POUR DE TROP NOMBREUX MÉNAGES

Selon la compilation effectuée par la Société d'habitation du Québec (SHQ), 1667 ménages locataires accompagnés par un service d'aide à la recherche de logement (SARL) étaient sans logement ou en recherche au lendemain du premier juillet 2024. C'est sans compter ceux n'ayant pas contacté de SARL ou ayant consenti à louer des logements ne répondant pas à leurs besoins et/ou leurs revenus. Non seulement la détresse des locataires dans cette situation est profonde, mais cette période critique tend à s'allonger. Au lendemain du 1er octobre 2024, 1584 ménages en recherche de logement ou déjà sans-logis étaient encore accompagnés activement par un SARL.

Pénurie de logements locatifs, flambée des loyers, discrimination, évictions ou reprises malhonnêtes en vue de faire du profit: la crise du logement n'est plus à démontrer. Profitant d'un marché qui leur est favorable, propriétaires, promoteurs et investisseurs immobiliers cherchent à maximiser leurs investissements en usant de stratégies qui multiplient les dénis du droit au logement des locataires.

Faute de mécanismes de protection adéquats et d'alternatives, les ménages locataires sont toujours plus nombreux à vivre de l'insécurité résidentielle, dans des logements trop petits, trop chers, insalubres, non accessibles, ou non sécuritaires. À l'exception des très nantis, aucun n'est à l'abri. Ceux à faible et modeste revenus sont de plus en plus menacés par le mal-logement, les plus précaires étant à un pépin près de l'itinérance.

L'absence de mesures efficaces de contrôle du marché locatif privé et la part insuffisante du logement social (seulement 11%) au sein du parc locatif font en sorte que la crise du logement continue de prendre de l'ampleur.

L'IMMIGRATION, RESPONSABLE DE LA CRISE DU LOGEMENT ?

L'analyse de la crise du logement corrélée à la hausse de l'immigration manque de rigueur. Les causes sont plutôt enracinées dans des problématiques économiques et structurelles bien plus complexes. Beaucoup d'immigrant·es sont parmi les plus mal-logé·es du Québec et les plus à risque d'être discriminé·es, ou en surpeuplement dans leur logement. La crise du logement actuelle est multifactorielle et surtout imputable au déficit de construction de logements sociaux depuis 30 ans, au faible encadrement du marché locatif, à la réglementation trop permissive sur l'hébergement de courte durée (comme Airbnb), à la financiarisation du logement et à l'absence de programme spécifique de résidences étudiantes. Enfin, le Canada contribue au grand déséquilibre des milieux de vie du Sud Global, notamment par son industrie de l'armement et les exploitations extractivistes menées par des compagnies canadiennes, contribuant par cela à l'amplification des déplacements. Il a donc une responsabilité humanitaire envers les personnes demandeuses d'asile, notamment celles originaires des pays qu'il participe à appauvrir et déstabiliser.

LE LOGEMENT SOCIAL

Le logement social est un modèle d'habitation dont la propriété est collective et sans but lucratif. Il ne répond pas à des intérêts privés. Sa finalité est sociale. Sa mission est d'assurer un logement de qualité répondant aux besoins et aux revenus des locataires. Les logements sociaux sont ou ont été généralement subventionnés par les gouvernements,, ce qui leur permet d'offrir des loyers inférieurs à ceux du marché privé. Une partie significative est réservée à des locataires à faible revenu.

Il existe 3 grandes tenures de logement social :

- les logements publics (dont les HLM),
- les coopératives d'habitation,
- les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation.

Ces différents modèles permettent une offre variée, assurant la réponse à une diversité de besoins.

Les logements publics sont gérés par des organismes municipaux ou paramunicipaux. Les HLM sont sous la responsabilité des offices d'habitation. Ils ont la spécificité d'être destinés aux ménages à faible revenu qui paient en fonction de leur revenu. Leur attribution est balisée par un règlement et les locataires sont impliqués dans leur gestion. Quant aux coopératives, elles sont gérées par leurs membres, qui sont à la fois collectivement propriétaires et locataires. Les OSBL d'habitation sont gérés par des organismes communautaires ayant l'offre de logements abordables au cœur de leur mission.

Au Québec, le logement social est généralement communautaire en raison de la place qu'y jouent les communautés locales dans la gouvernance et le développement, selon la tenure.

LA CLÉ, C'EST LE LOGEMENT SOCIAL

En permettant l'accès à un logement décent, sécuritaire et réellement abordable, le logement social représente la formule la plus complète et durable pour assurer le droit au logement.

Pour le FRAPRU et les autres regroupements du secteur du logement social et communautaire, afin de répondre aux besoins les plus urgents, **le Québec doit voir la part occupée par le logement social augmenter au sein du parc locatif, pour en atteindre au moins 20 % d'ici 15 ans.**

Son développement doit être assuré par un ou des programmes financés adéquatement, pérennes et dédiés uniquement au logement social.

Si d'autres leviers peuvent supporter son développement, l'investissement gouvernemental doit demeurer prépondérant.

PAS DU PAREIL AU MÊME !

- 1. Les suppléments au loyer ou les aides financières à la personne sur le marché privé ne sont pas du logement social !**
- 2. Le logement abordable peut être social, mais pas forcément.**

D'où l'importance que ces subventions au loyer et **toutes les ressources publiques** soient réservées au logement sans but lucratif.

POURQUOI SOCIALISER UNE PLUS GRANDE PART DU PARC LOCATIF ?

QUE SIGNIFIE SOCIALISER UNE PLUS GRANDE PART DU PARC LOCATIF ?

Pour le FRAPRU, le terme « socialisation » réfère à un processus de progression de la place occupée par le logement social au sein du parc locatif. Il peut être atteint par la construction neuve, par l'acquisition ou l'expropriation de logements locatifs privés ou de maisons de chambres, en vue de leur transformation en logement social.

En 2024, le nombre de logements sociaux se situe autour de 169 000, dont quelque 79 400 logements publics, incluant 66 600 HLM, un peu plus de 32 000 logements coopératifs et près de 58 000 logements gérés par des organismes sans but lucratif. **Ils représentent environ 11 % des logements locatifs que compte le Québec** et près de 5 % de l'ensemble des habitations.

Le logement social permet l'accès à un logement décent, quelles que soient les conditions sociales et économiques des ménages.

Le faible pourcentage de logements sociaux au Québec fait en sorte que bon nombre de ménages locataires se retrouvent sans alternative.

Le FRAPRU ne pense pas que doubler le nombre de logements sociaux au Québec suffira à endiguer la crise. Il s'agit d'un minimum. En témoigne la situation de certains quartiers où subsistent d'importants besoins, même si la part de logements sociaux dépasse 20 %. C'est par exemple le cas de Pointe-Saint-Charles à Montréal, ou encore Saint-Sauveur à Québec. Pour autant, sans logements sociaux, la situation actuelle y serait bien pire. Si le FRAPRU et plusieurs regroupements du milieu de l'habitation sociale et communautaire demandent l'atteinte d'au moins 20 % du parc locatif en 15 ans¹, c'est parce qu'il s'agit d'un objectif réaliste permettant de répondre aux besoins les plus criants. Une fois atteint, il sera néanmoins important de maintenir, voire d'augmenter la part du logement social au Québec.

RÉDUIRE LA PRÉCARITÉ ET L'EXCLUSION

Déjà, lors du dernier recensement de Statistiques Canada, alors que les revenus étaient dopés par les prestations d'aide d'urgence versées durant la pandémie de COVID-19, plus d'un ménage locataire sur quatre consacrait une part démesurée de ses revenus pour se loger², avec un revenu mensuel médian de 1 983 \$³.

Une fois le loyer payé, considérant le prix des loyers en vigueur au Québec, cela laisse très peu pour vivre décemment.

1. Cette perspective a notamment fait l'objet d'un consensus lors des Journées d'étude sur le logement social et communautaire tenues en mai 2024 dont on peut lire le rapport en ligne : <https://rqoh.com/wp-content/uploads/2024/10/journeesetude2024-rapport-web.pdf>

2. Selon la norme d'abordabilité reconnue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le seuil à partir duquel un ménage paie trop cher pour se loger est établi à 30 % de ses revenus bruts. Dépasser ce seuil compromet la réponse à d'autres besoins essentiels, tels que l'alimentation, la santé, le transport, l'éducation, etc.

3. FRAPRU, *Dossier noir, logement et pauvreté*, 2023.

La situation est particulièrement difficile pour les ménages ayant des petits revenus et les personnes travaillant au salaire minimum. Pour les 160 723 ménages locataires prestataires de l'aide sociale, dont la prestation mensuelle moyenne est de 891,83 \$⁴, trouver un logement correspondant à sa capacité de payer est quasiment impossible.

Considérant la fin des prestations d'urgence sanitaire, la poussée inflationniste qui traverse le Québec depuis le dernier recensement et l'insuffisance des aides financières de dernier recours, tous les indicateurs démontrent une augmentation du taux de pauvreté. Le coût de la vie a connu un sommet en 2022, soit la hausse la plus forte en 40 ans⁵. Si cette croissance a ralenti depuis, les coûts de l'alimentation et du logement ont continué d'augmenter.

BILAN FAIM DU RÉSEAU DES BANQUES ALIMENTAIRES DU QUÉBEC

En 2024, le réseau des banques alimentaires du Québec a répondu à plus de 2,9 millions de demandes d'aide alimentaire, le plus haut nombre enregistré de l'histoire de leur réseau⁶. Cela représente une hausse des demandes de 55 %, en seulement 3 ans. Parmi les ménages ayant reçu du dépannage alimentaire chaque mois, 59,8 % étaient locataires d'un logement privé.

