



Front d'action populaire en réaménagement urbain
1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010
Télec. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

Le logement social, la clé pour sortir de la crise du logement



Mémoire

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

*déposé dans le cadre des consultations pré budgétaires 2026
de la Commission sur les finances et l'administration
de la Ville de Montréal*

Le 15 mai 2025



Table des matières

Une crise du logement qui s'aggrave	3
Recommandation du FRAPRU	4
Le logement social, un investissement pour la société	4
L'importance de l'ancrage communautaire et de la gouvernance démocratique.....	5
Maximiser les outils existants pour renforcer le logement social	6
Doubler le parc de logement social.....	8

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.



Une crise du logement qui s'aggrave

La crise du logement n'est plus à démontrer. Entre la pénurie de logements et la hausse fulgurante des prix des loyers, se loger décemment est devenu pratiquement impossible pour les locataires à faible et modeste revenus. De plus, cette réalité contribue directement à l'augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance. La situation a continué de se dégrader dans les dernières années. Malgré une faible remontée du taux d'inoccupation, les loyers sont de moins en moins accessibles. Depuis 2018, les loyers ont augmenté de 42,1 % sur l'île de Montréal. Dans le quartier Rosemont Petite-Patrie, la hausse du loyer moyen était de 32,9 % en un (1) an seulement. En octobre 2024, le loyer moyen sur l'île de Montréal était de 1147 \$. Sur le Plateau-Mont-Royal, il monte jusqu'à 1366 \$.¹ Une personne seule travaillant au salaire minimum ou sur une aide de dernier recours ne peut aucunement se payer un tel logement. La crise du logement touche de plus en plus de locataires.

Cette frénésie des hausses de loyer est alimentée par la construction de nouveaux logements chers, la spéculation et la financiarisation du logement. Cela contribue à pousser à la hausse les prix des logements. Le loyer moyen des logements construits après 2015 était de 1714 \$ en octobre 2024.² Le prix de logement affiché à la location dépasse souvent ses prix. Les locataires à faible et modeste revenus ne peuvent pas se loger dans ces nouveaux logements qui sont loin de répondre à leur capacité de payer. L'effet de percolation promis n'est pas effectif. Les changements de locataires sont des moments où plusieurs propriétaires en profitent pour augmenter abusivement les loyers. Sans véritable contrôle des loyers, il n'y a aucune garantie que les logements libérés par des personnes plus fortunées seront reloués aux mêmes prix.

L'accélération des évictions et des reprises de logement frauduleuses tout comme l'augmentation de l'itinérance est alarmante. Trop de locataires montréalais sont à un imprévu de se retrouver à la rue par manque d'alternatives au marché privé. Les refuges et les organismes communautaires œuvrant auprès des personnes en situation d'itinérance débordent. Le budget 2026 de la ville de Montréal doit refléter l'urgence de la situation et prioriser le logement social, la clé pour sortir durablement de la crise du logement. **Il faut plus que jamais concentrer les efforts et les fonds publics dédiés à l'habitation vers l'objectif de doubler le nombre de logement social dans les quinze (15) prochaines années.**

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement. Octobre 2024. *Rapport sur le marché locatif.*

² Idem.



Recommandation du FRAPRU

1. Maintenir l'objectif d'atteindre 20% de logement hors marché d'ici 2050, dont 75% de logements sociaux dans la stratégie loger +.
2. Affecter toutes les sommes prévues pour l'habitation exclusivement au développement de logements sociaux.
3. Réserver les terrains et bâtiments publics à 100% pour le logement social et des équipements communautaires (école, clinique, CPE, bibliothèque, etc.)
4. Bonifier les sommes pour l'acquisition de terrains et de bâtiments
5. Maintenir des sommes pour soutenir le démarrage de projets à Montréal tout en réclamant un fonds de démarrage au gouvernement du Québec.
6. Que la Ville de Montréal se dote de son propre programme de développement de logements sociaux, entièrement financé par elle, misant prioritairement sur l'acquisition de logements existants afin de les soustraire durablement au marché privé et à la spéculation, pour ensuite les céder à des organismes porteurs.

Le logement social, un investissement pour la société

Un logement stable, salubre et financièrement accessible agit comme un véritable vaccin social, tant il protège contre de nombreuses conditions de santé physique et mentale et favorise le développement des enfants³. À l'inverse, l'absence d'un logement adéquat force les ménages locataires à couper dans d'autres besoins essentiels comme l'alimentation, les médicaments ou les vêtements. Moisson Montréal rappelait dans son bilan Faim 2024 que le nombre de personnes ayant recours à l'aide alimentaire a plus que doublé depuis 2019, atteignant 157 756 bénéficiaires⁴. L'insécurité résidentielle est aussi liée à une hausse de la détresse psychologique, à des retards de développement chez les enfants, à une instabilité scolaire et professionnelle, et à une pression accrue sur les réseaux de santé et de services sociaux.

