

Nouveaux Cahiers du socialisme



Crise du logement : quelle part pour les villes ?

Véronique Laflamme

Number 27, Winter 2022

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/98318ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Collectif d'analyse politique

ISSN

1918-4662 (print)

1918-4670 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Laflamme, V. (2022). Crise du logement : quelle part pour les villes ? *Nouveaux Cahiers du socialisme*, (27), 215–220.

Crise du logement : quelle part pour les villes ?

Véronique Laflamme

Organisatrice communautaire et porte-parole du FRAPRU¹

Les villes et les villages sont aux premières loges des crises du logement, notamment parce qu'ils ont la responsabilité d'accompagner les locataires sans logis. Depuis deux ans, ils ont vu exploser le nombre de demandes d'aide de ménages en difficulté à la veille du 1^{er} juillet. À Montréal, Laval, Longueuil, Châteauguay, Drummondville, Trois-Rivières, Sherbrooke, Rimouski et aux Îles-de-la-Madeleine, au moins 500 ménages se sont retrouvés dans cette situation le 2 juillet et leur nombre a augmenté durant les semaines qui ont suivi. Voyant le désespoir grandir et l'itinérance augmenter, plusieurs municipalités ont interpellé plus ouvertement les gouvernements supérieurs sur la crise du logement et sur les investissements nécessaires au développement du logement social, notamment au cours des campagnes électorales fédérales et municipales de l'automne 2021.

Les causes de la pénurie de logements locatifs et son ampleur varient d'une région à l'autre. En Abitibi-Témiscamingue, sur la Côte-Nord et dans certains secteurs de la Gaspésie, le développement économique et l'ouverture de nouvelles entreprises ont eu une influence immédiate sur la disponibilité des logements et la hausse des loyers. Les propriétaires préfèrent louer à plus gros prix à des travailleurs qui arrivent plutôt qu'à des locataires à faible ou modeste revenu. De son côté, le tourisme exerce une pression supplémentaire sur le marché locatif ; c'est notamment le cas dans le Bas-Saint-Laurent, en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine. Les logements sont réservés aux touristes plutôt qu'offerts aux locataires de la région. Dans certaines villes, la population étudiante et l'immigration influent sur la demande de logements. Enfin, la pandémie a aussi contribué à aggraver ce phénomène, comme dans les Laurentides.

1 FRAPRU : Front d'action populaire en réaménagement urbain.

L'attractivité nouvelle de certaines régions, due au recours au télétravail, a contribué à augmenter la spéculation immobilière, par exemple en Mauricie et dans le Bas-Saint-Laurent.

Les taux d'inoccupation de 3 % sont beaucoup plus bas que le seuil dit d'équilibre du marché dans la majorité des villes du Québec. La rareté accentue une crise, que plusieurs vivaient déjà, caractérisée par le manque de logements locatifs bon marché, les hausses abusives, les évictions frauduleuses et l'insalubrité des logements. Près de 244 500 ménages locataires de la province vivent dans la précarité : ils ont des besoins impérieux de logement, vivent dans un logement trop cher, surpeuplé ou en mauvais état. Alors qu'ils représentent une solution pérenne contre le mal-logement, les différents logements sociaux, HLM, coopératives et organismes sans but lucratif, sont en nombre insuffisant et ne peuvent répondre aux nombreux besoins. Se trouver un logement décent est devenu une quête impossible.

À Montréal, la situation est inusitée et complexe. Dans les quartiers centraux, où l'on retrouve habituellement la population estudiantine des établissements d'éducation supérieure, les ménages issus de l'immigration récente et les touristes, on a constaté l'an dernier une augmentation significative du nombre de logements inoccupés à la suite des mesures de confinement, et donc à une diminution tout aussi significative de la demande. Pourtant, le prix des loyers n'a cessé de grimper bien au-delà du taux général d'inflation. Le prix des logements disponibles est tellement élevé que des dizaines de ménages se sont retrouvés sans logis à l'été 2021 et le sont demeurés pendant plusieurs semaines. Cependant, dans les secteurs ceinturant l'île, comme Ahuntsic-Cartierville, Montréal-Nord, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est, le taux d'inoccupation a chuté ; ces quartiers sont devenus des refuges pour les personnes incapables de trouver un logement financièrement accessible au cœur de la métropole. Si rien n'est fait rapidement, Montréal semble destinée à vivre le même sort que Vancouver et Toronto.