La crise du logement, l'augmentation des coûts de la vie et l'insuffisance des revenus exacerbent le mal-logement et les conditions menant à l'itinérance. Les données du dernier dénombrement révèlent que l'itinérance visible a quasiment doublé entre 2018 et 2022, passant de 5 789 à 10 000. Selon le dénombrement, les expulsions sont à présent le premier facteur invoqué pour expliquer les nouvelles situations d'itinérance. Ceci est d'autant plus inquiétant que ces données, parcellaires, ne font pas état des situations d'itinérance cyclique ou cachée. On le voit : des campements s'érigent un peu partout au Québec, dont en région et en banlieue. Les ressources en itinérance ne parviennent pas à répondre à la demande. Tant et si bien que les municipalités se disent incapables de répondre adéquatement à la situation de l'itinérance⁷.

4. Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale, *Rapport statistique sur la clientèle des programmes d'assistance sociale*, juillet 2024

5. Statistiques Canada, *Indice des prix à la consommation : revue annuelle*, 2022

6. Réseau des banques alimentaires du Québec, *Bilan 2024*.

7. Radio-Canada, *Un an après le Sommet sur l'itinérance, « la crise s'amplifie », indique Bruno Marchand*, septembre 2024.

8. Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), *Impacts économiques et sociaux des investissements en logements sociaux*, avril 2023.

QU'EST-CE QU'UNE RÉNOVICTION ?

Le terme «rénoviction» est un mot-valise composé des mots «rénovation» et «éviction». Il s'agit d'une pratique visant à prétexter des rénovations majeures dans un logement généralement peu dispendieux, afin de déloger le locataire avant de le revendre ou de le louer beaucoup plus cher. Étant difficile de s'opposer aux rénovations, trop peu de dossiers les contestant sont ouverts au Tribunal administratif du logement (TAL). Par ailleurs, ni les villes ni le TAL n'assurent de suivre sur les décisions rendues. Cela confère un tel sentiment d'impunité que les rénovictions se répandent.

En offrant des loyers en dessous du marché privé, le logement social permet d'éviter l'appauvrissement des locataires et permet conséquemment d'éviter que plus de personnes ne se retrouvent en situation d'itinérance. Il offre une stabilité aux familles et individus vulnérables, leur permettant de se concentrer sur leur développement personnel et professionnel plutôt que sur la survie quotidienne.

Selon une étude du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) réalisée en avril 2023⁸, construire ne serait-ce que 12 500 logements sociaux pourraient concourir à retirer 65 000 ménages locataires de la pauvreté. **Aussi, en fournissant des logements répondant à la capacité de payer des locataires, notamment les plus précaires, le logement social participe à renforcer le filet social. Il réduit les tensions sociales et la ségrégation résidentielle générées par la gentrification.**

QU'EST-CE QUE LE FILET SOCIAL ?

Le filet social est une expression référant à l'idée de protection, permettant de soutenir les personnes tombant dans des situations de précarité. Le filet social englobe les programmes sociaux et les services publics visant à protéger les ménages vulnérables ou précaires. Il prévient ainsi la pauvreté, les inégalités et assure la réponse aux besoins de base (logement, santé, alimentation, éducation, etc.) de toutes et tous.

FREINER LA SPÉCULATION ET L'AUGMENTATION DES LOYERS

QU'EST-CE QUE LE TAUX D'INOCUPATION ?

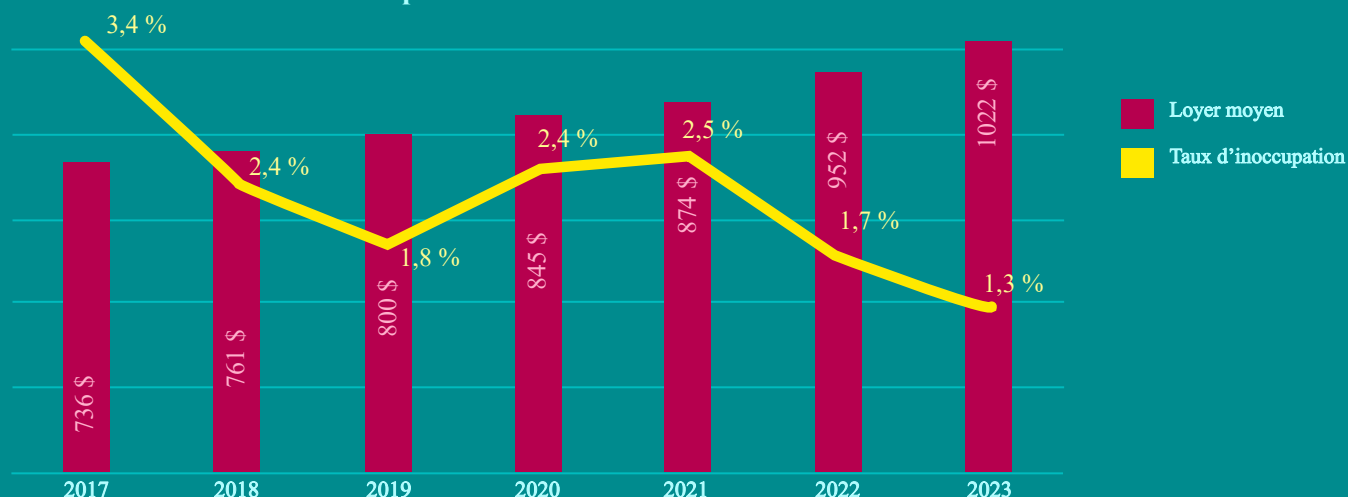
Le taux d'inoccupation est un indicateur du pourcentage de logements vacants sur l'ensemble du parc locatif. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) obtient ce taux en effectuant un sondage annuel, chaque mois d'octobre. Selon la SCHL, pour que le marché locatif soit « équilibré », ce taux doit être de 3 %. En dessous de ce seuil, l'offre et la demande de logements sont à l'avantage des propriétaires et des promoteurs immobiliers. En l'absence d'un contrôle obligatoire des loyers et de mesures législatives suffisantes pour protéger les locataires, cette situation entraîne notamment des abus et l'augmentation marquée des coûts des loyers.

Selon les données recueillies par la Société d'habitation du Québec (SHQ), le taux de logements inoccupés avait chuté à 1,3 % en 2023, le plus bas en 20 ans au Québec. La pénurie est généralisée à l'ensemble des régions de la province, du jamais vu.

Au-delà de la rareté, c'est aussi à une crise de l'abordabilité à laquelle les locataires doivent faire face. Depuis les prémices de la crise du logement, la hausse des loyers n'a cessé de s'accroître. Entre les deux derniers recensements de Statistiques Canada (2016 et 2021), 116 000 logements locatifs ayant un loyer inférieur à 750 \$ par mois ont été perdus au Québec.

Non seulement les nouveaux logements qui se construisent sont hors de prix, mais une hausse importante des loyers est observée à chaque changement de locataires. En témoigne la différence impressionnante de loyers entre les logements occupés et ceux disponibles. Toujours selon les chiffres de la SCHL, en 2023, cette différence était de 21,3 % à Montréal, 24,7 % à Québec et de 39,1 % à Gatineau. Dans ce contexte, trouver un logement vacant à bas loyer relève quasiment du miracle. En seulement quatre ans, ils ont augmenté de 28 % au Québec, atteignant une moyenne de 1022 \$, en 2023.

LOYER MOYEN ET TAUX D'INOCUPATION AU QUÉBEC,
par année d'octobre 2017 à octobre 2023.



Le nombre de causes pour reprise de logement déposées au Tribunal administratif du logement (TAL) a augmenté de 18 % entre 2022-2023 et 2023-2024⁹, dont plusieurs sont de mauvaise foi. Depuis 2019-2020, il s'agit d'une hausse de 114 %. Ces chiffres sont d'autant plus alarmants que beaucoup d'évictions frauduleuses ne sont jamais entendues au Tribunal en raison des pressions ou des menaces subies par les locataires, de la lourdeur des procédures, ou encore de l'ignorance de leurs droits.

Augmenter la part du logement social au sein du parc locatif répond tant aux besoins en termes d'offre que d'abordabilité. La construction de logements sociaux sous différentes formes permet d'agir comme rempart aux crises du logement. **En limitant les variations de prix dues à des investissements spéculatifs, le logement social contribue à freiner la spéculation immobilière, à maintenir des loyers plus bas et favorise le maintien des locataires dans leurs milieux.**

Retirer des unités du marché locatif privé, pour les socialiser, les protège de la spéculation, tout en assurant une sécurité d'occupation aux locataires. **En freinant la spéculation immobilière et la gentrification qui en découle, le logement social contribue à la stabilité des quartiers et à assurer le pouvoir d'achat des locataires sur place. Investir dans le logement social offre ainsi un moyen effectif de réduire les inégalités, de favoriser la mixité sociale et l'amélioration d'un quartier, sans chasser les moins nanti·es de leur milieu de vie.**

QU'EST-CE QUE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE ?

La spéculation immobilière consiste à acheter des biens immobiliers dans le but de faire du profit. Les spéculateurs misent sur la hausse des prix des propriétés pour les revendre plus cher. Lorsque le phénomène prend de l'ampleur dans une ville ou un quartier identifiés comme potentiellement rentables, la hausse des prix se nourrit d'elle-même. Le pari que les prix vont continuer d'augmenter renforce les achats, faisant en sorte que les prix continuent effectivement d'augmenter. Comme on l'observe actuellement au Québec, la spéculation provoque un décalage entre les prix de l'immobilier et la capacité de payer des ménages. Cela a pour effet de réduire la disponibilité de logements abordables. Les ménages les plus précaires peinent à trouver un logement et doivent souvent se déplacer loin de leurs réseaux et de leurs ressources.

QU'EST-CE QUE LA GENTRIFICATION ?

