

POUR LE DROIT AU LOGEMENT : MONTRÉAL DOIT AGIR

Élections municipales 2021

Juin 2021

Par les groupes de Montréal du
FRAPRU, du RCLALQ et le RAPSIM



La pénurie de logements s'aggrave à Montréal. Trouver un logement bon marché, en bon état et correspondant à ses besoins est devenu une véritable lutte pour les locataires à faible et à modeste revenus. Pour les femmes vivant de la violence conjugale, les personnes en situation de handicap, autochtones et/ou racisées, la situation se complexifie davantage. Malgré une hausse du taux d'inoccupation, les logements véritablement abordables se font rares. Pour les logements à moins de 900\$, le taux d'inoccupation est en moyenne de 1.5%, obligeant un grand nombre de locataires à payer plus de 30% de leur revenu pour se loger. Dans plusieurs quartiers périphériques ayant encore des logements abordables, le taux d'inoccupation est en dessous du 1%.

À l'approche des élections municipales, les groupes membres du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), du Regroupement des comités logement et associations de locataire du Québec (RCLALQ) et du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) s'unissent pour interpeller les candidatEs en lice sur la nécessité d'agir maintenant sur la crise du logement en priorisant la réalisation du droit au logement à Montréal.

LA FLAMBÉE DES LOYERS

Dans les dernières années, le prix des logements n'a cessé de croître dans la métropole. De 2015 à 2020, le loyer moyen est passé de 735\$ à 882\$, soit une augmentation de 20%. Nombreux sont les locataires à recevoir des hausses annuelles de 50\$, 100\$ et même 200\$, et ce, sans aucune amélioration de leur logement. Plusieurs ont peur de refuser la hausse par peur de représailles et, parfois, choisissent de quitter faute de pouvoir payer. Plusieurs doivent couper dans d'autres besoins essentiels tels que la nourriture, pour y arriver.

Les propriétaires profitent aussi du changement de locataires pour augmenter abusivement les prix. L'écart entre le prix des logements inoccupés et occupés se creuse. Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), en 2020, le loyer moyen des logements inoccupés est de 1200\$ alors qu'il est de 880\$ pour les logements occupés, une différence de 320\$. Sans un véritable contrôle des loyers, l'abordabilité de la Ville de Montréal est compromise. Les ménages locataires à faible et à modeste revenus n'auront d'autres choix que de quitter l'île, s'éloignant ainsi des ressources et de leur réseau d'entraide.

L'EFFRITEMENT DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS ENCORE ABORDABLE

Dans les dernières années, un grand nombre de logements a été retiré du marché locatif, illégalement transformé en condo ou en hébergement touristique de courte durée à travers des plateformes comme Airbnb, causant par le fait même l'éviction de nombreux ménages locataires. Des maisons de chambres ont aussi été transformées et démolies à des buts lucratifs aux dépens des locataires qui y avaient trouvé un milieu de vie. Or, les maisons de chambres jouent un rôle essentiel pour les personnes les plus vulnérables et marginalisées, autant en permettant de prévenir le passage à la rue que pour permettre à des personnes d'en sortir.

L'accélération de la spéculation immobilière, de la gentrification et de la financiarisation du logement favorisent la multiplication des tactiques frauduleuses d'éviction des locataires dans tous les quartiers : reprise de logement, éviction pour rénovations majeures, transformation ou changement d'affectation, harcèlement, etc.

Le but est simple : forcer les locataires, particulièrement ceux ayant un logement bon marché, à partir pour ainsi augmenter les loyers, et donc le profit réalisé. Ces locataires sont souvent dans l'obligation de quitter leur milieu de vie. Il faut impérativement protéger les locataires des spéculateurs en leur assurant le droit au maintien dans les lieux.

L'INSALUBRITÉ N'EST PAS UN CHOIX

Discriminés, chassés de leur milieu de vie et incapables de trouver un logement qu'ils sont capables de payer, les ménages locataires à faible et modeste revenus doivent parfois accepter de louer un logement en mauvaise condition, insalubre ou infesté de vermines. Malgré les demandes répétées des locataires auprès de leur propriétaire, les réparations et les exterminations peuvent souvent prendre des mois avant d'être effectuées, voire ne le seront jamais. Même lorsque les locataires interpellent le service d'inspection, les résultats tardent parfois à se faire voir. L'absence d'application de mesures coercitives contre les propriétaires délinquants encourage l'abandon des immeubles et le refus d'effectuer les rénovations.

La crise sanitaire a illustré l'impact d'un logement en mauvais état sur la santé physique et mentale. Tout doit être mis en œuvre pour assurer des logements salubres et faciliter l'accès aux inspections pour les locataires. Les interventions en salubrité doivent absolument tenir compte de la vulnérabilité des ménages locataires pour éviter leur précarisation.