Des engagements insuffisants pour répondre à la crise du logement

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que le logement ait été, dans plusieurs villes, un des enjeux centraux de la dernière campagne électorale municipale. Contrairement au gouvernement du Québec qui continue de nier l'existence de cette crise, plusieurs partis en lice en ont parlé ouvertement. Ils ont aussi dit vouloir contribuer à la mise en place de solutions à la non-abordabilité du logement. À Montréal, Québec, Sherbrooke, Longueuil et Gatineau, plusieurs partis se sont fixé des objectifs clairs de développement de logements sociaux. C'est une avancée, si on considère que lors de la dernière campagne, seul Projet Montréal l'avait proposé dans sa *Stratégie 12 000 logements sociaux et abordables*. Cependant, au bout du compte, dans la plupart des municipalités, les candidates et les candidats élus n'ont émis qu'une vague promesse de faire du

logement une priorité et laissé de côté les mesures concrètes de soutien au logement social qui répondent aux besoins des ménages à modeste et à faible revenus pour qui l'accession à la propriété privée est impensable.

Les engagements pris ne seront pas suffisants pour répondre aux besoins urgents. Malgré leur manque d'ambition, ils constituent tout de même un pas dans la bonne direction et augmentent la pression sur les gouvernements supérieurs, Québec en particulier.

Les villes peuvent-elles faire une différence ?

Les villes et les villages disposent de plusieurs leviers pour faciliter le développement de logements sociaux, par exemple la cession de terrains pour des projets portés par les offices d'habitation, les coopératives ou les organismes sans but lucratif. Ils peuvent également augmenter les montants qu'ils versent au fonds pour le développement du logement social, comme l'ont récemment fait Rimouski et Trois-Rivières, par exemple.

Les municipalités peuvent aussi acheter des sites et les réserver à de futurs projets, adopter un règlement rendant obligatoire l'inclusion d'un pourcentage de logements sociaux dans les nouveaux ensembles résidentiels privés. Montréal peut utiliser son droit de préemption à des fins de logement social. Certaines municipalités demandent à Québec ce même pouvoir.

Malgré tout, pour faire aboutir la construction de nouveaux logements sociaux sur leur territoire et pour acheter des logements locatifs encore abordables, les rénover et les socialiser, les municipalités ont absolument besoin du soutien financier des gouvernements fédéral et québécois. C'est là où le bât blesse. Si la province ne prévoit pas le lancement de nouveaux projets au programme AccèsLogis, le seul actuellement consacré au développement du logement social, et un financement suffisant, les villes ne pourront pas atteindre leurs objectifs.

Depuis l'élection de la Coalition avenir Québec (CAQ) en 2018, moins de 4000 logements sociaux ont été construits et on a annoncé seulement 500 nouvelles unités pour tout le Québec dans trois budgets successifs. Malgré la promesse de François Legault, plus de 10 000 logements sociaux déjà programmés et promis en 2018 ne sont toujours pas construits parce que Québec tarde à y consacrer les sommes suffisantes.

Les villes peuvent aussi se doter, comme l'a fait Montréal dans le passé, de leur propre programme de projets de logements sociaux alors que les gouvernements supérieurs se désengagent de toute obligation à cet égard. Montréal et Drummondville l'ont fait récemment : elles ont prévu les sommes nécessaires à l'acquisition de logements locatifs de façon à en préserver l'abordabilité. Dans un contexte d'effritement rapide du parc de logements encore abordables à coups d'évictions frauduleuses et de hausses abusives, c'est une voie à ne pas négliger.

Contrer la financiarisation : protéger les logements locatifs encore abordables

Depuis quelques années, la financiarisation du logement² accélère la réduction du parc de logements locatifs privés encore abordables. Des fonds d'investissement, à la recherche de taux de rendement élevés, proposent leurs capitaux aux promoteurs immobiliers. Les uns et les autres envisagent le logement en fonction du profit réalisable. Cette logique contribue à l'explosion du coût des loyers, à l'appauvrissement des ménages locataires qui doivent y consacrer une part de plus en plus importante de leur revenu et à l'embourgeoisement des quartiers.

De grandes compagnies se prêtent à ces opérations lucratives et exercent ainsi des pressions indues sur le parc de logements. Par exemple, on a récemment vu des multinationales comme Akelius, bien connue pour avoir contribué à la flambée des loyers dans des villes européennes, dont Berlin, investir dans l'achat d'immeubles à logements montréalais. Elles ciblent notamment les immeubles modestes, habités depuis longtemps par les mêmes locataires et dont les loyers sont relativement bas. Elles utilisent différents stratagèmes, parfois illégaux, et chassent les locataires pour transformer leurs logements en habitations beaucoup plus rentables. Il arrive souvent que les travaux annoncés ne soient pas exécutés. Les comités logement constatent d'ailleurs, depuis deux ans, une hausse constante d'appels de locataires qui ont reçu des avis d'éviction³. Cela a de lourdes conséquences, non seulement sur les personnes concernées, mais sur toute l'offre de logements accessibles dans les environs.

Les locataires ainsi chassés sont nombreux à faire partie de la cohorte de ceux qui ne parviennent pas à se reloger aux alentours de la période des déménagements. À Montréal, 40 % des ménages locataires qui ont demandé une aide au relogement au Service de référence de la ville avaient perdu leur logement à la suite d'une éviction pour des travaux ou d'une reprise de possession.