Le terme « gentrification », ou « embourgeoisement » définit un phénomène de transformation des quartiers populaires, investis par des populations plus aisées. Il s'agit d'une des conséquences de la spéculation immobilière. En entraînant une hausse des prix de l'immobilier, les loyers ne répondent plus à la capacité de payer des résident·es du quartier. De même, de nouveaux commerces répondants aux aspirations de la nouvelle clientèle (cafés, restaurants, boutiques, etc.) remplacent ceux, bon marché, qui répondaient aux besoins des ménages moins nantis. Les personnes à modeste et faible revenus, lorsque contraintes de déménager, doivent souvent quitter leur quartier. Ce phénomène ne provoque pas seulement une perte de diversité sociale, il est aussi très brutal pour les locataires qui perdent à la fois leur logement, leur milieu de vie et leurs réseaux d'entraide et de solidarité.

9. Tribunal administratif du logement, Rapports annuels de gestion 2023-2024 et 2019-2020.

CONTRE LA DISCRIMINATION

Bien que la discrimination à l'attribution du logement soit interdite au Québec, les refus de louer un logement sur la base de caractéristiques personnelles (ex. : âge, présence d'enfants, identité de genre, couleur de peau, religion, langue, condition sociale, handicap, etc.) sont courants. À la faveur de la pénurie de logements, de nombreux propriétaires affichent effrontément leurs « préférences », jusque dans leurs annonces de logement à louer.

Actuellement, les recours possibles à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) sont peu utilisés par les locataires accaparés par la recherche d'un logement. Cela est d'autant plus compliqué que plusieurs ne connaissent pas nécessairement leurs droits et leurs recours. Malgré des dénonciations répétées des locataires comme des groupes de défense collective des droits, les ressources nécessaires pour lutter contre ce fléau manquent.

Le logement social n'est pas exempt de discrimination. Les modalités d'attribution de chaque tenure doivent être peaufinées, afin de respecter la mission sociale de ces milieux de vie. Cependant, **bien qu'imparfaits, les processus d'admissibilité des logements sociaux minimisent les risques de discrimination, généralement à l'aide d'une grille de pointage. Les locataires de HLM sont sélectionnés sur la base de leur vulnérabilité, à partir d'un règlement d'attribution. Les OSBL et les coopératives d'habitation disposent de comités chargés de la sélection. Lorsqu'un logement est disponible, ils évaluent les candidatures selon les critères établis par les organismes et leur mission. Les besoins économiques et d'espace font généralement partie des critères déterminants.**

L'EXEMPLE DU PROJET SAINT-MICHEL DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DES COMMUNAUTÉS NOIRES (SHNC)

La SHNC a mis sur pied un projet de 230 logements sociaux et communautaires dans le quartier Saint-Michel à Montréal. Celui-ci est conçu spécifiquement pour répondre aux défis de la discrimination dans l'accès au logement rencontrés par les communautés noires, mais aussi par toutes les communautés du quartier. La moitié des logements construits sera subventionnée pour des locataires à faibles revenus, qui ne paieront que 25 % de leur revenu pour se loger.





FAVORISER, LA SANTÉ DES MÉNAGES

SANTÉ GLOBALE

Consacrer une part trop importante de son revenu au logement revient à sacrifier d'autres dépenses pourtant essentielles, telles que les soins, le transport ou encore la nourriture.

En offrant des loyers inférieurs aux prix courants du marché, **le logement social permet de dégager une plus grande part de ses revenus pour combler l'ensemble de ses besoins de base, dont ceux en soins de santé et en services sociaux¹²**. Il permet notamment de prévenir l'insécurité alimentaire¹³ associée à une prévalence accrue de problèmes de santé¹⁴.

L'incidence du logement sur la santé est largement documentée. Tel que l'écrivait déjà l'Organisation mondiale de la Santé en 1989 (OMS) : « Logement et santé sont intimement liés. La structure, l'emplacement, l'équipement, l'environnement et les utilisations des logements influent fortement sur l'état de bien-être physique, mental et social. De mauvaises conditions de logement et une mauvaise utilisation des logements peuvent affaiblir les défenses contre la mort, la maladie et les traumatismes, voire accroître la vulnérabilité à cet égard. De bonnes conditions de logement, en revanche, protègent les gens contre les risques qui pourraient menacer leur santé et les aident en outre à se fortifier tout en favorisant la productivité économique, le bien-être psychologique et l'activité sociale. »¹⁰. **Certain·es auteurs et autrices, vont jusqu'à affirmer qu'un logement stable, décent et correspondant à sa capacité de payer agit comme un véritable vaccin face à certaines conditions de santé mentale, comme physique¹¹.**

SANTÉ MENTALE

Mauvaises conditions de logement, taux d'effort démesuré, discrimination et instabilité résidentielle peuvent causer stress, anxiété, dépression et dans les pires cas, mener au suicide. Plusieurs professionnel·es de la santé ont d'ailleurs tiré la sonnette d'alarme quant à l'impact de la crise du logement sur la santé mentale d'un nombre grandissant de locataires, partout au Québec. Un rapport du Regroupement des ressources alternatives en santé mentale du Québec (RRASMQ) dévoilé au printemps 2024¹⁵ révélait que la détresse prise en charge par la psychiatrie et les services d'urgence causée par la situation actuelle du logement augmentait.

En offrant une stabilité résidentielle, un logement adéquat et de qualité, le logement social favorise la réduction du stress et d'autres problèmes de santé mentale.

10. Organisation mondiale de la santé (OMS), *Santé et logement Principes directeurs*, Genève, 1989.

11. Sandel M., *The housing vaccine : why a stable, decent and affordable home keeps kids healthy?; The housing vaccine for healthier communities*, 2011.

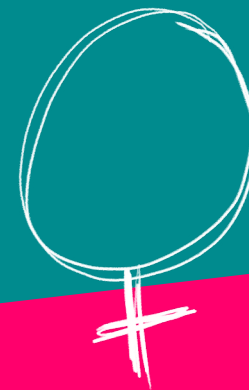
12. Société d'habitation du Québec, *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*, 2011.

13. Kirkpatrick SI, Tarasuk V., *Housing circumstances are associated with household food access among low-income urban families*. J Urban Health, 2011.

14. Tarasuk V., Mason J., de Oliveira C., Dachner N., Gundersen C., Kurdyak P., *Association between household food insecurity and annual health care costs*. Canadian Medical Association Journal, 2015.

15. Regroupement des ressources alternatives en santé mentale du Québec (RRASMQ), *Le boulet de la crise du logement, Rapport du coup de sonde exploratoire sur les liens entre crise du logement et la détresse chez les membres des ressources alternatives*, Printemps 2024.

UNE MESURE FÉMINISTE



Les femmes sont plus nombreuses que les hommes à vivre de la précarité économique, à être locataires et à payer trop cher pour se loger. Elles sont aussi surreprésentées parmi les ménages monoparentaux, ainsi que parmi les victimes de violence conjugale ou encore de harcèlement ou de violences sexuelles de la part de leur propriétaire, co-chambreur, concierge ou gestionnaire d'immeuble dans leur logement.

Pour celles qui sont à l'intersection d'autres oppressions (handicap, autochtone, statut d'immigration, LGBTQ2S+, etc.) ou à bas revenu, leur logement peut se transformer en véritable prison. Ces femmes hésitent ou renoncent à quitter des situations intenable, faute de logements répondant à leur capacité de payer ou à leurs besoins.

D'autres vivent de l'itinérance, souvent cachée, ou sont contraintes de vivre dans des logements inadaptés à leur réalité. Pour celles qui trouvent refuge en maison d'hébergement, leur durée de séjour s'allonge, limitant les places disponibles pour d'autres femmes.

Non seulement le logement social favorise l'autonomie économique (réduisant ainsi les inégalités de genre), mais il offre sécurité, émancipation et indépendance aux femmes et à leurs enfants. Il leur permet de quitter des situations de violence ou d'abus, mettant en péril leur santé, leur intégrité, voire leur vie, favorisant ainsi leur reconstruction. Les femmes victimes de violence conjugale sont d'ailleurs prioritaires sur les listes d'attente pour un HLM. Les programmes de logement social peuvent également inclure un soutien adapté à leur réalité, tel que l'accès à des services conseil, de référencement, et du soutien juridique.

En ayant des impacts positifs spécifiques sur les femmes, le logement social est une mesure assurément féministe. En témoigne le fait qu'elles sont grandement majoritaires parmi les locataires de tous les types de logements sociaux au Québec. Elles représentent 63 % de l'ensemble des locataires en OSBL d'habitation (72 % en OSBL d'habitation pour aîné·es)¹⁶, 66 % des locataires de coopératives d'habitation¹⁷ et 70 % des locataires de HLM¹⁸.

16. Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), *Dossier femmes et logement communautaire*, 2019.

17. Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), *Enquête socioéconomique sur le profil des membres de coopératives d'habitation*, 2022.

18. Fédération des locataires de HLM du Québec (FLHLMQ), *Les femmes changent le visage des HLM!*, 2024.



RÉPONDRE AUX BESOINS CRIANTS DES FAMILLES

En octobre 2023, le taux d'inoccupation variait entre 1,4 % pour les deux chambres à coucher et 1,1 % pour les trois chambres à coucher et plus, avec des loyers moyens atteignant respectivement 1042 \$ et 1234 \$. Leur construction n'étant pas aussi rentable, le déficit continue de se creuser. Considérant que les logements disponibles à la location s'avèrent encore plus dispendieux¹⁹, **les familles, particulièrement les plus précaires, peinent à se loger adéquatement et à un prix répondant à leur capacité de payer. Elles sont d'autant plus à risque de mal-logement qu'elles subissent de la discrimination lors de la recherche de logement**, particulièrement celles à faible revenu, monoparentales ou encore racisées.