LE MANQUE DE LOGEMENT SOCIAL

Près de 100 000 ménages locataires montréalais ont des besoins impérieux de logement, parce qu'ils vivent dans un logement trop petit, en mauvais état ou trop cher. Pourtant, les logements sociaux se réalisent au compte-goutte alors que les tours de condos et d'appartements de luxe poussent à un rythme effréné. Dans tous les quartiers, les sites disponibles pour le développement s'envolent. L'objectif de développer 6000 logements sociaux fixé par la Ville de Montréal est insuffisant pour répondre à la diversité et l'ampleur des besoins.

Montréal doit utiliser et bonifier ses nouveaux pouvoirs et outils, dont le droit de préemption et le Règlement pour une métropole mixte (RMM) pour accélérer et faciliter la réalisation d'unités de logement social. Il faut retirer rapidement le maximum de sites du marché et les protéger de la spéculation foncière, notamment en réservant les sites municipaux à 100% pour son développement. Ne laissons pas Montréal aux mains des promoteurs et de l'intérêt privé. Le logement social représente une solution pérenne pour les locataires mal-logés et sans-logis de la métropole.

LES VISAGES DE L'ITINÉRANCE

L'absence de ressources locales dans plusieurs quartiers excentrés, le manque de financement des organismes, de logements sociaux et de réponses adaptées aux besoins précarisent davantage de personnes en situation d'itinérance. En 2018-2019, 6 ressources d'hébergement pour femmes ont dû effectuer 35 000 refus par manque de place¹. Tout comme les femmes, les personnes autochtones, les personnes LGBTQ+ et les jeunes sont aussi à risque de ne pas trouver de ressources répondant à leurs besoins.

Faute de trouver un logement adapté et réellement abordable, ainsi que de ne pas vouloir ou pouvoir fréquenter les refuges d'urgence à gros volume, les campements autogérés de personnes sans logis se sont multipliés dans la métropole. Cela démontre la nécessité de développer des réponses diversifiées et réellement adaptées aux besoins des différentes populations.

Face à cela, la répression et la judiciarisation ne seront jamais des solutions efficaces et acceptables. Pour prévenir et réduire l'itinérance, il faut privilégier une approche globale et communautaire. La Ville de Montréal doit assumer sa part de responsabilité quant à la sécurité et au respect de la dignité des personnes en situation d'itinérance.

¹ <https://lesmaisonsdelancre.org/wp-content/uploads/2019/11/Dossier-de-presse-Femmes-et-itine%CC%81rance-en-2019.pdf>

NOS DEMANDES

Les revendications que nous portons sont indissociables du territoire géographique de Tiohtià:ke (île de Montréal) qui est un territoire autochtone non cédé.

Malgré les nouveaux pouvoirs et outils de la Ville de Montréal, les résultats se font attendre pour les ménages locataires mal-logés de la métropole. Montréal doit prioriser la réalisation du droit au logement sur son territoire et se doter d'objectifs plus ambitieux pour répondre aux besoins les plus urgents. Elle doit prévoir et revendiquer auprès des gouvernements supérieurs toutes les ressources nécessaires, tant financières, législatives qu'humaines.

Pour que Montréal soit inclusive et résiliente, elle et ses arrondissements doivent :

- ▶ **Renforcer les interventions sur la salubrité des logements** notamment en appliquant systématiquement des mesures coercitives (amendes, travaux en lieux et place, etc.) ; en augmentant les ressources des services d'inspection ; en collaborant étroitement avec les organismes communautaires accompagnant les locataires, particulièrement dans le cas d'évacuation et lors d'interventions dans les maisons de chambres ;
- ▶ **Protéger le parc de logements locatifs** en interdisant la conversion en condominium, la délivrance de permis de travaux pour des agrandissements, des subdivisions et des changements d'affectation, l'hébergement touristique via les plateformes de type Airbnb et tout changement d'affectation des maisons de chambre ;
- ▶ **Instaurer un registre des loyers et réclamer au gouvernement du Québec un contrôle obligatoire des loyers ;**
- ▶ Se doter de l'**objectif de développer 22 500 logements sociaux en 5 ans** et, pour ce faire, **réclamer publiquement auprès des gouvernements supérieurs les investissements requis**, dont toutes les sommes nécessaires pour le soutien communautaire.

▶ **Accélérer le développement du logement social sur tout le territoire** notamment par la mise en réserve de sites uniquement pour le logement social et des équipements communautaires, dont les sites municipaux.

▶ **Poursuivre et intensifier son action afin de contrer le phénomène de l'itinérance** en offrant des réponses locales, diversifiées et adaptées aux besoins spécifiques des différentes populations itinérantes, dans le respect de l'approche globale et communautaire. Qu'en l'absence de ces alternatives, Montréal fasse preuve d'une **tolérance universelle d'installations extérieures sur tout son territoire**.



FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN
www.frapru.qc.ca



RÉSEAU D'AIDE AUX PERSONNES SEULES ET INTINÉRANTES DE MONTRÉAL
www.rapsim.org



REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC
www.rclalq.qc.ca