

**LOGEMENT
ET PAUVRETÉ
AU QUÉBEC**

**DOSSIER
NOIR**

7^e édition



**FRONT D'ACTION POPULAIRE
EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN**

(FRAPRU)

Juin 2018

TABLE DES MATIÈRES



LES MÉNAGES OUBLIÉS DE LA RELANCE ÉCONOMIQUE

— 3 —

LES PERSONNES SEULES PAYENT TROP CHER

— 5 —

**LES FEMMES : DES CONDITIONS DE LOGEMENT QUI S'AMÉLIORENT,
MAIS TOUJOURS PLUS PAUVRES QUE LES HOMMES**

— 6 —

DIFFICILE DE SE LOGER, QUAND ON EST UNE PERSONNE ÂNÉE

— 7 —

**LES FAMILLES MONOPARENTALES, EN MEILLEURE POSTURE,
MAIS ENCORE LOIN DERRIÈRE LES FAMILLES BIPARENTALES**

— 8 —

LE QUÉBEC LOGE MAL LES PERSONNES NOUVELLEMENT ARRIVÉES AU PAYS

— 9 —

**ÊTRE AUTOCHTONE ET VIVRE DANS UN MAUVAIS LOGEMENT...
POUR COMBIEN DE TEMPS ENCORE ?!**

— 10 —

**LA SITUATION DES MÉNAGES LOCATAIRES, PAR VILLE,
SELON LE RECENSEMENT DE 2016**

— 11 —

LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

— 13 —

LES JEUNES, EN COLOCATION FORCÉE ?...

— 14 —

UN PARC DE LOGEMENTS EN TRANSFORMATION

— 15 —

UN DROIT BAFOUÉ, DANS UN MARCHÉ TENDU

— 16 —

DES RECOURS INSUFFISANTS ET INSATISFAISANTS

— 17 —

LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX TOUJOURS EN PÉRIL

— 18 —

LE DROIT AU LOGEMENT, EN PASSANT PAR OTTAWA, QUÉBEC ET LES MUNICIPALITÉS

— 19 —

LES GROUPES MEMBRES DU FRAPRU

— 20 —

LES MÉNAGES OUBLIÉS DE LA RELANCE ÉCONOMIQUE

Le Recensement de 2016, de Statistique Canada, révèle qu'un ménage locataire sur trois, au Québec, doit consacrer une part démesurée de son revenu aux dépenses de logement. Ce seuil est établi à 30 % par les gouvernements; c'est donc dire que si les ménages doivent investir davantage pour se loger, ils doivent alors couper dans la nourriture, les vêtements, les fournitures scolaires, voire leurs médicaments, pour boucler leur budget.

Entre l'Enquête nationale sur les ménages, menée par Statistique Canada en 2011, et son Recensement de 2016, la proportion de ménages locataires est restée la même au Québec, soit un peu plus du tiers de l'ensemble des ménages (38,6 %). Leur situation ce serait apparemment améliorée durant cette période : leur revenu médian a progressé de 16,4 %, pour s'établir à 37 392 \$ en 2015, alors que leur loyer médian n'a augmenté que de 12 % et que l'inflation générale n'a été que de 8,6 %. La relance économique, le faible taux de chômage¹ et l'offre soutenue d'emplois expliqueraient cette embellie. Mais ces données ne révèlent pas tout.

Sur une période de 35 ans, on constate que la situation des ménages locataires s'est dégradée. Entre 1980 et 2015, leur revenu médian n'a progressé que de 153,6 %, alors que leur loyer médian a augmenté de 188,3 %. Il en est de même dans toutes les régions métropolitaines de recensement; les écarts, entre la hausse du revenu et la hausse du loyer, sont particulièrement importants dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Québec, Montréal et Gatineau.

1 - En mars 2018, le taux de chômage était de 5,6 % au Québec, selon Statistique Canada.



Photo
Michel Thériault-Maltais



**LOYER ET REVENU MÉDIANS DES MÉNAGES LOCATAIRES EN 2015
ET AUGMENTATIONS PAR RAPPORT À 1980 (EN POURCENTAGE)**
PROVINCE ET RMR

PROVINCE ou RMR	REVENU MÉDIAN		LOYER MÉDIAN	
	En 2015(\$)	Hausse depuis 1980 (%)	En 2015 (\$)	Hausse depuis 1980 (%)
PROVINCE DE QUÉBEC	37 391	153,6	720	188,3
MONTREAL	39 505	156,9	777	236,4
QUÉBEC	40 324	159,9	743	208,3
GATINEAU	39 207	168,9	792	258,1
SHERBROOKE	33 702	175,2	630	200,0
TROIS-RIVIÈRES	31 199	172,2	582	185,3
SAGUENAY	32 912	121,4	587	149,8

De même, le nombre et le pourcentage des ménages locataires ayant un taux d'effort démesuré ont grimpé entre 1981 et de 2016. Au dernier recensement, ils sont 457 340 qui doivent consacrer 30 % et plus du revenu aux dépenses de logement et représentent plus du tiers de l'ensemble des ménages locataires, alors qu'en 1981, ils étaient 287 290.

LES PERSONNES SEULES PAYENT TROP CHER



Depuis 2011, les personnes seules comptent pour plus de la moitié des ménages locataires du Québec. En 2016, leur proportion a atteint 50,8 %, et jusqu'à 55 % dans les RMR de Saguenay et de Trois-Rivières.

Les locataires qui vivent seuls ont un revenu médian représentant 65 % de celui dont dispose l'ensemble des ménages locataires. En 2015, il n'était que de 24 467 \$. Ces personnes constituent également une portion démesurée des ménages ayant un taux d'effort trop élevé. Elles comptent pour 69 % des ménages qui consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer et pour 75 % de ceux qui doivent en engouffrer au moins la moitié.

