

CRISE DU LOGEMENT : INVESTIR DANS LE LOGEMENT SOCIAL, C'EST URGENT!



*Mémoire
du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)*

*déposé dans le cadre des consultations pré budgétaires 2022
de la Commission sur les finances et l'administration
de la Ville de Montréal*

Le 9 juin 2022

Présentation

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement comptant quelque 145 organismes actifs dans les différentes régions du Québec, dont plus de la moitié d'entre eux ont leur siège social à Montréal. Depuis 43 ans, il intervient principalement sur les enjeux liés au logement. Il est également actif dans la lutte contre la pauvreté, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

Crise du logement, peu de logements véritablement abordables

La crise du logement s'enracine dans la métropole. Les logements véritablement abordables pour les ménages locataires à faible et à modeste revenus, se font de plus en plus rares. Les évictions et les hausses de loyers se multiplient, précarisant plus que jamais la réalisation de leur droit au logement. Malgré un taux d'inoccupation supérieur à 3 %, c'est-à-dire le taux d'équilibre reconnu par la Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL), il est encore très bas dans plusieurs quartiers : Hochelaga-Maisonneuve (1.7 %); Pointe-aux-Trembles et Rivière-des-Prairies (1.6 %); Mercier (0.9 %); Anjou et Saint-Léonard (0.8 %). Les logements de 3 chambres à coucher et plus restent rares; dans Rosemont-Petite-Patrie, leur taux d'inoccupation n'est que de 0.1 %.¹

Mais la crise du logement à Montréal n'est pas qu'une question d'offre.

La spéculation immobilière, la financiarisation du logement et l'augmentation excessive des loyers ont pour effet de réduire le parc de logement locatif encore abordable. Le développement immobilier hors de prix a aussi un effet inflationniste sur les loyers. Dans le quartier de Montréal-Nord, par exemple, les loyers ont augmenté de 13.1 % entre 2020 et 2021. Le loyer médian de Montréal en octobre 2021 est de 909 \$ par mois; il est de 718 \$ pour un studio et de 823 \$ pour une chambre à coucher².

Dans ces conditions, comment est-il possible pour un ménage à faible revenu de vivre décemment s'il doit engouffrer la majeure partie de ses revenus pour le loyer ?

Le prix du loyer médian des logements locatifs affichés en location est encore plus élevé; il est 8.77 % plus cher que celui des logements occupés. Pour ceux et celles forcés de quitter leur logement, choisir où couper pour payer leur nouveau loyer est un véritable casse-tête. Cela augmente aussi les risques pour certains de se retrouver à la rue.

En un an, près de 1000 nouveaux locataires se sont inscrits sur la liste d'attente des habitations à loyer modique (HLM) de l'Office municipal de Montréal (OMHM). Pourtant, entre avril 2021 et février 2022, seulement 270 logements sociaux ont été réalisés sur son territoire; trop peu pour soutenir répondre aux besoins.

¹ Société canadienne d'hypothèque et de logements. Janvier 2022. Rapport sur le marché locatif.

² Idem.

À l'approche du 1^{er} juillet, les demandes d'aide des locataires montréalais craignant de se retrouver sans logis restent élevées. Celles pour le soutien au déménagement, à l'entreposage et à l'hébergement d'urgence ne semblent pas non plus vouloir diminuer.

Évidemment, Montréal doit poursuivre son soutien aux locataires sans logis en prévoyant les budgets nécessaires. Cependant, le FRAPRU craint que le phénomène soit banalisé et demeure la seule réponse aux besoins des ménages mal ou pas logés.

Le FRAPRU est déçu que dans son document « Perspectives budgétaires 2023 », la Ville de Montréal ne donne pas plus d'importance à la crise d'abordabilité du logement locatif et à la pénurie persistante de logements familiaux. De même, notre regroupement ne comprend pas qu'on n'accorde aucune attention au développement pourtant indispensable de nouveaux logements sociaux pour en sortir. Pourtant, les besoins criants des ménages locataires montréalais devraient être au cœur de préoccupations budgétaires de l'administration municipale, qui se dit un gouvernement de proximité.

Le FRAPRU est effectivement convaincu que Montréal peut faire mieux et plus pour les ménages montréalais qui, rappelons-le, sont très majoritairement locataires (63.2 %). Il doit cesser d'attendre uniquement le financement des gouvernements supérieurs pour développer des logements sans but lucratif, à l'abri des convoitises du marché privé, ou d'attendre les nouveaux investissements de Québec dans AccèsLogis pour débloquer enfin les programmés dans AccèsLogis-Montréal et les 2000 promis en campagne électorale, l'automne dernier.

Montréal doit adopter un programme entièrement municipal de logement social

Malgré les nombreux outils dont s'est doté Montréal ces dernières années, pour soutenir le développement du logement social sur son territoire, ceux-ci sont insuffisants

Certes, on peut regretter que Montréal n'ait pas obtenu sa juste part des 270 millions \$ du budget 2022-2023 de Québec, prévus pour AccèsLogis. On peut aussi regretter que l'Entente Réflexe-Montréal ne soit que prolongée d'un an. Mais face à l'urgence et à la profondeur de la crise, le FRAPRU estime que la Ville de Montréal doit s'activer et se doter de son propre programme municipal de développement et d'acquisition de logement social, comme elle l'a déjà fait dans les années 1980 et 1990, quand les gouvernements supérieurs ont abandonnés leurs responsabilités en matière de logement social et de lutte à la pauvreté.