En sortant de la logique du profit, le logement social permet de développer des habitations répondant aux besoins des familles. **En proposant des loyers réellement abordables de manière durable, le logement social leur permet de se loger à long terme, sans mettre à mal leur budget et ainsi répondre adéquatement aux besoins des enfants.** Les projets de logements sociaux sont souvent enrichis d'une culture de bon voisinage et d'entraide qui agrémentent et facilitent le quotidien, en plus d'être un réseau de soutien et de loisirs pour les enfants. Les logements sociaux bénéficiant de soutien communautaire offrent souvent des milieux de vie complets prenant en compte les enfants et les adolescents.

CONSÉQUENCES DE LA CRISE DU LOGEMENT SUR LE DÉVELOPPEMENT DES ENFANTS

Un sondage de l'Observatoire des tout-petits²⁰ révèle que 60 % des familles locataires interrogées en 2022 avaient déclaré devoir sacrifier des dépenses (activités, vêtements, alimentation, etc.) pour être en mesure de payer leur loyer. 30 % des parents d'enfants de 0 à 5 ans avaient affirmé résider dans un lieu ne répondant pas à leurs besoins (souvent en raison d'un manque d'espace), faute de logements adaptés à leurs revenus.

D'après la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec, la cherté des logements, les situations de surpeuplement ou l'instabilité résidentielle ont des conséquences sur le développement des enfants (cognitif, social, affectif et langagier). Le stress chronique vécu par les parents menacés d'éviction peut nuire à leur capacité à prendre soin de leurs enfants²¹. Dans les cas extrêmes, des enfants se retrouvent séparés de leurs parents, non pas pour mauvais traitement, mais faute d'un toit stable au-dessus de la tête²². Cette situation pousse des personnes monoparentales à retourner vivre chez leur « ex » ou à consentir à vivre dans des logements ne correspondant pas à leurs besoins, voire en colocation forcée.

19. Selon l'Enquête annuelle du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) réalisée au printemps 2024, le coût des loyers moyens des logements de 5 chambres à coucher et plus affichés sur Kijiji oscillait entre 1517 \$ par mois à Trois-Rivières et 2293 \$ à Montréal.

20. Observatoire des tout-petits, *Quels sont les besoins actuels des familles de tout-petits en matière de logement?*, mai 2022.

21. Institut de la Statistique du Québec, *Enquête québécoise sur le parcours préscolaire des enfants de maternelles*, 2017.

22. Journal de Québec, *Crise du logement : « Certains [parents] craignent de perdre la garde de leur enfant parce qu'ils n'auront plus de toit! »*, 12 mai 2023.

ASSURER DES LOGEMENTS ADAPTÉS À SES BESOINS

Les logements de grande taille ou accessibles étant moins rentables, ce qui se construit sur le marché locatif privé n'est ni abordable ni adapté aux besoins d'un grand nombre de locataires. Or, **vivre dans un logement ne répondant pas aux normes d'accessibilité universelles, en surpeuplement ou dans une colocation non choisie peut se comparer à une forme de captivité.**

PRÉVENIR LA SURPOPULATION

Faute de mieux, les ménages locataires, particulièrement familiaux, contraints de vivre entassés dans un logement inadéquat sont de plus en plus nombreux. Lors du recensement de Statistique Canada de 2021, 84 805 ménages locataires estimaient être dans cette situation.

Dégradation rapide du logement, augmentation des tensions et des violences domestiques, troubles de développement socioaffectif des enfants, propagation des maladies : **les conséquences sur la santé physique, mentale et socioaffective du surpeuplement sont multiples.**

Organisation journalière, préparation des repas, éducation des enfants, qualité du sommeil, intimité : **les conséquences s'incarnent dans tous les aspects de la vie quotidienne²³.**

Une plus grande socialisation du parc de logements est essentielle dans la lutte contre le surpeuplement, en permettant l'accès à des logements adaptés aux besoins des ménages locataires, tant en termes d'abordabilité que d'espace adéquat et suffisant.

²³. Petit C., Lehrmann J. et Best A., *Le surpeuplement, une forme de mal-logement toujours prégnante et socialement discriminante*, Cairn, 2013.



ASSURER L'ACCESSIBILITÉ



Selon l'Enquête sur l'incapacité réalisée en 2017 par Statistiques Canada²⁴, 37 420 personnes âgées de 15 ans et plus ayant une incapacité liée à la motricité au Québec avaient des besoins non comblés d'aménagement de leur logement. Environ 64 % d'entre elles avaient déclaré que les aménagements dont elles avaient besoin n'étaient pas faits en raison de leur coût trop élevé pour leur budget. Pour beaucoup, cela signifie de ne pas pouvoir sortir de chez soi, cuisiner, ou encore se laver ou aller à la toilette seules. Le manque de logement accessible et adaptable peut conduire certaines personnes de tous âges à vivre dans un CHSLD ou en résidence privée pour aînées (RPA). Selon l'enquête de 2022²⁵, plus d'une personne sur cinq âgée de 15 ans et plus au Québec présentait au moins une incapacité qui la limitait dans ses activités quotidiennes. Cela représente une hausse de cinq points de pourcentage, comparativement à l'enquête de 2017. Il ressortait également que la prévalence de l'incapacité modérée à grave augmente avec l'âge : 29,8 % des personnes âgées de 65 ans et plus sont concernées au Québec. Tant les locataires vivant avec une incapacité, que ceux et celles âgés de plus de 65 ans sont plus susceptibles de vivre sous le seuil de la pauvreté. Par ailleurs, les femmes avec incapacités sont plus nombreuses à subir de la violence conjugale que celles sans incapacités, dans un rapport de 53 % contre 35 %²⁶.

À la problématique de l'abordabilité s'ajoute donc le défi croissant de l'accessibilité du logement. Non seulement les logements adaptés ou adaptables sont rares, mais ils sont rarement recensés. Il est donc très difficile d'en trouver, pour une personne en ayant besoin.

Lorsque les programmes intègrent des normes d'accessibilité suffisantes au logement social dès sa construction, celui-ci peut répondre au double défi de l'accessibilité et de l'abordabilité. Ces normes sont d'autant plus souhaitables qu'elles peuvent répondre à des besoins temporaires, tels qu'une blessure, l'arrivée d'un enfant (poussette), ou encore permettre à tous et toutes de vieillir en paix chez soi. **Offrir un logement social adapté aux personnes vivant avec une ou plusieurs incapacités ou en perte d'autonomie contribue à leur sécurité, leur qualité de vie et leur autonomie.** Cela permet d'éviter ou de retarder le recours aux services publics d'hébergement comme les CHSLD ou à des ressources intermédiaires (RI) ou de type familiales (RTF). Aussi, en tant que milieu de vie à part entière, notamment parce qu'il est plus facile d'y mettre en place des programmes et des services, le bien-être des résident·es est favorisé, quelles que soient leurs conditions de santé.

24. Statistiques Canada, *Enquête canadienne sur l'incapacité*, 2017.

25. Statistiques Canada, *Enquête canadienne sur l'incapacité*, 2022.

26. Office des personnes handicapées du Québec, *La violence entre partenaires intimes vécue par les femmes avec incapacités au Québec*, mai 2023.

CONTRIBUER À LA **JUSTICE CLIMATIQUE**



Notre planète est au cœur d'une crise environnementale sans précédent. Les canicules, sécheresses et catastrophes « naturelles » (ouragans, tornades, cyclones, inondations, orages violents, etc.) font des centaines de milliers de victimes chaque année et détruisent des régions entières. **Cette crise menace les droits humains, dont le droit au logement!** Le Québec n'y échappe pas. Comme ailleurs, les populations les plus précaires sont les plus susceptibles d'en être les premières victimes.

Pour contrer les effets des vagues de chaleur dans les quartiers populaires moins végétalisés, la Direction de la santé publique de Montréal recommande la mise en place de mesures de verdissement. Cela peut prendre la forme de ruelles vertes où la circulation automobile est contrôlée et où l'on favorise les plantations. Seulement, **l'amélioration des conditions de vie combinée aux coûts relativement moins élevés des loyers dans ces quartiers entraîne des vagues de gentrification.** C'est ce que l'on appelle l'éco-embourgeoisement.

Aussi, même s'ils sont souhaitables, le développement de réseaux de transport en commun dans les prochaines années auront des conséquences dans plusieurs régions du Québec. Ils s'accompagnent souvent d'une augmentation de l'attractivité de ces secteurs et d'une densification de l'habitation. C'est pourquoi ce type d'initiatives doit faire l'objet d'un accompagnement spécifique, afin d'éviter qu'elles ne se retournent contre les locataires les moins nantis.

En nombre suffisant, le logement social offre une alternative aux ménages devant déménager, en leur permettant de rester dans leur milieu, même si celui-ci est amélioré par des mesures de verdissement. Par ailleurs, avec des programmes de développement intégrant des normes de constructions garantissant la durabilité et l'efficacité énergétique des bâtiments, le logement social pourrait être un véhicule favorisant la lutte aux changements climatiques.



POURQUOI PAS DU LOGEMENT DIT « ABORDABLE » OU DES AIDES FINANCIÈRES À LA PERSONNE ?

Le logement dit «abordable» est souvent présenté comme la solution à la crise du logement. Or, un **logement dit «abordable» n'est pas nécessairement social, ni réellement abordable au regard de la capacité de payer des locataires.** La notion d'abordabilité est en effet relative et élastique. Ce qui est abordable pour les ménages les plus nantis ne l'est pas pour la classe moyenne et ce qui est abordable pour la classe moyenne ne l'est pas pour les ménages locataires plus pauvres. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) considère que pour être abordable, un logement ne devrait pas accaparer plus de 30 % du revenu avant impôt. Mais, lorsque les gouvernements soutiennent le privé pour construire du logement dit «abordable», **la définition change d'un palier et d'un programme à l'autre.** Les critères d'abordabilité 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, trop élevé pour des milliers de ménages. **Les engagements d'abordabilité sont par ailleurs à durée déterminée,** n'offrant pas une garantie de solution pérenne.