Plus ils sont pauvres, plus les ménages constitués de personnes seules payent cher de loyer. Ceux qui doivent consacrer 80 % et plus de leur revenu au logement ont un revenu médian de 7649 \$ par année (637 \$ par mois) et doivent assumer un loyer médian de 814 \$ par mois. Cette situation inique est vraie pour toutes les RMR.

REVENU ET LOYER MÉDIANS DES PERSONNES LOCATAIRES VIVANT SEULES, CONSAKRANT AU MOINS 50 % ET 80 % DE LEUR REVENU AUX DÉPENSES DE LOGEMENT, EN 2016, PROVINCE ET RMR

PROVINCE ou RMR	TAUX D'EFFORT DE 50% et +		TAUX D'EFFORT DE 80% et +	
	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)
PROVINCE DE QUÉBEC	11 937	750	7 649	814
MONTRÉAL	11 864	779	7 190	827
QUÉBEC	12 596	797	8 929	852
GATINEAU	12 485	776	8 302	827
SHERBROOKE	10 487	609	5 879	690
TROIS-RIVIÈRES	10 217	594	5 557	636
SAGUENAY	12 173	678	9 268	868

Parmi les quelque 244 120 ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement au Québec - parce qu'ils habitent dans un logement trop cher, trop petit et/ou en mauvais état - 161 410 (66,1 %) sont des personnes seules.

LES FEMMES : DES CONDITIONS DE LOGEMENT QUI S'AMÉLIORENT, MAIS TOUJOURS PLUS PAUVRES QUE LES HOMMES



En 2016, les femmes sont le principal soutien financier de 42,5 % des ménages du Québec. Chez les propriétaires, elles le sont à 37,5 % et leur revenu médian représente 89 % de celui des hommes dans la même position.

Du côté des locataires, les femmes sont responsables de la moitié des ménages et elles ont vu leur situation s'améliorer entre 2011 et 2016. Leur revenu médian a progressé de 20,8 % en 5 ans, passant de 28 481 \$ à 34 392 \$ par année; c'est une augmentation qui dépasse largement le taux inflation. Si, en 2011, quatre ménages sous la responsabilité d'une femme sur dix devaient consacrer 30 % et plus de leur revenu au logement, en 2016, ils ne comptent plus que pour le tiers. Pareillement, la proportion des ménages dont le principal soutien financier est une femme qui devait consacrer au moins la moitié du revenu pour se loger, a décliné de 18,3 % à 14,7 %, en 5 ans.

En 2015, le revenu médian des ménages locataires sous la responsabilité d'une femme reste toutefois inférieur à celui des ménages locataires sous la responsabilité d'un homme. Pour l'ensemble du Québec, l'écart est de presque 6080 \$ par année entre les deux groupes. Il atteint même 8301\$ dans la RMR de Saguenay.

NOMBRE, POURCENTAGE, REVENU ET LOYER MÉDIANS DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON LE SEXE DU PRINCIPAL SOUTIEN FINANCIER, EN 2016, DANS LA PROVINCE DE QUÉBEC ET DANS LES RMR

PROVINCE ou RMR	Ménages locataires dont le principal soutien financier est ...							
	UNE FEMME				UN HOMME			
	Nombre	%	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)	Nombre	%	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)
QUÉBEC (P)	683 305	50,4	34 392	717	673 095	49,6	40 470	723
MONTRÉAL	377 390	49,4	36 811	774	386 700	50,6	42 533	781
QUÉBEC	73 305	51,1	37 250	741	70 195	48,9	44 077	747
GATINEAU	24 390	51,9	36 764	792	22 610	48,1	41 673	792
SHERBROOKE	21 555	51,6	31 426	634	20 195	48,4	35 603	624
TROIS-RIVIÈRES	16 010	53,2	29 047	589	14 085	46,8	33 578	571
SAGUENAY	13 095	50,7	28 704	591	12 720	49,3	37 005	583

À cause de ces écarts de revenu, les ménages locataires dont le principal soutien financier est une femme sont toujours plus à risque d'être mal logés. Ils sont 248 485 à consacrer 30 % et plus de leur revenu au logement, contre 208 855 dans le cas des hommes.

DIFFICILE DE SE LOGER, QUAND ON EST UNE PERSONNE ÂNÉE



La population du Québec vieillit et les ménages locataires aussi. Entre 2011 et 2016, le nombre d'entre eux dont le principal soutien financier est âgé de 65 ans et plus est passé de 293 690 à 317 880, une progression de 8,2 %. Dans la frange des 65-74 ans, l'augmentation a été de 18,1 % en 5 ans.

En 2016, les ménages locataires âgés restent parmi les plus mal logés. Leur revenu médian est inférieur à ceux des plus jeunes. Quand ils ont à leur tête une personne de 65 ans ou plus, il n'est que de 27 875 \$ par année et de 26 666 \$, si le principal soutien financier a 75 ans ou plus. Dans ce dernier cas, leur revenu n'a augmenté que de 13 % entre les deux derniers recensements, alors que celui de l'ensemble des ménages a progressé de plus de 16 % durant la même période.

Si le tiers de l'ensemble des ménages locataires doit mettre au moins 30 % de son revenu au logement, cette proportion passe à plus de 40 % pour les ménages de 65 ans et plus. Cette disparité, entre la situation de l'ensemble des ménages locataires et ceux dont le principal soutien financier est âgé de 65 ans et plus, s'avère dans toutes les RMR.