De 1988 à 1995, le Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) a permis l'acquisition et la rénovation près de 3300 unités par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). La gestion de ce parc était confiée à des organismes à but non lucratif. Dans les mêmes années, Montréal avait aussi le programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC). Ces logements sont encore aujourd'hui abordables pour les ménages locataires à faible revenu, puisqu'ils ont été protégés de la spéculation.

Selon le FRAPRU, Montréal possède encore la capacité et les ressources pour mettre en place ce type de programmes afin de lutter contre l'accroissement des inégalités sociales sur son territoire. Les travaux entourant les 60 000 logements abordables en 10 ans, devrait-être l'occasion à saisir pour travailler spécifiquement à la mise sur pied d'un programme montréalais d'acquisition et de développement de logements sociaux.

Éviter les fausses solutions

Le regroupement questionne certaines solutions mises de l'avant pour diversifier les sources de financement de la Ville. Même si l'objectif peut être louable, toutes mesures d'écofiscalités régressives affectent davantage les personnes à faible revenu. Pourtant, elles sont celles qui contribuent le moins aux dérèglements climatiques.

De plus, imposer une redevance réglementaire sur les locations de courte durée, de type Airbnb, pourrait avoir pour effet de légitimer leur utilisation, alors que la majorité d'entre elles sont illégales. Ce type d'hébergement est responsable d'une grande perte de logements locatifs encore abordables de Montréal; il doit être complètement interdit quand autant de ménages montréalais peinent à se loger... ou à se maintenir logés.

On peut comprendre que l'administration veuille diversifier ses sources de revenus, pour ne plus dépendre autant de la taxe foncière, ce qui la place à la merci des promoteurs immobiliers. Mais elle doit plutôt demander à Québec une réforme en profondeur de la fiscalité municipale qui ne compromette pas davantage le droit au logement des ménages les plus vulnérables.

Les gouvernements supérieurs ont toujours des responsabilités

Les gouvernements provincial et fédéral ont la responsabilité de soutenir la réalisation du logement social. C'est pourquoi elle doit maintenir ses pressions sureux afin qu'ils le financent adéquatement, tant dans la construction de nouvelles unités, que dans le maintien en bon état des unités existantes.

D'autre part, le virage du logement social vers le logement abordable soutenu par les gouvernements supérieurs doit être dénoncé.

D'abord parce que le logement abordable qu'ils subventionnent ne l'est pas pour les quelque 100 000 ménages ayant des besoins impérieux de logement; les loyers ainsi obtenus sont largement au-dessus de leur capacité de payer.

Ensuite, parce que le logement social est une propriété collective, souvent publique, permettant aux locataires d'avoir du pouvoir sur leurs conditions de vie. Il évolue hors de la logique des profits et est indéfiniment accessible aux ménages vulnérables, si on en prend soin convenablement.

Dans les circonstances, Montréal doit intervenir en vue de la campagne électorale provinciale, pour faire connaître publiquement les besoins en matière de logement social aux partis en lice et demander des engagements électoraux conséquents.

Enfin, à l'instar l'Office municipale d'habitation de Montréal, le FRAPRU constate que les sommes de l'entente fédérale-provinciale sont insuffisantes pour assurer la remise en état de l'ensemble du parc de logement HLM. Montréal doit aussi poursuivre ses pressions auprès du gouvernement fédéral afin d'obtenir toutes les sommes requises.

Conclusion

La crise sanitaire a démontré le lien indiscutable entre la santé et le logement. Il y a urgence d'agir pour que tous les locataires de Montréal, qu'ils soient à faible ou à modeste revenu, puissent habiter des logements décents et rester dans leur milieu, à proximité de leurs réseaux d'entraide familiale et communautaire. L'administration municipale doit maintenant agir avec ambition.

RECOMMANDATIONS

1. Que la Ville se fixe comme objectif de développer au minimum 22 500 logements sociaux en 5 ans.
2. Que la Ville de Montréal se dote de son propre programme de développement de logements sociaux, entièrement financé par elle, autant pour construire de nouvelles unités que pour retirer du marché privé des unités déjà construites, en vue de les rénover et de les mettre à l'abri de la spéculation immobilière, de la transformation en hébergement touristique, de leur conversion en condos ou de toute autre transformation réduisant le parc de logements encore abordables.
3. Que la Ville de Montréal poursuive ses pressions sur les gouvernements supérieurs afin d'obtenir les sommes nécessaires a) à la réalisation des logements sociaux déjà programmés dans AccèsLogis et dans AccèsLogis-Montréal, b) à la relance du programme AccèsLogis-Montréal, c) à la remise en état des HLM de son territoire et d) pour assurer le soutien communautaire dans tous les projets de logements sociaux qui en ont besoin.
4. Que la Ville de Montréal prévoir toutes les sommes requises pour l'hébergement d'urgence, l'entreposage et l'aide au déménagement pour soutenir tous les ménages locataires sans logis qui ont demandé ou qui demanderont de l'aide au cours de la prochaine année.
- 5.