En attendant que Québec agisse pour mieux protéger les locataires et le parc locatif, les municipalités doivent passer à l'action. Tout en se dotant de programmes d'acquisition, elles peuvent interdire l'utilisation des logements à des fins d'hébergement touristique et mieux protéger les maisons de chambres en adoptant des règlements dissuasifs. Elles peuvent également exercer un meilleur contrôle de leurs permis de construction pour contrer les opérations de « rénovictions ».

2 Louis Gaudreau a publié chez Lux un excellent ouvrage sur le sujet : *Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste*, 2020.

3 À ce sujet, on peut consulter le communiqué « Le phénomène des évictions de locataires sévit partout au Québec » émis par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) le 14 décembre 2021.

Les municipalités pourraient également contribuer à limiter les hausses abusives de loyer en instaurant sur leur territoire un registre public et universel des loyers. Ce serait un message fort sur l'urgence d'agir en la matière. La mairesse de Montréal, Valérie Plante, s'est engagée durant la campagne électorale à mettre en place un tel registre. Malheureusement, s'il ne s'applique qu'aux immeubles de plus de huit logements comme elle l'a promis, cela affaiblira grandement sa portée. Toutefois, pour que l'ensemble des locataires du Québec soit protégé, il faut un registre provincial assorti d'un contrôle obligatoire des loyers.

Du logement social « abordable » : un virage à empêcher

Lors des récentes campagnes électorales, tant fédérales que municipales, on a vu la crise du logement être assimilée à la difficile accession de la classe moyenne à la propriété privée, ce qui occulte les besoins urgents des ménages locataires à modeste et à faible revenus mal logés. Il faut s'en inquiéter. De plus, on a assisté à un virage plus que sémantique vers le logement dit « abordable », notion beaucoup plus floue que logement social, hors marché privé et sans profit.

Imposé d'abord par Ottawa, le logement abordable désigne autant les logements sociaux que les logements privés. La notion est assez élastique⁴. Lorsque les gouvernements financent des promoteurs privés pour faire construire ces logements, l'abordabilité est généralement définie non pas en fonction de la capacité de payer des locataires, mais des loyers médians du marché. À Montréal, une enquête journalistique a récemment démontré que certains de ces logements subventionnés par le fédéral et construits par le privé se louent en moyenne 2 225 dollars par mois⁵. Évidemment, ces logements dits « abordables » ne répondent pas aux besoins des personnes mal logées.

Les dernières annonces budgétaires de Québec s'inscrivent directement dans cette lignée. La mise à jour économique et financière du 25 novembre 2021 annonçait des investissements dans un nouveau programme de logements « abordables » axé sur le financement du privé qui remplacerait AccèsLogis. Pas un sou supplémentaire n'a été prévu pour financer le logement social. Il s'agit d'une véritable privatisation de l'aide au logement.

Alors que le logement social est sous-financé depuis des années, il est inacceptable que le gouvernement partage ces maigres investissements avec le privé. De nombreux projets de logements sociaux sont laissés en plan, dont ceux qui pourraient se réaliser sur des terrains récemment acquis par les villes de Québec et de Montréal.

4 Le Réseau québécois des OSBL d'habitation a fait un excellent résumé dans le texte « Il y a abordable... et abordable », publié dans son bulletin n° 62 de l'automne 2021, disponible en ligne, <<https://rqoh.com/il-y-a-abordable-et-abordable/>>.

5 Maxime Bergeron, « 2225 \$, un loyer "abordable" à Montréal, selon Ottawa », *La Presse*, 12 octobre 2021.

Le désengagement du gouvernement Legault face aux demandes de ces villes est méprisant ; le *statu quo* est aussi désespérant pour les locataires, les comités logement et les organismes communautaires qui se battent pour développer des projets à l'abri de la spéculation qui répondent aux besoins de leur communauté.

Pour des villes qui prennent parti

Les municipalités sont largement dépendantes des orientations imposées par Québec et Ottawa, mais elles peuvent choisir les projets qu'elles soutiennent. Elles ont le pouvoir de ne pas attendre et d'agir.

Les ménages les plus vulnérables, c'est-à-dire les locataires à modeste et à faible revenus mal logés, doivent être au centre des préoccupations des municipalités. Pour eux, elles doivent prioriser le développement du logement social, autant sous forme de logements publics que de coopératives et d'organismes sans but lucratif. Elles doivent faire pression sur les gouvernements supérieurs et exiger un réinvestissement dans le logement social, car pour sortir de la crise du logement, il faut beaucoup plus que 10 % de logements sociaux au Québec. Elles doivent également continuer de réclamer une révision de la fiscalité municipale, afin que les taxes foncières ne soient plus leur principale source de revenus et qu'elles soient affranchies des promoteurs privés.



Source : FRAPRU.QC.CA