NOMBRE, REVENU ET LOYER MÉDIANS DES MÉNAGES LOCATAIRES ÂGÉS, ET POURCENTAGE DE CEUX CONSACRANT 30 % ET PLUS DE LEUR REVENU AUX DÉPENSES DE LOGEMENT DANS LA PROVINCE DE QUÉBEC ET DANS LES RMR

PROVINCE ou RMR	Ménages locataires dont le principal soutien financier a ...							
	65 ans et +				75 ans et +			
	Nombre	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)	30% et +	Nombre	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)	30% et +
QUÉBEC (P)	317 880	27 875	686	42,5	141 550	26 660	711	48,1
MONTREAL	159 080	28 702	738	46,2	71 640	27 590	763	51,8
QUÉBEC	35 985	30 821	749	44,5	16 280	29 899	804	53,7
GATINEAU	9 090	30 324	740	45,4	3 870	29 383	764	52,6
SHERBROOKE	10 165	27 952	650	41,9	4 370	26 811	683	49,2
TROIS-RIVIÈRES	8 285	25 468	602	36,5	3 450	24 872	623	40,6
SAGUENAY	7 665	27 457	601	36,0	3 500	26 016	641	41,9

Ces chiffres n'incluent cependant pas les ménages résidant dans les centres d'hébergement de soins de longue durée, où les coûts d'hébergement non-subsidés sont de 1840 \$ par mois, pour une chambre individuelle (22 080 \$ par année), ni ceux habitant dans une ressource intermédiaire (RI). Par contre, ils incluent les ménages vivant dans tout logement locatif opéré par une résidence pour personnes retraitée ou pré retraitée. Dans son Rapport de 2017 sur ces résidences, la Société canadienne d'hypothèques et de logement dénombrait 114 158 unités d'habitation de ce type au Québec, dont le loyer moyen du marché, pour une « place standard »² y était évalué à 1678 \$ par mois.

² - La Société canadienne d'hypothèques et de logement définit les « places standards » comme étant celles occupées par une personne qui reçoit un niveau standard de soins (moins d'une heure et demie de soins par jour) ou qui n'a pas à payer de frais supplémentaires pour recevoir des soins assidus.

LES FAMILLES MONOPARENTALES, EN MEILLEURE POSTURE, MAIS ENCORE LOIN DERRIÈRE LES FAMILLES BIPARENTALES



Parmi les locataires, les familles monoparentales sont maintenant presque aussi nombreuses que les familles biparentales. On en dénombre 173 460 pour les premières et 177 420 pour les secondes. Mais là s'arrête la comparaison. En 2016, comme en 2011, il y a toujours presque 20 000 \$ d'écart entre le revenu médian des unes et des autres.

Le revenu médian des familles monoparentales locataires a pourtant nettement progressé entre les deux derniers recensements, passant de 33 675 \$ à 42 257 \$ par an, une augmentation de 25,5 %. Mais cela n'a pas empêché que 27,8 % d'entre elles doivent aujourd'hui déboursier 30 % et plus de leur revenu pour les dépenses de logement et que pour presque 10 % d'entre elles, c'est la moitié du revenu qui y passe.

L'évolution des conditions de logement des familles monoparentales est intimement liée à celles des femmes. Celles-ci en sont toujours les grandes responsables : huit fois sur dix, c'est une femme qui en est le principal soutien financier. Pourtant, leur revenu médian est inférieur de 7019 \$ à celui des ménages semblables sous responsabilité masculine, par année.

NOMBRE, REVENU ET LOYER MÉDIANS DES MÉNAGES LOCATAIRES COMPOSÉS D'UNE FAMILLE MONOPARENTALE, SELON LE SEXE DU PRINCIPAL SOUTIEN FINANCIER, ET POURCENTAGE DE CEUX CONSACRANT 30 % ET PLUS AU LOGEMENT, DANS LA PROVINCE DE QUÉBEC ET DANS LES RMR

PROVINCE ou RMR	Ménages locataires composés d'une famille monoparentale...							
	Dont le principal financier est une FEMME				Dont le principal financier est un HOMME			
	Nombre	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)	30% et +	Nombre	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)	30% et +
QUÉBEC (P)	138 525	40 979	768	28,7	34 930	47 998	780	24,2
MONTRÉAL	81 740	42 076	815	32,4	19 230	49 921	832	27,3
QUÉBEC	10 970	46 498	784	20,3	3 330	53 007	797	18,3
GATINEAU	5 980	41 317	855	32,5	1 575	47 752	863	26,0
SHERBROOKE	3 525	39 552	700	24,0	1 180	41 918	688	27,1
TROIS-RIVIÈRES	2 935	38 005	636	22,3	745	44 592	609	19,5
SAGUENAY	2 380	37 583	621	20,4	570	49 286	612	7,9

LE QUÉBEC LOGE MAL LES PERSONNES NOUVELLEMENT ARRIVÉES AU PAYS



Photo
Céline Magontier

En 2016, les ménages locataires dont le principal soutien financier a immigré au Canada depuis 5 ans ou moins, ont un revenu comparable à ceux des ménages non immigrants. Par contre, leur loyer est 1,13 fois plus élevé. Ils sont donc proportionnellement plus nombreux à consacrer une part démesurée de leur revenu aux dépenses de logement.

Alors que 32,5 % des ménages non immigrants du Québec voient 30 % et plus de leur revenu accaparé par les dépenses de logement, chez les ménages issus de l'immigration récente, cette proportion bondit à 40,4 %. Quand c'est 80 % du revenu qui doit y passer, cela concerne 4,6 % des ménages non immigrants, contre 14,5 % des ménages immigrés depuis 5 ans ou moins. Les ménages récemment immigrés représentent 10,9 % de tous les ménages qui ont ce taux d'effort, bien qu'ils ne représentent que 4,6 % de l'ensemble des ménages locataires.

Les ménages récemment arrivés au pays vivent plus souvent dans un logement de taille insuffisante. Alors que 3,5 % des ménages non immigrants vivent « dans trop petit », c'est le sort de 26,3 % des ménages locataires immigrés entre 2011 et 2016.

Parmi les gens qui quittent leur pays d'origine, il y a les réfugiés, c'est-à-dire ceux qui partent à cause de la violence, des conflits et de la persécution. À l'échelle planétaire, leur nombre a explosé depuis le début des années 2010. Selon le Haut-Commissariat aux réfugiés de l'Organisation des Nations unies, on en comptait, cette année-là, 10,5 millions dans le monde ; en 2013, ils étaient 11,7 millions et en 2016, il y en avait 17,2 millions³. Le Canada et le Québec en accueillent très peu à l'intérieur de leurs frontières. Entre janvier 2015 et février 2018, seulement 96 890 d'entre eux ont été aidés par le Canada, dont 16 805 (17,3 %) par le Québec⁴.

