



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

Pour lutter contre la crise : la clé, c'est le logement social



Mémoire

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

Dans le cadre des consultations publiques sur le Plan métropolitain d'aménagement et de développement

Déposé à la Communauté métropolitaine de Montréal

Le 8 octobre 2024

Table des matières

Recommandation du FRAPRU	3
Une crise qui touche les locataires en premier	3
L'augmentation de l'offre n'est pas la solution	4
Prioriser le logement social	5
Un minimum de 20% de logement social	6
Les municipalités peuvent en faire plus	7
Conclusion	7

Le **Front d'action populaire en réaménagement urbain** (FRAPRU) est un regroupement comptant quelque **145** organismes communautaires actifs dans les différentes régions au Québec. Depuis plus de 45 ans, il intervient principalement sur les enjeux reliés au droit au logement et fait la promotion du logement social. Il porte la voix des ménages locataires mal-logés et des requérantes et requérants de logements sociaux.

Recommandation du FRAPRU

1. Que la CMM ait pour cible minimale 20% de logement social sur l'ensemble du parc de logement locatif; qu'elle retire le logement « abordable » de ces objectifs;
2. Que la CMM augmente l'ensemble des cibles des différents secteurs à au moins 20% de l'ensemble du parc de logement locatif;
3. Que la CMM demande aux villes et aux municipalités de réserver les terrains et les bâtiments publics à 100% pour du logement social ou de l'équipement communautaire;
4. Que la CMM demande aux villes et aux municipalités d'adopter un règlement de taxation des logements et des terrains vacants et sous-utilisés, et que les sommes recueillies soient dédiées au développement de logement social.

Une crise qui touche d'abord les locataires

Dans les dernières années, l'intensification de la spéculation immobilière et de la financiarisation grandissante du logement ont fortement fait grimper les prix des loyers. Les hausses de loyer abusives, les évictions ou les reprises de possession illégales, le manque d'entretien, ainsi que le harcèlement, l'intimidation et la discrimination se multiplient. De nombreux locataires subissent des pressions de leurs propriétaires qui cherchent à les faire partir pour relouer à un prix plus élevé. Les logements encore abordables sont souvent en mauvais état, trop petit, et loin du transport en commun ou des services.

Le Grand Montréal fait face à une pénurie de logements, rendant la recherche d'un logement décent de plus en plus difficile pour les locataires. Le taux d'inoccupation est à 1,5%, bien en deçà du taux d'équilibre reconnu de 3%. Dans plusieurs villes, le taux approche 0%.

Taux d'inoccupation, octobre 2023, Société canadienne d'hypothèques et logement (SCHL)

Villes	Taux d'inoccupation
Grand Montréal	1,5%
Montréal	1,6%
Laval	2,1%
Longueuil	1,2%
Couronne Sud	
Châteauguay	0,9%
La Prairie	0,2%
Couronne Nord	
Terrebonne	0,7%
Sainte-Thérèse	0,5%

Autour du 1^{er} juillet, des centaines de ménages accompagnés par un service d'aide à la recherche de logement étaient sans logis ou à risque de l'être. Plusieurs de ces ménages locataires ont été contraints de signer des baux qui ne répondaient pas à leurs besoins ou dépassant leur moyen financier. Ils doivent alors couper dans d'autres besoins essentiels comme la nourriture, les médicaments, les vêtements pour payer leur loyer.

Lorsque des logements sont disponibles, les prix de ces derniers sont inabordables. Le loyer médian de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est de 1074\$. Cependant, les loyers affichés

et mis en location sont beaucoup plus chers. Selon le Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le loyer moyen des logements locatifs inoccupés atteint 1299\$ par mois; une différence de plus de 200\$. Dans le cas de Laval, le loyer moyen des logements inoccupés est de 1716\$ par mois. Plus du quart des ménages locataires du Grand Montréal consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger et ont un revenu annuel médian de 24 800\$. Il est impossible pour ces ménages locataires de pouvoir payer ces prix de loyer.