Vivre du mal-logement et de la pauvreté a un coût social et économique important pour la société. Une étude commandée par l'Union des municipalités du Québec (UMQ) 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).

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

⁴ Moisson Montréal. Bilan-Faim 2024. <https://www.moissonmontreal.org/bilan-faim/>



La stabilité résidentielle, la qualité de vie et la capacité à répondre à ses besoins de base (alimentation, vêtements, transport, etc.) permise par le logement social, sous toutes ses formes HLM, coopérative et OSBL d'habitation, génèrent aussi des conditions propices à l'inclusion sociale et professionnelle et à la réussite scolaire des enfants.⁵ Le logement social est un investissement fondamental qui rapporte à l'ensemble de la société. Hors de la logique du marché, il offre des logements « véritablement abordables » de façon pérenne pour les locataires à faible et modeste revenus. **Garantir à toutes et tous un logement décent est une condition essentielle pour réduire les coûts sociaux et économiques de la pauvreté.**

Il faut aussi s'assurer que les logements sans but lucratif qui seront développés soient immédiatement abordable pour les ménages les plus pauvres. À Montréal, plus de 56 000 ménages locataires paient plus de 50% de leur revenu pour se loger et ont un revenu médian de 16 000 \$. Ces derniers sont à un imprévu de se retrouver en situation d'itinérance. Le marché privé est incapable de répondre à leurs besoins, et il est impensable d'attendre plusieurs années pour que les logements sans but lucratif deviennent abordables à ces locataires. Le FRAPRU reste préoccupé par le risque que, encore une fois, les locataires les plus pauvres soient laissés pour compte. Il faut assurer un filet social pour les plus pauvres de notre société ce que peut garantir le logement social s'il est adéquatement financé.

L'importance de l'ancrage communautaire et de la gouvernance démocratique

Pour garantir la pérennité du logement social à long terme et pour éviter des pertes de logement social, l'implication des locataires et de la communauté autant dans le développement que la gestion des projets est essentielle. L'ancrage dans le milieu et une gouvernance démocratique soutiennent la mission sociale du logement social, en veillant à ce que les projets restent fidèles à leurs objectifs : offrir des logements abordables, stables et adaptés aux besoins des populations locales.

Les locataires et les organismes du milieu ont un rôle fondamental à jouer dans la gestion de ces projets. Ils possèdent une connaissance approfondie du terrain et des réalités locales, ce qui permet d'ajuster les pratiques de gestion et d'améliorer les conditions de

⁵ Société d'habitation du Québec, Étude sur les impacts sociaux des activités de la société d'habitation du Québec, 2013.



vie. En étant impliqués dans la prise de décisions, les locataires assurent non seulement la qualité des projets, mais aussi leur acceptabilité au sein de la communauté.

Dans plusieurs quartiers de Montréal, les organismes communautaires et des locataires travaillent d'arrache-pied pour réaliser des projets qui répondront aux besoins. Cet apport est inestimable. De plus, cet ancrage communautaire favorise la pérennité des projets de logement social. En impliquant activement les acteurs locaux dans le développement et la gestion des logements, on assure que ceux-ci restent pertinents, bien intégrés dans leur quartier et qu'ils répondent réellement aux besoins des populations concernées. Cette approche permet également de protéger les projets contre les risques de dérive vers des modèles moins accessibles ou plus axés sur la rentabilité. Même si le souhait est de faire rapidement beaucoup plus de logements sociaux, il ne faut pas non plus imposer des projets dans des communautés qui pourraient mal recevoir et auraient de grands risques de ne pas répondre aux besoins.

En somme, une gouvernance démocratique et un fort ancrage territorial ne sont pas seulement souhaitables, mais nécessaires pour que le logement social reste une solution viable et durable, accessible aux plus vulnérables et alignée avec les besoins des communautés. Ils devraient être prises en compte dans l'allocation des fonds publics.

Maximiser les outils existants pour renforcer le logement social

Au cours des dernières années, la Ville de Montréal a mis en place plusieurs initiatives et outils pour soutenir le développement du logement social. Dans le contexte actuel de crise, il est plus que jamais nécessaire d'assurer leur maintien, mais aussi de les bonifier.

Le plan décennal d'immobilisation prévoit **des sommes sont réservés pour l'acquisition d'immeubles** à des fins de logements « hors-marché » (sociaux et abordables). Dans un contexte où le développement est difficile et les besoins grandissants, le **FRAPRU considère que ces sommes devraient être entièrement réservées au logement social**. Comme mentionné plus haut, le logement social, autant sous forme de HLM, d'OSBL ou de coopérative d'habitation, est le seul modèle permettant véritablement de répondre aux besoins des ménages à faible et modeste revenu. Même si nous souhaitons que le logement social puisse répondre à une plus grande diversité de revenu, il est impératif, en période de rareté des ressources publiques, de prioriser les besoins les plus urgents et de prévenir l'itinérance. Ces sommes devraient être bonifiées afin de retirer du marché un plus grand nombre d'unités de logement afin de les socialiser.