En 2017, le FRAPRU a adopté une résolution visant à demander une révision des critères d'éligibilité aux logements à loyer modique, afin que les personnes dites « sans statut » puissent également y avoir accès, ce qui n'est pas le cas actuellement. Pour que cela se concrétise, il faudra aussi obtenir la réalisation d'un nombre beaucoup plus important de logements sociaux, au moins 50 000 en 5 ans.

3 - Source : UNHCR, aperçu statistique; [page web](#) consultée le 30 avril 2018.

4 - Source : Réinstallation des réfugiés - Mises à jour mensuelles d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (IRCC) ; [page web](#) consultée le 27 avril 2018

ÊTRE **AUTOCHTONE** ET VIVRE DANS UN MAUVAIS LOGEMENT... POUR COMBIEN DE TEMPS ENCORE ?!



Les Autochtones augmentent en nombre et en proportion et ils sont plus jeunes que le reste de la population. En 2016, l'âge moyen des 182 890 Autochtones⁵ qui vivent au Québec est de 36,4 ans, comparativement à 41,2 ans chez la population non autochtone. Les enfants autochtones âgés de 14 ans ou moins comptent pour 21,9 % de la population autochtone totale, alors que les enfants non autochtones du même groupe d'âge, eux, composent 16,6 % de la population non autochtone⁶.

Une plus grande proportion d'Autochtones vivent dans un logement inadéquat, qu'il soit de taille insuffisante et/ou en mauvais état. Pas moins de 14,2 % des Autochtones du Québec doivent vivre dans un logement de taille insuffisante, alors que 6,8 % des non autochtones sont dans cette situation.

NOMBRES ET PROPORTIONS DES PERSONNES AUTOCHTONES ET DE LA POPULATION TOTALE DU QUÉBEC HABITANT DANS UN LOGEMENT DE TAILLE INSUFFISANTE, EN 2016

	Logement de taille insuffisante		Manque UNE chambre à coucher (%)	Manque DEUX chambres à coucher (%)	Manque TROIS chambres à coucher (%)
	Nombre	%			
POPULATION TOTAL DU QUÉBEC	544 095	6,8	5,5	1,0	0,3
AUTOCHTONES	26 000	14,2	8,9	3,2	2,1

Quelque 33 020 Autochtones du Québec vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures, c'est-à-dire quasiment un sur cinq (18,1 %), alors que chez les non autochtones, cette proportion est de 6,8 %.

Des écarts semblables, entre les conditions de logement de la population autochtone et celle non autochtone, sont constatés partout au Canada.

⁵ - Selon l'identité autochtone et le statut d'Indien inscrit ou d'Indien des traités ; Statistique Canada, Recensement de 2016.

⁶ - Source : Statistique Canada ; [page web](#) consultée le 30 avril 2018.

LA SITUATION DES **MÉNAGES LOCATAIRES**, PAR VILLE, SELON LE RECENSEMENT DE 2016

Ville	Nombre de ménages locataires	Consacrant 30% et + du revenu aux dépenses de logement		Consacrant 50% et + du revenu aux dépenses de logement		Consacrant 80% et + du revenu aux dépenses de logement		Revenu médian en 2016 (\$)	Loyer médian en 2016 (\$)
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
ALMA	4 435	1 310	29,5	425	9,6	130	2,9	30 129	548
AMOS	2 220	625	28,2	215	9,7	60	2,7	37 564	622
BAIE-CORMEAU	2 920	765	26,2	275	9,4	90	3,1	35 610	602
BEAUHARNOIS	2 075	670	32,3	230	11,1	65	3,1	33 912	680
CHÂTEAUGUAY	4 650	1 920	41,3	795	17,1	315	6,8	32 938	743
COWANSVILLE	2 865	855	29,8	285	9,9	95	3,3	33 560	616
DRUMMONDVILLE	15 285	4 910	32,1	1 505	9,8	490	3,2	32 599	603
GASPÉ	1 755	445	25,4	215	12,3	50	2,8	34 945	594
GATINEAU	44 290	15 965	36	7 215	16,3	3 315	7,5	39 189	794
GRANBY	13 675	4 770	34,9	1 580	11,6	430	3,1	34 783	651
JOLIETTE	5 755	2 235	38,8	875	15,2	220	3,8	28 964	637
LA PRAIRIE	2 685	800	29,8	295	11,0	100	3,7	43 378	801
LA TUQUE	1 810	490	27,1	165	9,1	45	2,5	28 029	496
LAVAL	49 010	17 465	35,6	7 335	15,0	2 880	5,9	41 947	800
LÉVIS	18 575	4 685	25,2	1 680	9,0	505	2,7	43 565	734
LONGUEUIL	48 195	15 805	32,8	6 825	14,2	2 600	5,4	40 064	744
MAGOG	4 690	1 485	31,7	545	11,6	165	3,5	33 924	645
MASCOUCHE	3 665	1 080	29,5	400	10,9	160	4,4	48 310	869
MONT-LAURIER	2 340	800	34,2	290	12,4	65	2,8	29 588	600
MONTMAGNY	2 080	540	26,0	175	8,4	50	2,4	30 604	559