Loyer moyen et pourcentage d'augmentation de 2019 à 2023, SCHL

Villes	Revenu médian des ménages locataires payant plus de 30% et +	Loyer moyen	Pourcentage d'augmentation de 2019 à 2023
Grand Montréal	24 800\$	1074\$	27,7%
Montréal	24 000\$	1036\$	24,1%
Laval	26 600\$	1087\$	30,8%
Longueuil	24 000\$	1129\$	36,8%
Couronne Sud			
Châteauguay	25 200\$	1061\$	44,4%
La Prairie	27 000\$	1262\$	41,2%
Couronne Nord			
Terrebonne	26 200\$	1245\$	45,9%
Sainte-Thérèse	25 600\$	1036\$	25%

Les ménages locataires à faible et modeste revenus sont les premiers touchés par la crise du logement. La situation se dégrade rapidement comme en témoigne la multiplication des campements dans la majorité des municipalités du territoire. Pour le FRAPRU, les fonds publics doivent en priorité être consacré aux besoins les plus urgents des milliers de locataires du territoire de la CMM qui peinent à payer leur loyer et sont mal-logés.

Pour réaliser le droit au logement, lutter contre la crise du logement et assurer un logement décent pour tous les résidents et toutes les résidentes du Grand Montréal. C'est dans cette perspective que notre regroupement de défense du droit au logement dépose ce mémoire. Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) est l'occasion à saisir pour réaliser pleinement les objectifs de la Politique métropolitaine d'habitation et d'augmenter significativement la part occupée par le logement social sur le parc de logement locatif sur le territoire de la CMM.

L'augmentation de l'offre n'est pas la solution

Malgré des mises en chantier records dans les dernières années, les logements véritablement abordables se font rares. Les logements neufs récemment construits sont généralement beaucoup trop chers pour la capacité de payer des ménages locataires du Grand Montréal, dont le revenu annuel médian est de 52 000\$. Les nouveaux logements privés contribuent à pousser les prix vers le haut tout en étant inaccessibles aux locataires à faible et modeste revenus. En l'absence

d'alternatives, ces derniers se retrouvent devant des choix difficiles et ils sont à un pépin de tombée en situation d'itinérance.

Les promoteurs immobiliers qui cherchent à construire sans entraves promettent le phénomène de « percolation », en vertu duquel les occupants des logements neufs libèrent des logements « usagés » maintenant disponibles pour les ménages à modeste revenu. Cette offre de logements locatifs ne bénéficie pas réellement aux plus pauvres. D'abord, parce que plusieurs ménages préfèrent rester dans leurs milieux de vie plutôt que de s'installer dans des logements neufs où ils s'appauvrissent. Ensuite, parce qu'en l'absence d'un registre des loyers, les logements libérés subissent la plupart du temps des hausses importantes de loyer. Enfin, de nombreux logements locatifs sont convertis en condos ou en hébergement touristique de courte durée (AirBnB). Au gré de cette rareté qui persiste, le coût des loyers progresse plus vite que la capacité de payer des ménages déjà mal-logés.

Le PMAD proposé affiche de grandes ambitions en matière d'aménagement du territoire avec les villes à 15 minutes et les secteurs de planification intégrée aménagement – transport (PIAT). Une grande proportion des logements doit être construits dans les secteurs PIAT. Dans le PMAD, la CMM vise que 70 % des nouveaux logements soient construits dans ces secteurs.¹ Ces projets risquent d'avoir des effets néfastes sur les locataires précaires et d'accroître les risques de mal-logement. De grands projets de transport en commun ou d'infrastructures vertes peuvent entraîner la gentrification des secteurs concernés. Les personnes vulnérables sont chassées de leur milieu de vie et repoussées vers des zones éloignées des services et des ressources d'entraide. Pour conserver la mixité sociale et permettre à tous et à toutes de vivre décemment tout en profitant des infrastructures publiques, il est crucial de planifier le développement de logement social en amont de ces projets afin d'offrir une alternative aux locataires à risque de se voir déplacer.

Prioriser le logement social

Le FRAPRU a particulièrement été déçu de constater que la CMM inclut le logement abordable dans sa cible de 20% de développement de logement social. Le logement dit « abordable » est une notion 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. 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. Parfois, les critères incluent l'accession à la propriété. Les loyers sont majoritairement inabordables pour les locataires à faible et modeste revenus. À titre d'exemple, le Programme de prêts pour la construction d'appartements du gouvernement fédéral, anciennement l'initiative de Financement de la construction de logements locatifs, exige un faible minimum de 20% de logement dit « abordable » dans un projet. Le loyer de ces unités est fixé à 30% du revenu médian des ménages d'un secteur donné qu'il soit propriétaire ou locataire. À Montréal, le loyer « abordable » selon ce programme serait de 2662\$ par mois. C'est loin d'être accessible pour les ménages locataires consacrant déjà une trop grande part de leur revenu pour se loger. Sans compter que l'exigence d'abordabilité ne s'applique que pendant une période aussi courte que 10 ans, selon le programme.