Les aides à la personne, telles que les suppléments au loyer (PSL) ou l'allocation logement, constituent une part importante du soutien octroyé aux ménages locataires à faible et modeste revenus. **Bien qu'elles soient nécessaires, notamment parce qu'il manque de logements sociaux, ce type d'aide au logement présente de nombreuses lacunes.** Dans le contexte actuel, même si elle fait une différence pour certains ménages, l'allocation logement permet, au mieux, d'absorber la hausse des loyers, sans permettre pour autant de diminuer significativement la part du revenu qui y est consacrée. Considérant la cherté actuelle des loyers, de leur croissance rapide et du taux d'effort des ménages locataires concernés, elle va surtout dans les poches des propriétaires.

Quant au programme de suppléments au loyer versé directement à des propriétaires privés, il ne peut être une alternative aux logements sociaux. Non seulement il ne permet pas d'accroître l'offre de logements répondants à la capacité de payer des locataires, mais il ne représente pas une réponse durable aux problèmes de logement. Pire, en période de pénurie de logements, les propriétaires les boudent généralement, préférant choisir eux-mêmes leurs locataires, souvent mieux nantis. Même s'il diminue le stress financier, le supplément au loyer n'a pas non plus les mêmes effets positifs que le logement social, notamment au plan de la sécurité d'occupation. Enfin, au regard de la hausse rapide des prix de loyer, cette forme d'aide est aussi de plus en plus coûteuse. Elle peut couvrir une part importante d'un loyer atteignant 120 % à 150 % du loyer médian du marché. Cela étant, ce type de subventions s'avère nécessaire dans certaines situations d'urgence, comme celles destinées aux ménages sans-logis autour de la période des déménagements ou aux femmes victimes de violence conjugale.

En sortant de la logique du profit et en étant subventionné par les gouvernements, seul le logement social permet d'assurer à la fois des logements abordables et adaptés aux besoins des locataires dans leur ensemble, et ce, de façon durable. À la différence de toutes les autres mesures d'aides au logement, qui impliquent un transfert permanent de fonds publics vers le privé, les sommes investies dans le logement social sont destinées à des logements qui resteront à la collectivité.

UN INVESTISSEMENT, PAS UNE DÉPENSE

Le logement représente la pierre angulaire autour de laquelle les individus aménagent leur vie et leur quotidien. Alors qu'il accapare une part significative du budget des ménages, son coût impacte directement leur qualité de vie et leur environnement.

En permettant aux ménages de se loger dans un logement de qualité à un coût décent, le logement social permet de réduire les coûts sociaux et économiques liés à la pauvreté. Le domaine de l'habitation ayant par ailleurs des impacts concrets sur l'économie québécoise, le logement social contribue à la dynamiser.

LOGEMENT SOCIAL ET SANTÉ MENTALE

En offrant un logement stable et adapté aux besoins des locataires vivant avec des problèmes de santé mentale, les logements sociaux permettent de diminuer les hospitalisations et l'appel à d'autres services publics tels que les services policiers ou judiciaires en plus d'éviter le recours à l'hébergement public dans des ressources intermédiaires (RI) et des ressources de type familial (RTF), qui sont plus coûteuses. La société québécoise réalise ainsi des économies significatives.

LE COÛT DE L'ITINÉRANCE

Une étude commandée par l'Union des municipalités du Québec (UMQ)²⁷ en 2023 évalue que chaque personne en situation d'itinérance engendre des coûts de 72 521 \$ par année (recours aux refuges, soins de santé, sécurité). Comparativement, offrir un logement stable répondant à la capacité de payer de la personne permet de réduire ces frais de 11,24 % (soit une réduction de 7 328 \$ par année et par personne). Selon l'UMQ, de plus en plus de personnes âgées ou à l'emploi se retrouvent dans des refuges ou dans la rue, faute de logement respectant leur capacité de payer. Si rien n'est fait pour assurer le droit au logement, les coûts associés à l'itinérance vont continuer d'augmenter dans les prochaines années.

DIMINUTION DES COÛTS SOCIAUX ET DE SANTÉ

Si développer du logement social a un coût, celui-ci est inférieur à celui lié au mal-logement.

En permettant de répondre aux besoins des locataires et des communautés, le logement social permet de réduire d'autres frais induits par la pauvreté et le mal-logement. La Société d'habitation du Québec (SHQ) a d'ailleurs démontré dans une étude d'impact réalisée en 2012²⁸ que les économies engendrées par le logement social sont significatives, tant pour les locataires soutenu·es, que pour l'État.

Résider dans un logement répondant à sa capacité de payer augmente la part de revenu pouvant être allouée à d'autres besoins essentiels, favorise l'inclusion sociale ainsi que des conditions propices à l'éducation, à l'épanouissement personnel et social des individus dans leur milieu de vie. En plus d'être une composante essentielle de réductions des inégalités sociales, le logement social rompt durablement le cycle de pauvreté et protège les personnes les plus vulnérables (aînées, en situation de handicap, à la santé mentale fragile, issues de l'immigration, autochtones, victimes de violences conjugales, monoparentales, etc.).

27. Union des municipalités du Québec, *État de situation et analyse d'impact des programmes de prévention et de lutte contre l'itinérance au Québec sur les municipalités, rapport final*, AppEco analyse stratégique, septembre 2023.

28. Société d'habitation du Québec, *Étude sur les impacts sociaux des activités de la société d'habitation du Québec*, 2013.

La stabilité résidentielle, la qualité de vie et la capacité à répondre à ses besoins de base (alimentation, vêtements, transport, santé, etc.) permises par le logement social génèrent des conditions propices à l'inclusion sociale et professionnelle et à la réussite scolaire des enfants²⁹.

Enfin, l'impact sur la santé des ménages serait si important qu'un rapport dévoilé en avril 2023 par le ROHQ³⁰ estimait que la construction ne serait-ce que de 12 500 unités de logements sociaux pourrait permettre des économies pour le système de santé québécois de 14,5 millions \$ annuellement.

STIMULER L'ÉCONOMIE ET GÉNÉRER DE L'EMPLOI

Plusieurs études démontrent par ailleurs qu'en stimulant le secteur de la construction résidentielle, **le logement social est un outil de développement économique permettant de générer emplois et investissements.**

En offrant des logements moins chers, le logement social augmente le pouvoir d'achat des locataires. Ces sommes sont la plupart du temps réinvesties dans l'économie locale.

Selon le ROHQ, un investissement net de 2,5 milliards \$ dans le logement social au Québec représenterait une variation du Produit intérieur brut (PIB) québécois de 148 à 230 millions \$, une augmentation du revenu des ménages de 844 à 1 632 millions \$ et une diminution du taux de pauvreté de 0,8 point de pourcentage³¹.

La plus grande socialisation du parc de logements locatifs au Québec est non seulement une mesure de justice sociale, mais aussi une stratégie économique qui bénéficierait à l'ensemble de la société. Il s'agit d'un investissement dans notre avenir collectif, visant à construire une communauté plus juste, plus équilibrée et plus prospère pour tous·tes.

LE COÛT DE LA VIOLENCE CONJUGALE

La difficulté des femmes victimes de violence conjugale à trouver un logement lorsqu'elles cherchent à se séparer de leur conjoint n'est pas sans conséquences, d'abord pour les victimes elles-mêmes, mais également pour la société. Le coût pour les victimes sur leur santé physique, mentale, affective et financière, ainsi que sur le développement des enfants est inestimable et inqualifiable. Assurer leur droit au logement doit être une priorité et ne peut être remis en question. Ce, d'autant plus que les laisser dans des situations mettant en péril leur sécurité et celle de leurs enfants, engorger les maisons d'hébergement, ou encore vivre dans des logements inadéquats, trop chers, insalubres, voire glisser dans l'itinérance n'est pas sans conséquences financières pour la société. Les frais associés aux recours médicaux, judiciaires, aux ressources sociales et en protection de la jeunesse, aux arrêts de travail, etc., sont très importants. Statistiques Canada estimait en 2009 que ces coûts s'élevaient à plus de 7,4 milliards \$ par an³².

29. Société d'habitation du Québec, *Étude sur les impacts sociaux des activités de la société d'habitation du Québec*, 2013.

30. Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), *Impacts économiques et sociaux des investissements en logements sociaux*, avril 2023.

31. *Ibid.*

32. Ministère de la Justice du gouvernement du Canada, *Points saillants — Une estimation de l'incidence économique de la violence conjugale au Canada en 2009*, 2009.

UN PROJET DE SOCIÉTÉ

ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT

Les gouvernements ont des responsabilités envers la population qu'ils représentent. Ils doivent notamment veiller à ce que les droits fondamentaux, notamment celui à un logement décent, à une saine alimentation et à un revenu suffisant, ne soient pas compromis.

En ratifiant le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC) à la fin des années 70, le Canada et le Québec se sont engagés à respecter, protéger, promouvoir et mettre en œuvre une série de droits. L'un des droits reconnus est celui « de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence » (article 11).

En tant que responsables de la gestion des ressources publiques et de la protection des citoyens et citoyennes, les gouvernements doivent garantir un accès équitable au logement, même quand cela implique de réguler le marché immobilier.

En 2019, le gouvernement canadien a enfin reconnu ce droit dans une loi canadienne, en adoptant sa *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL) dont l'objectif est de garantir le respect des engagements pris par le Canada dans le cadre du PIDESC. La loi reconnaît notamment le droit à un logement adéquat comme un droit fondamental, met en lumière le lien essentiel entre l'accès à un logement et la dignité humaine, et réaffirme la volonté du pays à poursuivre les objectifs établis par le Pacte³³.