Ville	Nombre de ménages locataires	Consacrant 30% et + du revenu aux dépenses de logement		Consacrant 50% et + du revenu aux dépenses de logement		Consacrant 80% et + du revenu aux dépenses de logement		Revenu médian en 2016 (\$)	Loyer médian en 2016 (\$)
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
MONTRÉAL	492 265	179 575	36,5	86 980	17,7	41 950	8,5	38 800	769
QUÉBEC	117 345	36 695	31,3	14 895	12,7	6 075	5,2	39 417	744
REPENTIGNY	7 160	2 710	37,8	1 075	15,0	395	5,5	40 038	784
RIMOUSKY	8 465	2 865	33,8	1 200	14,2	465	5,5	31 843	643
ROUYN-NORANDA (MRC)	6 880	2 100	30,5	795	11,6	310	4,5	34 639	627
SAGUENAY	24 870	7 475	34,8	2 905	11,7	1 065	4,3	32 830	590
SAINTE-THÉRÈSE	6 250	2 150	34,4	860	13,8	315	5,0	39 269	763
SAINT-EUSTACHE	5 540	2 105	38,0	910	16,4	340	6,1	35 767	746
SAINT-HYACINTHE	12 480	3 955	31,7	1 395	11,2	470	3,8	34 289	648
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU	15 625	5 020	32,1	1 775	11,4	545	3,5	36 719	700
SAINT-JÉRÔME	15 240	6 470	42,5	2 605	17,1	710	4,7	33 152	716
SALABERRY-DE-VALLEYFIELD	7 920	2 995	37,8	1 095	13,8	320	4,0	31 171	644
SEPT-ÎLES	3 765	995	26,4	390	10,4	140	3,7	39 233	680
SHAWINIGAN	10 535	3 660	34,7	1 235	11,7	350	3,3	26 385	505
SHERBROOKE	35 555	12 200	34,3	4 600	12,9	1 705	4,8	33 449	505
SOREL-TRACY	6 370	2 145	33,7	700	11,0	170	2,7	30 346	578
TERREBONNE	8 660	2 770	32,0	1 130	13,0	400	4,6	41 821	798
TROIS-RIVIÈRES	27 805	8 970	32,3	3 235	11,6	1 025	3,7	31 129	582
VAL D'OR	5 350	1 480	27,7	605	11,3	225	4,2	36 405	629
VICTORIAVILLE	7 840	2 560	32,7	850	10,8	225	2,9	31 377	585
PROVINCE DE QUÉBEC	1 356 405	457 340	33,7	195 635	14,4	82 085	6,1	37 392	720
CANADA	4 441 020	1 775 445	40,0	795 895	17,9	361 635	8,1	41 586	909

Source : Statistique Canada - Recensement 2016 (commande spéciale)

MRC : Municipalité régionale de comté



LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Selon un rapport de l'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ), publié en 2017⁷, les personnes de 15 ans et plus avec incapacité vivent plus souvent dans un logement qui nécessite des réparations majeures. Neuf personnes sur cent avec incapacité sont dans cette situation, comparativement à 6,5 % dans le cas de celles sans incapacité.

L'OPHQ précise que 260 320 personnes de 15 ans et plus avec incapacité utilisent des aménagements spéciaux dans leur logement, mais qu'une sur sept a des besoins non comblés, une situation qui est plus fréquente chez les femmes et les plus jeunes. La Société d'habitation du Québec confirme pour sa part que, même si le délai de traitement moyen des demandes de subvention au Programme d'adaptation de domicile a diminué de 4 mois depuis 2011, il s'établit toujours à un an et 10 mois en 2016-2017⁸. De nombreuses personnes vivant avec un handicap sont prisonnières d'un logement mal adapté à leur condition ou contraintes à vivre dans un CHLSD.

Depuis de nombreuses années, des organismes de défense des droits des personnes en situation de handicap réclament une révision du Code de construction du Québec, afin qu'il rende obligatoire l'accessibilité universelle dans tous les nouveaux immeubles résidentiels et que les logements neufs y soient adaptés ou adaptables aux besoins des personnes avec incapacité, notamment celles se déplaçant en chaise roulante. Ces groupes arguent qu'il est moins coûteux de réaliser ces aménagements lors de la construction, que de le faire après coup, et que la chose devient urgente, vu le vieillissement de la population. Leurs pressions ont permis un petit gain.

À l'hiver 2018, le gouvernement du Québec a déposé un projet de règlement visant à amender la Loi sur le bâtiment. Son objectif est que, dorénavant, tous les logements construits au rez-de-chaussée et ceux qui le seront dans un immeuble de trois étages et plus et comportant neufs logements et plus, avec ascenseur, soient minimalement accessibles et adaptables. Au moment de rédiger ces lignes, le projet de règlement n'avait cependant toujours pas été adopté par Québec.

7 - Source : Habitation et besoins en aménagements spéciaux du logement ; Office des personnes handicapées du Québec ; 2017.

8 - Source : Rapport annuel de gestion 2016-2017 ; Société d'habitation du Québec ; page 41.

LES JEUNES, EN COLOCATION FORCÉE ?...



Les ménages locataires jeunes font également parti des groupes parmi les plus mal pris. Leur revenu médian est inférieur à ceux des autres groupes d'âge situés entre 25 et 64 ans et ils sont proportionnellement plus nombreux à en consacrer une part démesurée au loyer.

Les 98 570 ménages locataires dont le principal soutien financier a moins de 24 ans ont un revenu médian de 29 080 \$ par année. Près de la moitié d'entre eux doit consacrer au moins 30 % du revenu aux dépenses de logement. Dans 15,7 % des cas, c'est 80 % du revenu qui y passe.

NOMBRE, REVENU ET LOYER MÉDIANS DES MÉNAGES LOCATAIRES, SELON L'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN FINANCIER, CONSACRANT PLUS DE 30% ET 80% DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, AU QUÉBEC, EN 2016

Âge du principal soutien financier	Nombre Total	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)	Payent 30% et +		Payent 80% et +	
				Nombre	%	Nombre	%
TOUS LES MÉNAGES LOCATAIRES	1 356 405	37 392	720	457 340	33,7	82 085	6,1
MÉNAGES LOCATAIRES 15-24 ANS	98 570	29 080	712	46 320	47,0	15 450	15,7

Les jeunes vivent plus souvent en colocation. Ils constituent plus du quart des ménages dits « non familiaux ». Cependant, leur revenu médian représente à peine 77 % celui de l'ensemble des ménages non-familiaux. Malgré leurs efforts de cohabitation, 45,2 % de ces jeunes ménages doivent consacrer au moins 30 % de leur revenu pour se loger.