¹ Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé, p.17.

Le logement social constitue une réponse essentielle à la crise du logement. Il est de propriété collective et sans but lucratif, soit hors de la logique du marché. Sa mission est d'assurer un logement de qualité adapté aux besoins et aux revenus des locataires. Il est pérenne et reste abordable à long terme. Il offre la possibilité d'avoir des logements abordables aux ménages locataires à faibles revenus immédiatement. Qu'il soit sous forme de HLM, d'OSBL ou de coopératives, il répond à une diversité de besoins. Dans le contexte actuel, il faut accélérer la réalisation de logement social. Le logement dit « abordable » n'est pas aussi structurant que le logement social et ne permet pas de répondre aux besoins les plus urgents. **La CMM doit réviser sa cible pour en exclure le logement dit « abordable ».** Les interventions gouvernementales doivent se concentrer sur la construction de logements sociaux.

Un minimum de 20% de logement social

Le FRAPRU a été désappointé que la cible de 20% de logements sociaux et abordables du parc de logement locatif ne vise que le territoire complet de la CMM et non chacun des secteurs. La pénurie de logements et la croissance rapide du prix des loyers ont fortement touché les secteurs au pourtour de Montréal augmentant la difficulté d'un grand nombre de locataires de se loger décemment. Dans le Grand Montréal, en 2021, il y avait 109 800 ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement, c'est-à-dire que leur logement était trop cher, trop petit ou en mauvais état.²

Nombre de ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement, 2021³

Villes	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement
Grand Montréal	109 840
Montréal	72 090
Laval	8 200
Longueuil	7 845
Couronne Sud	
Châteauguay	975
La Prairie	470
Couronne Nord	
Terrebonne	1480
Sainte-Thérèse	1075
Saint-Eustache	1055

Depuis, la situation a continué de se dégrader avec la perte des aides financières liées à la COVID-19 et l'inflation. Les villes et les municipalités doivent se doter d'objectifs ambitieux de développement de logement social pour lutter contre la crise. Que la part du logement social atteigne au moins 20% du parc de logements locatifs dans chaque ville et municipalité est un

² Observatoire du Grand Montréal. <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>

³ Ibid.

minimum pour s'assurer de répondre aux besoins les plus urgents. **La CMM doit rehausser ses cibles minimales de logement social à 20% dans l'ensemble des secteurs.**

Les municipalités peuvent en faire plus

Le FRAPRU salut que la CMM demande aux villes et aux municipalités de se doter d'une stratégie ou d'un programme de réserve foncière, de cession ou qu'acquisition d'immeubles de même que l'utilisation du droit de préemption. **Les terrains et les bâtiments publics doivent être réservés exclusivement au développement de logement social et d'autres équipements communautaire** (parc, CPE, écoles, etc.). Ces sites ne devraient pas être vendus à des promoteurs privés ou servir au développement de logement dit « abordable ». Ils offrent une véritable opportunité de réalisation de logements correspondant aux besoins de la population locale et des locataires les plus vulnérables de ces quartiers.

Les règlements d'inclusion doivent avant tout favoriser la construction de logements sociaux in situ, lorsque cela est possible. Les compensations financières ne peuvent en aucun cas remplacer la construction d'unités de logements sociaux. Ces derniers offrent une sécurité d'occupation à long terme et permettent aux locataires à faible revenu de rester dans leur quartier ce qui est structurant pour le milieu. **Les règlements d'inclusion ne devraient pas permettre de substituer par des compensations financières le développement de logement social.**

Enfin, la **CMM pourrait demander aux villes et aux municipalités de mettre en place un règlement sur la taxation des logements vacants et sous-utilisés.** Le gouvernement du Québec a donné ce pouvoir aux municipalités. Les sommes recueillies par cette taxe pourraient soutenir la réalisation de logement social sur le territoire.

Conclusion

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement est une opportunité qu'il faut saisir pour que la CMM se fixe un objectif ambitieux et réalisable de développement de logement social. C'est une occasion pour engager les municipalités et les villes à accélérer la réalisation des logements sociaux essentiels pour répondre aux besoins le plus urgents. Évidemment, les investissements des gouvernements supérieurs sont indispensables pour atteindre ces cibles. La CMM se doit poursuivre ses représentations et ses pressions afin d'obtenir les fonds nécessaires. Pour sortir de la crise et éviter qu'un grand nombre de locataires tombe en situation d'itinérance, la clé, c'est le logement social.