En étant suffisamment financé, le logement social permet de répondre aux critères déterminés par le Comité des Nations Unies. C'est pourquoi il s'agit de la formule la plus complète et pérenne de mise en œuvre du droit au logement.

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT SUFFISANT ?

Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'Organisation des Nations Unies (ONU), dont la mission est de surveiller l'application du Pacte et d'en préciser le contenu, définit un logement suffisant comme « un lieu où l'on puisse vivre en sécurité dans la paix et la dignité ». Le comité précise que la jouissance du droit au logement ne doit pas être soumise à une forme quelconque de discrimination et qu'il doit notamment inclure la sécurité légale d'occupation, la capacité de paiement, l'habitabilité, la qualité des logements et la facilité d'accès.

LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT : UNE RESPONSABILITÉ GOUVERNEMENTALE

Le marché privé, même s'il doit assumer ses obligations, ne peut se substituer à l'État pour assurer la mise en œuvre progressive du droit au logement. La privatisation a mené à la détresse actuelle des locataires, qui sont victimes du manque d'alternatives alors que le privé accapare 89 % du parc locatif. Continuer de considérer le logement comme une marchandise ne bénéficie qu'aux promoteurs immobiliers et propriétaires privés. Même lorsqu'il se prétend abordable, le marché locatif privé ne fournit pas une aide durable et de qualité aux ménages à faible et modeste revenus, contrairement au logement social.

33. Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'Organisation des Nations Unies (ONU), *Observation générale, le droit à un logement suffisant* (art. 11, par. 1, du Pacte), 1991.

UNE QUESTION DE VOLONTÉ POLITIQUE

Si l'on considère le développement du logement social comme une mesure de l'engagement des gouvernements dans la mise en œuvre du droit au logement, celui-ci fait piètre figure depuis de nombreuses années.

Au début des années 1970, le logement social était à peu près inexistant au Québec. Lors du recensement de 1971, il représentait moins de 1 % des logements locatifs. Ce pourcentage a augmenté progressivement, jusqu'à atteindre environ 10 % en 1991. Résultat de 20 ans de financement soutenu de la part du gouvernement fédéral qui a réalisé jusqu'à 8000 logements sociaux par année, autant sous forme de HLM, que de coopératives et d'organismes sans but lucratif d'habitation.

33 ans plus tard, la part du logement social a à peine progressé, n'occupant en 2024 qu'environ 11 % du parc locatif québécois. Cette stagnation s'explique d'abord par le retrait du gouvernement fédéral du financement de nouveaux logements sociaux, à partir du début des années 1990. Durant plus de huit ans, il n'a pas investi dans leur développement. Si le gouvernement n'avait pas cessé de financer le logement social au même rythme, 85 000 logements sociaux supplémentaires auraient vu le jour au Québec, offrant ainsi une alternative à autant de ménages locataires.

Si la part du logement social n'a pas diminué davantage, c'est principalement parce que les promoteurs immobiliers n'ont presque pas investi dans le logement locatif au cours des années 1990, préférant construire des condominiums. D'autre part, contrairement à d'autres provinces canadiennes, le Québec a continué de financer de nouveaux logements sociaux, mais en nombre nettement inférieur à celui observé avant le retrait du fédéral.

MISER SUR L'AUGMENTATION DE L'OFFRE ?

Le discours médiatisé sur la crise du logement focalise généralement sur une solution de construction, sans tenir compte du type de logements. Or, **une simple augmentation de l'offre ne permettra pas d'enrayer le problème de l'inabondabilité croissante, indissociable de la crise du logement.**

Les loyers des logements privés neufs sont hors de prix et inaccessibles pour un nombre grandissant de locataires. Qui plus est, au Québec, les propriétaires peuvent augmenter les loyers presque à leur guise les cinq années suivant la construction, ce qui contribue également à tirer les prix vers le haut.

Pour preuve, les mises en chantier records de logements locatifs depuis 2016 observées dans la région métropolitaine montréalaise, sont concomitantes avec l'effritement du parc de logements à moins de 750 \$ par mois. L'augmentation des mises en chantier a contribué à l'accélération de l'augmentation du loyer moyen.

L'effet de percolation ou « effet domino » attendu par certain·es ne s'avère pas. En l'absence d'un registre des loyers, les prix augmentent souvent de façon importante au changement de locataires.

S'il convient d'augmenter l'offre, **il faut s'assurer que les logements développés avec les ressources publiques :**

répondent durablement aux besoins des locataires, particulièrement ceux à faible et modeste revenus ;

demeurent un patrimoine collectif.

Pour ce faire, le logement social est à prioriser.

La majorité des logements sociaux ont été construits grâce au programme AccèsLogis Québec, dédié au logement social. Depuis sa mise sur pied en 1997, malgré un sous-financement chronique, ce programme a permis de construire plus de 39 000 logements par le biais de coopératives, d'OSBL et de logements publics gérés par les offices d'habitation.

Le fédéral a indirectement et progressivement repris son financement depuis 2002, avec ses initiatives en matière de logement dit «abordable», dont les sommes ont principalement été utilisées au Québec à des fins d'habitation sociale. Dès 2016, les fonds accordés aux provinces pour des investissements dans le logement dit «abordable» ont commencé à être un peu plus conséquents. En novembre 2017, le gouvernement a présenté sa Stratégie nationale sur le logement du Canada. Son objectif annoncé était d'augmenter le nombre de logements, de réduire le nombre de ménages avec des besoins impérieux de logement et de lutter contre l'itinérance. Bien que l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) ait ciblé les populations vulnérables, la stratégie a surtout privilégié les promoteurs privés et la construction d'appartements chers³⁴. Avec son Plan du Canada sur le logement, basé sur l'engagement de «rendre le logement abordable» déposé en avril 2024, Ottawa a amorcé un virage nécessaire dans l'affectation des fonds publics vers le secteur sans but lucratif et les populations vulnérables. Cependant, le financement réservé au logement social reste largement insuffisant pour répondre aux besoins des locataires et trop de mesures du Plan reposent encore sur le secteur privé.

En février 2023, le programme AccèsLogis a officiellement été mis au rancart par le gouvernement du Québec, au profit du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), annoncé en 2021. Avant tout pensé pour le privé, le PHAQ n'est pas adapté au développement du logement social et met en concurrence les projets privés et sociaux. Les fonds alloués à la création de nouvelles unités d'habitation sociale y sont insuffisants.

Le programme est difficilement praticable pour plusieurs développeurs de logements sociaux, en raison de lacunes majeures, comme :

1. l'exigence d'un stade avancé du projet ;
2. le manque de fonds de démarrage ;
3. l'insuffisance de la contribution gouvernementale qui demande la multiplication des bailleurs de fonds ;
4. la complexité des montages financiers qui en découlent ;
5. l'impossibilité de déposer en tout temps et la rareté des appels de projets ;
6. l'absence de taux d'intérêt avantageux, contribuant à gonfler les coûts de réalisation.

Parallèlement, le Québec a privilégié des canaux de financement «hors-programmes» pour attribuer les fonds publics, de manière discrétionnaire et selon des critères peu transparents³⁵. En août 2024, il a annoncé sa Stratégie québécoise en habitation. Au moment de sa présentation, la Stratégie se concentrait principalement sur l'augmentation de l'offre de logements, sans prendre en compte leurs prix. En plus de ne pas fixer de cibles claires de logements sociaux à construire sur plusieurs années, la Stratégie ne prévoyait rien pour contrer l'explosion du coût des loyers. La seule mesure encourageante pour le développement du logement social, au moment d'écrire ces lignes, était l'utilisation des terrains et bâtiments publics excédentaires à des fins de logement «social, abordable et étudiant».

Considérant l'ampleur de la crise du logement, il est urgent que la part du logement social au sein du marché locatif recommence à progresser. Il ne s'agit que d'une question de volonté politique.

34. Pour en savoir plus sur l'histoire des interventions fédérales en matière d'habitation : <https://www.frapru.qc.ca/brochure-interventions-federales/>

35. Pour en savoir plus : <https://www.frapru.qc.ca/financement-du-logement-social-au-quebec-vers-un-systeme-a-deux-vitesses/>

DES RESSOURCES FINANCIÈRES EXISTENT

Les droits sociaux sont non négociables. La toute première responsabilité des gouvernements est d'aller chercher les revenus nécessaires là où ils se trouvent, afin de lutter contre l'accroissement des inégalités. Plutôt que de favoriser des baisses d'impôt ou des mesures à l'avantage des entreprises et des plus riches, les gouvernements doivent adopter des mesures fiscales permettant de lutter contre les disparités économiques et sociales, sans recourir à des coupures et des compressions.

Instaurer un impôt sur le patrimoine du 1 % des plus riches, rétablir la taxe sur le capital pour les banques, augmenter le nombre de paliers d'imposition sont autant d'avenues que les gouvernements devraient emprunter pour financer le logement social, les services publics et les autres programmes sociaux. Les finances publiques pourraient ainsi récupérer plusieurs milliards de dollars par année.

Le gouvernement québécois doit aussi utiliser les investissements fédéraux destinés au logement pour augmenter ses objectifs de développement de logements sociaux. Ces fonds doivent s'ajouter aux investissements provinciaux en logement social et non les remplacer, comme cela s'est produit trop fréquemment par le passé.

Les gouvernements disposent d'autres leviers importants comme les terrains et bâtiments publics excédentaires qui, utilisés à bon escient, pourraient accélérer le développement de logements sociaux s'ils leur étaient réservés en priorité. Ils pourraient aussi contribuer à diminuer les montants faramineux que les projets de logements sociaux et communautaires versent aux institutions financières en accordant des prêts à très faible coût spécifiquement pour le secteur sans but lucratif via des institutions publiques comme la SCHL.