NOMBRE, REVENU ET LOYER MÉDIANS DES MÉNAGES LOCATAIRES NON FAMILIAUX, SELON L'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN FINANCIER, AU QUÉBEC, EN 2016

Âge du principal soutien financier	Nombre Total	Revenu médian (\$)	Loyer médian (\$)	Payent 30% et +		Payent 80% et +	
				Nombre	%	Nombre	%
TOUS LES MÉNAGES LOCATAIRES NON FAMILIAUX	89 855	46 702	808	25 755	28,7	5 745	6,4
MÉNAGES LOCATAIRES NON FAMILIAUX 15-24 ANS	23 610	36 010	834	10 665	45,2	3 595	15,2

UN PARC DE LOGEMENTS EN TRANSFORMATION



Au Québec, presque un logement loué sur deux a été construit avant 1971 (47,7 %); dans la RMR de Montréal, la proportion grimpe à 51,8 %. La vétusté n'est cependant pas l'apanage des immeubles les plus anciens. Parmi les 97 620 unités locatives qui, aux dires de leurs occupants, ont besoin de réparations majeures, près du tiers a été construit après 1971, dont 15 280 l'ont été au cours des 25 dernières années.

Les copropriétés participent au renouvellement du parc de logements locatifs québécois. En 2016, pas moins de 159 675 condos étaient loués; ils représentent maintenant 11,8 % du parc de logements locatifs. La plupart d'entre eux ont été construits entre 1981 et 2015. C'est dans la RMR de Gatineau qu'on trouve la plus grande proportion de condos loués récemment construits.

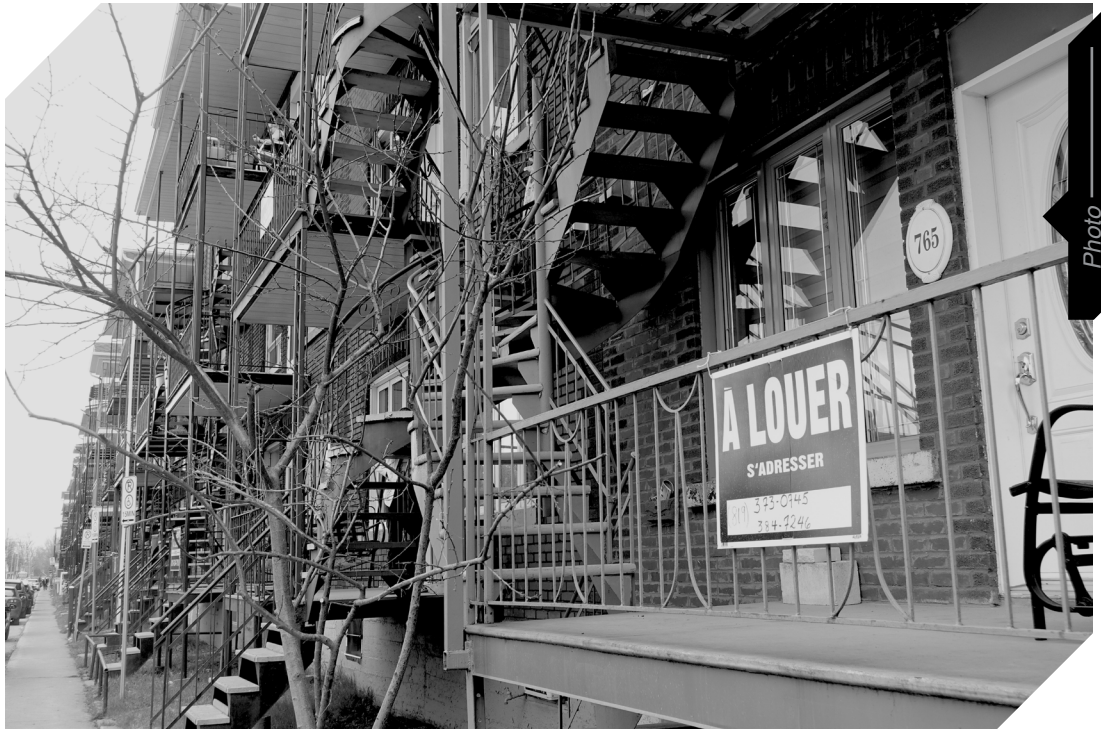
NOMBRE ET POURCENTAGE DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ LOUÉS, DONT CEUX CONSTRUITS ENTRE 1981 ET 2015, AU QUÉBEC ET DANS LES RMR

	Tous les logements loués	Condos loués		Condos loués bâtis entre 1981 et 2015	
		Nombre	%	Nombre	%
PROVINCE DE QUÉBEC	1 356 400	159 675	11,8	96 020	60,1
MONTRÉAL	764 090	91 305	11,9	54 890	60,1
QUÉBEC	143 500	19 025	13,3	12 210	64,2
GATINEAU	46 995	7 940	16,9	6 395	80,5
SHERBROOKE	41 750	4 425	10,6	2 815	63,6
TROIS-RIVIÈRES	30 095	3 145	10,5	2 020	64,2
SAGUENAY	25 815	2 695	10,4	1 260	46,8

Cependant, les loyers des condos sont inabordables pour bon nombre de ménages québécois. En 2016, le loyer médian de ces logements était de 835 \$ par mois, c'est-à-dire 17,9 % de plus que le loyer médian des autres types de logement locatif. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement — qui analyse le marché locatif à chaque année — en octobre 2017, le loyer moyen des condos était de 1045 \$ par mois dans la RMR de Gatineau, de 1048 \$, dans celle de Québec et de 1181 \$, à Montréal⁹.

⁹ - Source : Rapport sur le marché locatif / Faits saillants - Québec ; Société canadienne d'hypothèques et de logement automne 2017.