Les terrains et bâtiments acquis par la ville de Montréal représentent une valeur inestimable dans le contexte de spéculation foncière. **Ils devraient être réservés à 100% pour des projets de logements sociaux ou d'équipement communautaire** (école,



bibliothèque, clinique, CPE, etc.) en cohérence avec les besoins locaux et les projets mis en place par les communautés. Les projets portés par la communauté devraient être privilégiés et pouvoir bénéficier d'une subvention municipale pour réduire les coûts d'acquisition des sites.

Par ailleurs, la Ville de Montréal pourrait aussi **se doter de son propre programme municipal de développement du logement social, à l'image de ce qu'elle a déjà fait** par le passé. De 1988 à 1995, le Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) avait permis à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) d'acquérir et de rénover près de 3 300 logements, confiés ensuite à des organismes à but non lucratif. Dans les mêmes années, Montréal avait également instauré un programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC). Ces logements ainsi socialisés sont encore aujourd'hui abordables pour les ménages locataires à faible revenu, puisqu'ils ont été protégés de la spéculation.

Selon le FRAPRU, Montréal dispose encore des moyens et de l'expertise nécessaire 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.

En mai 2024, la ville de Montréal a annoncé **un soutien de 3 M\$ sur 3 ans** pour les organismes porteurs de projets de logements « hors marché, sociaux ou abordables » **au démarrage de leur projet**. Pour le FRAPRU, ce soutien est essentiel, mais ces sommes **devraient être spécifiquement réservés au logement social**. Elles ne peuvent pas subsister les investissements que le gouvernement du Québec doit faire pour appuyer le développement des projets. Nous espérons que la ville de Montréal maintiendra cet engagement dans le temps et bonifiera ces montants.⁶

Le Règlement pour une métropole mixte (RMM) est également un outil précieux : il oblige les promoteurs privés à inclure du logement social sur site ou à contribuer à un fonds. Générant ainsi des fonds importants pour le développement du logement social. Ce règlement est plus que nécessaire dans le contexte des grands développements urbains offrant un potentiel à ne pas manquer. Cependant, le FRAPRU estime que le RMM devrait être plus restrictif : les contributions financières devraient être exclues lorsque l'intégration de logements sociaux sur site est possible. Les contributions ne sont jamais équivalentes à la construction directe de logements sociaux et ne permettent pas une

⁶ Ville de Montréal. 2024. La ville de Montréal accueille le rapport du Chantier Montréal abordable et met en place une série de mesures pour loger plus de Montréalaises et de Montréalais.
<https://montreal.ca/communiqués-de-presse/la-ville-de-montreal-accueille-le-rapport-du-chantier-montreal-abordable-et-met-en-place-une-serie>



réalisation rapide dans le secteur concerné. Cela atténuerait l'impact de ces développements sur les locataires du secteur en leur permettant de demeurer dans leur milieu de vie. À tout le moins, les contributions demandées aux promoteurs qui ne construisent pas de logement social sur site devraient être augmentées et indexées, et ce, dès cette année. Ces sommes pourraient aider à compléter des montages financiers. Aussi, même si le fonds d'inclusion est centralisé, les sommes doivent être utilisés dans les quartiers où elles ont été récoltées pour assurer une équité entre les quartiers et freiner la gentrification.

La ville de Montréal a mis en place une multitude d'outils qui soutiennent la réalisation du logement social. Elle doit continuer dans cette voie tout en bonifiant les différentes initiatives et programmes afin de répondre pleinement à la crise actuelle.

Doubler le parc de logement social

Le logement social doit demeurer une priorité budgétaire de l'administration de la métropole. Dans la première version de son Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050), la ville s'est fixé un objectif de 20% de logement hors marché, dont 75% de logements sociaux. Tout comme le plan Loger +, il est impératif de maintenir cet objectif et d'aligner le budget en conséquence afin de permettre la réalisation de l'ensemble de ces unités dans les prochaines années. Le FRAPRU espère que le budget 2026 sera à la hauteur de la crise actuelle et des besoins réels des locataires montréalaises et montréalais. Un budget ambitieux en matière de logement social est essentiel pour assurer le respect du droit au logement sur le territoire.

Montréal comme les autres municipalités doit maintenir les pressions sur le gouvernement provincial et fédéral pour obtenir les sommes nécessaires. Pour le FRAPRU, les municipalités ne peuvent pas porter l'ensemble du fardeau de la réalisation du logement social ni celle de faire respecter le droit au logement.