SOCIALISER, OUI, MAIS COMMENT ?

Selon le FRAPRU, afin de faire progresser le droit au logement et sortir durablement de la crise du logement, il faudrait doubler le nombre de logements sociaux d'ici 15 ans. Pour avoir un effet structurant, la part qu'il occupe au sein du parc locatif québécois doit atteindre au moins 20 %.

Afin de répondre à cet objectif, **les différents paliers de gouvernement doivent se fixer des cibles claires et ambitieuses, prévoir un financement suffisant et mettre en place une série de mesures pour assurer le développement de logements sociaux de qualité, répondant à une diversité de besoins et en nombre suffisant.**

DU CÔTÉ DU GOUVERNEMENT DU CANADA

Le FRAPRU, avec divers groupes canadiens, demande au gouvernement fédéral de se fixer l'objectif de financer 500 000 logements sociaux en 10 ans. À l'échelle du Québec, cela ferait plus de 11 000 logements par année. Il s'assurerait ainsi d'honorer l'approche fondée sur les droits humains, au cœur de sa Stratégie nationale sur le logement.

La stratégie canadienne sur le logement affirme soutenir en priorité les ménages les plus vulnérables et démunis au Canada. Suivant cet objectif, les fonds publics y étant investis ne devraient pas contribuer à l'inflation des loyers. Elle est présentée comme un plan de 82 milliards \$ sur 10 ans y ont été alloués. 7 ans après sa mise sur pied, environ la moitié avait été dépensée. Or, ces sommes ont principalement servi à développer des projets de logements inabordables.

Le gouvernement du Canada dispose de leviers pouvant permettre d'accélérer la cadence de développement de logements sociaux, tels que l'Initiative des terrains fédéraux, la Banque de terrains publics du Canada et les programmes de prêts et subventions à la construction. Cependant, afin de convenir aux ménages avec des besoins impérieux de logement, les critères d'abordabilité doivent être stricts.

Même dans les programmes fédéraux actuellement destinés aux logements sans but lucratif, la part minimale de logements dits «abordables» exigée dans chaque projet est trop faible. La contribution gouvernementale doit être augmentée en conséquence.

Afin d'assurer l'accessibilité financière à long terme pour les ménages à faible et modeste revenus, les fonds fédéraux ne doivent pas servir à financer le secteur privé. **Toutes les sommes allouées au logement (création, construction, entretien et/ou rénovation) doivent être affectées au logement social, sous forme de logements publics, de coopératives et d'OSBL d'habitation.**

DU CÔTÉ DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

MISE SUR PIED DE PROGRAMMES DÉDIÉS AU LOGEMENT SOCIAL

Que ce soit pour construire des HLM, des coopératives ou des OSBL d'habitation, des **programmes dédiés au logement social, adéquatement financés, sont nécessaires pour garantir des logements de qualité répondants à la capacité de payer des locataires à faibles et modestes revenus, et ce, de façon pérenne.** Cela peut prendre la forme d'un ou plusieurs nouveaux programmes et/ou passer par la modification rétroactive de l'actuel Programme d'habitation abordable — Québec (PHAQ).

Quelle que soit la formule de logement social, ce ou ces programmes doivent :

- Être autoportants, donc suffisamment financés afin d'éviter une multitude de bailleurs de fonds et de garantir :
 - des loyers véritablement accessibles aux ressources financières des locataires, particulièrement ceux et celles à faible et modeste revenus,
 - des habitations de bonne qualité et intégrées au milieu environnant,
 - un nombre suffisant de logements publics, d'OSBL et de coopératives d'habitation pour répondre aux besoins variés des locataires partout au Québec et être adapté aux réalités locales et régionales.

De manière à doubler le nombre de logements sociaux d'ici 15 ans, le gouvernement du Québec doit prévoir son développement sur plusieurs années, afin d'offrir une meilleure prévisibilité aux porteurs de projets de logements sociaux et aux municipalités. Ainsi, **il doit planifier la réalisation d'au moins 10 000 logements sociaux par année, en construction neuve ou en acquisition.**

Cet objectif est réalisable. Non seulement il peut utiliser les fonds en provenance du gouvernement fédéral pour augmenter ses propres objectifs, mais il doit aussi utiliser d'autres leviers comme la fiscalité, les terrains et bâtiments excédentaires et des prêts à très faible coût.

- Veiller à ce que le logement social demeure une solution accessible à toute personne ou famille qui en a besoin et qui en fait la demande. Ceci inclut les personnes ayant des besoins particuliers (personnes âgées en perte d'autonomie, personnes ayant des problèmes de santé mentale ou physique, personnes itinérantes, etc.), notamment en finançant adéquatement les services et le soutien communautaire nécessaires.
- Mettre en place des normes de développement, d'accessibilité et d'adaptabilité permettant la qualité de vie des locataires, notamment en ce qui concerne la dimension des logements, les espaces et équipements collectifs et communautaires.
- Favoriser une approche basée sur la participation de la communauté tant dans le développement que la gouvernance, afin :
 - de garantir le contrôle démocratique et la pérennité des logements;
 - d'assurer la représentation des locataires dans les lieux de décision ayant un impact sur leurs conditions de vie et de logement;
 - d'encourager l'engagement citoyen.
- Respecter le droit au maintien dans les lieux, jalon indispensable à la reconnaissance du droit au logement.

DÉVELOPPER À NOUVEAU DES HLM

Alors qu'il ne s'en construit plus depuis 1994, à l'exception de celles au Nunavik, les Habitations à loyer modique (HLM) font cruellement défaut. Soulignons pour preuve les listes d'attente des Offices d'habitations, qui atteignent des milliers de noms, à l'échelle du Québec. En étant de propriété et de gestion publique et en offrant des logements où l'ensemble des locataires est assuré de ne pas consacrer plus de 25 % de ses revenus au loyer, **les HLM sont incontournables pour répondre aux besoins des locataires vulnérables. Non seulement il faut reprendre la construction, mais il faut le faire via un programme dédié au logement public.**

Les balises d'un programme HLM doivent faire en sorte que les nouveaux logements à loyer modique soient bien intégrés au milieu environnant, autant en termes de taille que de type de construction. **Tous les ménages à faible revenu, y compris les ménages au statut migratoire précaire, doivent pouvoir y avoir accès.** Les loyers devraient également être plafonnés, de sorte que les locataires qui améliorent leur sort par une hausse de revenu puissent demeurer dans leur logement. Ce mécanisme permettrait de stabiliser les ménages et d'assurer leur sécurité résidentielle à long terme, tout en permettant davantage de mixité économique. Enfin, il est primordial que le programme prévoie des mesures et un financement nécessaire à l'entretien et au maintien des HLM.

DÉVELOPPER BEAUCOUP PLUS DE COOPÉRATIVES ET D'OSBL

La construction de nouvelles coopératives et d'OSBL d'habitation nécessite elle aussi un programme adapté et suffisamment financé. Le gouvernement du Québec doit notamment assurer une contribution d'au moins 50 % des coûts de développement. **Au moins la moitié des logements construits via un programme gouvernemental doit cibler des locataires à faible et modeste revenu, admissibles à un logement subventionné.**

FACILITER L'ACQUISITION DE LOGEMENTS EXISTANTS

Pour accélérer la socialisation de logements locatifs, le gouvernement du Québec doit faciliter l'acquisition de logements privés par des coopératives, des OSBL, des Offices municipaux d'habitation (OMH) et des municipalités, avec un programme d'acquisition permettant de les sortir du marché spéculatif.

Pour ce faire, il doit offrir les ressources nécessaires aux organismes et aux municipalités pour inspecter les logements, les acquérir et effectuer les travaux nécessaires de remise aux normes. Il doit également prévoir des suppléments au loyer en quantité suffisante pour permettre le maintien dans les lieux des locataires qui y demeurent déjà, de même que pour ceux qui viendront y vivre dans l'avenir.

L'acquisition d'immeubles locatifs à des fins de socialisation permet d'améliorer les conditions de logement des locataires déjà sur place et d'assurer à long terme que les prix des loyers restent abordables pour les ménages à faible et à modeste revenus, tout en augmentant l'offre de logements répondant à la capacité de payer des ménages.

De rares municipalités, comme Montréal, octroient déjà des fonds à cette fin, mais sans programme québécois, le nombre d'acquisitions est limité. D'autres sources de financement sont possibles, mais la présence d'un programme québécois permettrait d'avoir un effet plus structurant pour lutter contre la spéculation immobilière à l'échelle de la province. La mise en place d'un nouveau fonds fédéral dédié à de telles acquisitions permettrait d'y injecter des sommes supplémentaires.

Un programme d'acquisition devrait aussi prévoir le recyclage de sites non résidentiel (ex. : entrepôts, bâtiments patrimoniaux et/ou religieux, etc.) en logements sociaux.

L'ACQUISITION : UNE IDÉE QUI A DÉJÀ FAIT SES PREUVES !

Des programmes similaires ont déjà été mis en place par la Ville de Montréal entre 1988 et 1995. C'est le cas du Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) qui a permis l'achat de plus de 3000 unités de logement, principalement dans des conciergeries et du Programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC), qui a entraîné l'achat de presque 400 chambres.

Dans les dernières années, face à la spéculation immobilière, Montréal a contribué à l'achat d'immeubles locatifs pour les sortir du marché. Des OSBL ont aussi acheté des dizaines de logements. Dans quelques autres villes aussi, des initiatives d'offices d'habitation ou d'OSBL ont mené à la socialisation d'immeubles locatifs.

Cependant, sans programme, les acquisitions se font au compte-goutte et les projets sans but lucratif sont forcés de compter sur une multitude de bailleurs de fonds. Ces projets peinent souvent à offrir des loyers immédiatement abordables à cause de l'instabilité du marché immobilier.