UN DROIT BAFOUÉ, DANS UN MARCHÉ TENDU



En 1976, lorsqu'ils ont ratifié le Pacte international des droits économiques, sociaux et culturels, le Canada et le Québec ont pris l'engagement de reconnaître « le droit à un logement convenable » pour toutes et tous, quelque soit leur situation. Pourtant, leurs législations, de même que leurs politiques sociales et fiscales continuent de traiter l'habitation comme une marchandise et une occasion d'affaires.

Cette approche mercantile du logement soutient sans doute le secteur de la construction, assure des revenus croissants aux municipalités, qui dépendent essentiellement des taxes foncières, et dispense Québec et Ottawa de leurs responsabilités en matière de pension de vieillesse, puisqu'à la fin de leurs jours, les propriétaires pourront vendre, quand il leur faudra payer un logement dans une résidence spécialisée. Mais dès lors, les politiques d'habitation des gouvernements canadien et québécois abandonnent à leur sort tous les ménages qui ne peuvent accéder à la propriété privée et laisse les milieux se débrouiller avec les soubresauts de l'économie de marché.

Dans certaines régions, l'augmentation du prix des ressources naturelles et l'activité économique conséquente, participe à l'afflux de travailleurs et de travailleuses et, donc, à la rareté des logements locatifs, ce qui crée une pression sur le prix des loyers. Or, un loyer augmenté ne diminue plus. À Sept-Îles, sur la Côte-Nord, alors que le pourcentage de logements vacants est passé de 1,3 % en 2007, à 9,9 % en 2017, le loyer moyen s'établit maintenant à 646 \$ par mois, une augmentation de 28,4 % par rapport à celui d'il y a dix ans¹⁰.

Ailleurs, c'est le tourisme qui met de la pression sur le coût des loyers. À Prévost, dans les Laurentides, par exemple, le taux d'inoccupation est extrêmement bas et le loyer moyen se situait 751 \$ par mois à l'automne 2017¹¹.

Ces secousses du marché desservent les locataires à faible et à modeste revenus.

Dans les années 1960 à 1980, suite à de très dures luttes, les deux paliers de gouvernements avaient été convaincus de développer du logement « hors marché » pour répondre aux besoins des ménages plus vulnérables, c'est-à-dire du logement social, sans but lucratif et subventionné, pour que les plus pauvres puissent être convenablement logés, en sécurité et à l'abri des ratés de l'économie. Ces acquis sont aujourd'hui menacés sur tous les fronts.

¹⁰ - Sources : Rapports sur le marché locatif / Faits saillants - Québec ; Société canadienne d'hypothèques et de logement automnes 2007 et 2017.

¹¹ - Ibid.

DES RECOURS INSUFFISANTS ET INSATISFAISANTS



Les locataires du Québec ont peu de recours pour faire valoir leur droit d'être logés convenablement, à un prix véritablement abordable. Par exemple, les règles en vigueur pour fixer les augmentations de loyer ne tiennent compte que des préoccupations des propriétaires et leur reconnaissent d'emblée le droit aux profits. À aucun moment, la législation québécoise ne s'interroge sur la capacité de payer des locataires, pourtant déterminante dans la réalisation ou pas du droit au logement. C'est le droit à la propriété privée qui l'emporte.

À cela s'ajoute la discrimination dont fait preuve la Régie du logement dans le traitement des dossiers qui lui sont soumis. Les demandes liées au non-paiement de loyer, essentiellement introduites par les propriétaires, représentent 61,8 % de l'ensemble des causes traitées par la Régie¹².

L'autre obstacle majeur à la réalisation du droit au logement des locataires est l'absence, dans la très grande majorité des municipalités québécoises, d'un règlement sur la salubrité. Lorsqu'il n'y a pas de « code du logement », les ménages locataires doivent monter seuls la preuve que leur logement est inhabitable pour espérer obtenir réparation auprès de la Régie du logement. Les ménages les plus vulnérables y parviennent difficilement.

Depuis une dizaine d'années, suite aux pressions des comités logement, d'autres grandes villes que Montréal et Québec se sont dotées d'une réglementation en la matière; c'est le cas notamment de Gatineau, Laval, Longueuil, Rimouski, Saguenay, Trois-Rivières, Valleyfield, Châteauguay, Beauharnois et Rouyn-Noranda. Mais cela demeure franchement insuffisant, surtout dans le contexte du vieillissement du parc de logements locatifs sur tout le territoire.

Depuis 2016, le gouvernement québécois a consenti aux villes le droit d'exproprier des bâtiments barricadés jugés insalubres. Pour l'actualiser, les villes doivent maintenant adopter un règlement conséquent.

¹² - Source : Rapport annuel de gestion de la Régie du logement - 2016-2017.

LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX TOUJOURS EN PÉRIL



Le Québec compte 152 792 logements sociaux. Ils représentent 11,2 % de l'ensemble du parc de logements locatifs. La plupart, dont les 74 186 HLM gérés par les offices municipaux d'habitation, ont été construits avant 1994, alors qu'Ottawa contribuait à leur réalisation et à leur financement. Il avait alors signé des conventions avec chacun des propriétaires de ces logements sociaux (des coopératives, des OBNL d'habitation et des organismes publics). Ces ententes étaient établies en fonction de la durée des hypothèques, généralement de 35 ou 50 ans, et elles arrivent maintenant à échéance.

Libérés de leur dette, les propriétaires de ces logements sociaux réempruntent généralement pour effectuer les travaux de rénovation majeure qui s'imposent. Mais Ottawa veut aussi qu'ils assument dorénavant les réductions de loyer consenties à leurs locataires à faible revenu. Dans la Stratégie canadienne sur le logement, lancée à l'automne 2017, et dans le budget de février 2018, le gouvernement canadien a confirmé son intention de ne plus subventionner, à partir de 2030, le loyer des locataires pauvres; il se décharge ni plus, ni moins, de ses responsabilités sur les épaules de leurs voisines et de leurs voisins.

On ignore encore comment Québec protégera le prix des logements à loyer modique, qui est actuellement fixé à 25 % du revenu des ménages. Cependant, on constate d'ores et déjà que des coopératives et des OBNL d'habitation arrivés en fin de convention, cessent de louer leurs logements à des gens à faible revenu, à partir du moment où ils cessent de recevoir des subventions fédérales.

Du côté de Québec, bon an, mal an, on lance des programmations à coup de 3000 logements sociaux par année, pour tout le territoire, mais qu'on parvient difficilement à faire sortir de terre, parce que les sommes dédiées sont insuffisantes. De 2011 à 2016, par exemple, seulement 9953 nouveaux logements sociaux on été livrés au Québec, et seulement 693 en 2017.

LE DROIT AU LOGEMENT, EN PASSANT PAR OTTAWA, QUÉBEC ET LES MUNICIPALITÉS



Photo
Toma Iczkovits

Au Canada, 1,7 million de ménages canadiens ont des besoins impérieux de logement¹³, dont 244 120 sont québécois.

Ottawa promet d'y voir au cours des 10 prochaines années, avec un budget de 40 milliards \$. Il compte soutenir le développement et la rénovation de logements dits « abordables », peu importe qu'ils soient ou non sans but lucratif. Il vise les projets résidentiels dont au moins 30 % des logements auront un loyer à 80 % du loyer médian du marché, pendant dix ou vingt ans, selon le mode de financement choisi. On ignore par quel moyen il vérifiera l'atteinte de ces objectifs.

Pour répondre aux besoins des plus pauvres, le fédéral prévoit également, en 2020, une allocation logement visant quelque 300 000 ménages. Mais il la promet à beaucoup de monde : aux locataires à faible revenu qui habitent déjà en logement social, mais qui vont perdre bientôt leur aide au loyer lors de la fin des conventions, aux personnes itinérantes et aux locataires pauvres des projets abordables qu'il financera, et, enfin, aux locataires à faible revenu ayant des besoins impérieux de logement, qui continueront, malgré tout, à loger dans un logement locatif privé.

Parce que le logement est de compétence provinciale, le gouvernement québécois veut récupérer la part de l'ensemble de ces fonds fédéraux qui revient au Québec. Ce pourrait être la meilleure avenue pour les ménages mal-logés, puisque les politiques et les interventions québécoises en logement ont fait la preuve d'une plus grande efficacité que celles d'Ottawa ou des autres provinces; ici, le loyer du marché reste inférieur à la moyenne canadienne et on a maintenu des programmes de développement du logement social, bien qu'ils restent insatisfaisants. Québec ne doit cependant pas en profiter pour diminuer ses propres investissements en habitation, notamment dans le logement social.

Ajoutée aux contributions fédérales, la richesse du Québec est amplement suffisante pour lancer enfin un plan de développement d'au moins 50 000 logements sociaux en cinq ans. Cela permettrait de répondre aux besoins les plus urgents, en finançant, entre autres, des projets de socialisation de bâtiments locatifs nécessitant des travaux majeurs, de même qu'en relançant la réalisation de HLM, interrompue depuis près de 25 ans.

Cela doit se faire avec l'aval des villes. Elles peuvent faciliter le développement du logement social sur leur territoire, que ce soit en lui réservant des sites, voire en expropriant des immeubles barricadés pour cela, en lui accordant des crédits de taxes ou d'autres formes de contributions financières, et surtout en réclamant des investissements suffisants de Québec et Ottawa pour protéger et développer leurs parcs de logements sociaux.

¹³ - Source : Recensement 2016 ; Statistique Canada.

LES GROUPES MEMBRES DU FRAPRU



Photo
Céline Magonnier

LES GROUPES PARTICIPANTS

Action dignité Saint-Léonard, **Montréal**
 Association des locataires de l'**Abitibi-Témiscamingue**
 Association des locataires de **Sherbrooke**
 Association des locataires de Villeray, **Montréal**
 Comité BAILS d'Hochelaga-Maisonneuve, **Montréal**
 Comité d'action de Parc Extension, **Montréal**
 Comité d'action des citoyens et des citoyennes de Verdun, **Montréal**
 Comité des citoyens et des citoyennes du quartier Saint-Sauveur, **Québec**
 Comité logement d'Ahuntsic-Cartierville, **Montréal**
 Comité logement d'aide aux locataires de l'ouest de **Québec**
 Comité logement de **Beauharnois**
 Comité logement de **Montréal-Nord**
 Comité logement de **Rimouski-Neigette**
 Comité logement de Rosemont, **Montréal**
 Comité logement de **Trois-Rivières**
 Comité logement du Plateau-Mont-Royal, **Montréal**
 Comité logement Rive-Sud, **Montréal**
 Comité logement Ville-Marie, **Montréal**
 Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, **Québec**
 Ex æquo, **Montréal**
 Fédération des OSBL d'habitation de **Montréal**
 Infologis de l'Est de l'Île, **Montréal**
 Loge m'entraide, **Saguenay**
 Logemen'occupe, **Gatineau**
 Maison La Virevolte, **Longueuil**
 POPIR - Comité-Logement, **Montréal**
 Projet Genèse, **Montréal**
 Regroupement information logement, **Montréal**

LES GROUPES ASSOCIÉS

Le **FRAPRU** compte aussi quelque 119 groupes membres associés qui appuient ses revendications et ses actions. Ils sont présents aux quatre coins du Québec. Il s'agit de groupes intervenant directement en habitation ou en itinérance, mais aussi d'organisations communautaires, syndicales, féministes, étudiantes, etc.



Photo
Veronique Laflamme



DOSSIER NOIR LOGEMENT ET PAUVRETÉ



Ce **dossier noir** a été rédigé par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Sauf indication contraire, toutes les données qui y sont utilisées proviennent du Recensement de 2016 et de l'Enquête nationale sur les ménages de 2011. Elles ont été fournies par Statistique Canada, suite à des commandes spéciales du Groupe d'études et d'actions urbaines (GÉAU).

GRAPHISME : mathieudelhorbe.com