RECONNAISSANCE DU DROIT AU LOGEMENT

Le Québec n'a pas suivi l'exemple du gouvernement fédéral qui a reconnu explicitement le droit au logement. La Charte des droits et libertés de la personne du Québec reconnaît le droit à un «niveau de vie acceptable», dont fait partie implicitement le droit au logement. Mais, il n'y est pas mentionné formellement.

Malgré certaines obligations imposées par la dans sa *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL), les droits individuels ne sont pas garantis, la compétence en matière de logement privé relevant principalement des provinces.

Reconnaître explicitement le logement comme un droit dans la charte permettrait d'insister sur son importance pour la société québécoise. Il faudrait aussi renforcer la portée juridique de l'ensemble des droits économiques, sociaux et culturels de manière à leur donner le même statut qu'aux droits civils et politiques. Dans tous les cas, comme le recommande la Commission des droits de la personne et de la jeunesse, des actions systémiques et pérennes sont nécessaires dès maintenant afin de garantir l'effectivité du droit au logement pour tous et toutes.

DU CÔTÉ DES MUNICIPALITÉS

Les municipalités sont à l'avant-scène des crises du logement. Ce sont les premières à vivre les conséquences de la dégradation de leur tissu social et de la mise à mal du droit au logement.

Il n'est pas étonnant, face au désespoir grandissant des locataires et à l'augmentation de l'itinérance, que les élus municipaux interpellent régulièrement les gouvernements supérieurs sur le sujet.

Malgré des ressources financières limitées, elles disposent de leviers fiscaux, fonciers et réglementaires qui doivent être utilisés pour contribuer au développement du logement social.

SE FIXER DES OBJECTIFS CLAIRS ET FINANCER LE LOGEMENT SOCIAL

Pour socialiser une plus grande part de leur parc locatif et entretenir les logements sociaux déjà bâtis, les municipalités ont absolument besoin du soutien financier des gouvernements fédéral et provincial. **Tant pour appuyer leur message auprès des gouvernements supérieurs que pour intégrer le logement social dans la planification urbaine, elles doivent se fixer elles-mêmes des objectifs clairs et ambitieux de développement de logements sociaux sur leur territoire.**

Aussi, les fonds publics municipaux destinés au logement ne doivent pas servir à financer des promoteurs privés, mais bien du logement social.

Même si les programmes des gouvernements supérieurs destinés aux logements qualifiés d'abordable permettent le financement de projets privés, **les villes doivent faire le choix de réserver les ressources publiques municipales au logement social.**

ADOPTER UNE RÉGLEMENTATION D'INCLUSION

Une réglementation d'inclusion oblige tout grand développement résidentiel privé à inclure une part significative de logements sociaux. **L'adoption d'une telle réglementation représente donc une mesure supplémentaire pour assurer la socialisation du parc de logement locatif. Elle facilite notamment l'accès de projets d'habitation sociale à des sites dispendieux ou appartenant déjà à des promoteurs immobiliers privés, garantissant une réelle mixité sociale.**

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE : L'EXEMPLE MONTRÉALAIS

Entré en vigueur le 1^{er} avril 2021, le règlement montréalais pour une métropole mixte vise à forcer les promoteurs résidentiels à inclure 20 % de logements sociaux, 20 % de logements dits «abordables» et 20 % de logements familiaux dans leurs projets. Le règlement prévoit qu'en cas de refus de réaliser du logement social in situ, un promoteur doit verser une contribution financière destinée au logement social. Bien qu'imparfait, notamment en raison des contributions peu dissuasives et de l'inclusion de logements sociaux insuffisante pour répondre aux besoins, le règlement a permis la construction d'environ 1 072 logements sociaux, en plus de générer 45 193 364 \$ en contributions financières.

MISE EN RÉSERVE DE SITES DÉDIÉS AU LOGEMENT SOCIAL

Une autre mesure dont la concrétisation est indispensable à une expansion du logement social est la mise en réserve de sites excédentaires publics à des fins de logements sociaux. Les emplacements pour de nouveaux projets se font rares, particulièrement dans les quartiers centraux des grandes municipalités, de sorte que les projets de logements sociaux se trouvent en compétition constante avec ceux de condominiums ou de logements locatifs de luxe.

Cette lutte étant inégale, il est **indispensable que les différents paliers de gouvernements (non seulement fédéral, mais aussi le Québec et les municipalités) mettent en réserve les terrains et les bâtiments publics, afin de les destiner exclusivement à des logements sociaux et/ou à des infrastructures collectives en les cédant gratuitement ou à très faible coût à des organismes publics, coopératifs et sans but lucratif.**

Soustraire des terrains et des immeubles existants du marché spéculatif permet d'aider les développeurs sans but lucratif qui, souvent, n'arrivent pas à viabiliser leurs projets en raison des coûts d'acquisition prohibitifs des terrains et des bâtiments.

De leur côté, les municipalités peuvent acheter et réserver des terrains et des bâtiments pour les destiner à des logements sociaux et communautaires. Elles peuvent utiliser à cette fin leur droit de préemption leur permettant d'acheter en priorité certains immeubles. Elles devraient se doter de fonds dédiés à cela, comme l'ont fait les villes de Québec et Montréal. Elles peuvent aussi exproprier des immeubles à logements vacants ou appartenant à des propriétaires délinquants.

Les municipalités doivent aussi adopter des règlements de taxation des logements et des terrains vacants et sous-utilisés et dédier les sommes recueillies au développement de logement social.

QUE SONT L'EXPROPRIATION ET LE DROIT DE PRÉEMPTION ?

Selon le gouvernement du Québec, «l'expropriation est une opération par laquelle une municipalité peut, aux fins d'utilité publique, acquérir de façon forcée un immeuble de propriété privée moyennant une indemnité».

Le droit de préemption permet aux municipalités d'acquérir des sites vacants, en priorité sur tout autre acheteur, par exemple afin de réaliser des projets de logements sociaux. Les municipalités peuvent ainsi se substituer à un acheteur potentiel en proposant au vendeur d'acheter le bien selon les mêmes conditions que celles offertes par un autre acheteur.

QUAND MARCHÉ PRIVÉ = PRIVÉ DE LOGEMENT : SOCIALISER C'EST URGENT!



Pour un nombre grandissant de locataires, «marché locatif privé» revient à être privé·e de logement. Après des décennies de sous-investissement dans le logement social et face à un marché locatif privé qui privilégie le profit au détriment des ménages vulnérables, de nombreuses personnes se retrouvent sans alternative lorsqu'elles doivent déménager, qu'elles perdent leur logement ou qu'elles subissent des hausses conséquentes de loyers.

Comme nous l'avons largement démontré dans cette brochure, en plus d'un meilleur contrôle du marché privé, le logement social s'impose comme une solution indispensable, offrant des bénéfices économiques et sociaux conséquents, tout en permettant de faire rempart à la spéculation et à l'appauvrissement.

C'est pourquoi, afin de répondre aux besoins les plus criants, le FRAPRU s'est doté de la perspective que le Québec voit doubler le nombre de logements sociaux sur son territoire d'ici les quinze prochaines années.

À présent que vous connaissez cet objectif, les motivations qui le sous-tendent, ainsi que les moyens d'y parvenir, soutenez et appuyez le FRAPRU et faites connaître sa perspective de socialisation d'une plus grande part du parc locatif. Vous pouvez aussi agir à votre échelle pour faire une différence dans l'atteinte de cet objectif.

VISITEZ LE SITE WEB DU FRAPRU :

www.frapru.qc.ca

CONTACTEZ VOTRE GROUPE LOCAL :

<https://www.frapru.qc.ca/comites-logement/>

Le front d'action populaire en réaménagement urbain (frapru) est un regroupement national pour le droit au logement fondé en 1978, dont la priorité d'action est le logement social. Il est également actif sur les enjeux d'aménagement urbain, de lutte contre la pauvreté et de promotion des droits sociaux. Il est composé de quelque 145 membres, dont 30 sont au cœur de son action.

GROUPES MEMBRES PARTICIPANTS DU FRAPRU

Action Dignité Saint-Léonard	Comité logement Rive-Sud
Action-Logement Lanaudière	Comité logement Rosemont
Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue (ALOCAT)	Comité logement Ville-Marie
Association des locataires de Sherbrooke	Comité populaire Saint-Jean-Baptiste
Association des locataires de Villeray	Ex aequo
Comité d'action de Parc-Extension	Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM)
Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun (CACV)	Infologis de l'Est de l'île de Montréal
Comité de base pour l'action et l'information sur le logement social (BAILS) d'Hochelaga-Maisonneuve	InfoLogis Mauricie
Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur	Loge m'entraide du Saguenay
Comité logement Ahuntsic-Cartierville	Logemen'occupe, Gatineau
Comité logement d'aide de Québec Ouest	Logis Action, Notre-Dame-de-Grâce
Comité logement de Beauharnois	POPIR Comité logement, Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Ville-Émard, Côte Saint-Paul
Comité logement du Plateau Mont-Royal	Projet Genèse, Côte-des-Neiges
Comité logement Montréal-Nord	Regroupement Information logement (RIL) de Pointe Saint-Charles
Comité logement du Bas-Saint-Laurent	Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)

G L O S S A I R E	DROIT DE PRÉEMPTION	p.29
	EXPROPRIATION	p.29
	FILET SOCIAL	p.9
	GENTRIFICATION	p.5
	LOGEMENT SOCIAL	p.20
	LOGEMENT SUFFISANT	p.7
	RÉNOVICTION	p.7
	SOCIALISER	p.6
	SPÉCULATION IMMOBILIÈRE	p.9
	TAUX D'INOCCUPATION	p.8



www.frapru.qc.ca



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



[frapru.logement](https://www.instagram.com/frapru.logement)

