

Numéro 2 - 15 février 2023

**Le logement est un droit humain!**  
**Des rassemblements au Québec pour exiger  
du logement social maintenant**

**MANIFESTATION**  
LE 16 FÉVRIER 2023, 13H30  
À QUÉBEC

**RASSEMBLEMENT**  
PARVIS DE L'ÉGLISE SAINT-JEAN-BAPTISTE  
(400, ST-JEAN, COIN DE  
CLAIRE FONTAINE)



**Québec**  
**Du logement social maintenant!**  
**Jeudi 16 février à 13 h 30**

Rassemblement à l'Église Saint-Jean-Baptiste,  
400, rue Saint-Jean #398

Pour plus d'information [cliquer ici](#).

- La crise du logement au Québec
- Le gouvernement Legault entend permettre la hausse de loyer dans les résidences privées pour aînés

**Le logement est un droit humain!**

## **Des rassemblements au Québec pour exiger du logement social maintenant**



Face à la crise du logement qui s'aggrave au Québec, comme partout ailleurs au pays, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) fait une tournée des communautés partout au Québec et invite à des actions devant les bureaux de membres de l'Assemblée nationale du Québec. Pour leur tournée, les organisateurs utilisent un char allégorique qui représente les besoins et les projets de logement social mis de l'avant par les différentes communautés visitées.

Les défenseurs du droit au logement exigent que le gouvernement du Québec assume ses obligations de mettre en oeuvre et de protéger le droit au logement en finançant la construction de 50 000 unités de logements sociaux au cours des cinq prochaines années, en commençant par la construction de 10 000 unités en 2023-2024. Ils ont aussi lancé l'appel à des mesures d'urgence bonifiées pour les familles sans abris.

Des actions militantes ont eu lieu au Saguenay-Lac-Saint-Jean, à Montréal, sur la Rive-Sud, dans le Bas-Saint-Laurent, l'Estrie, l'Outaouais et Lanaudière, Trois-Rivières, la Mauricie, l'Assomption et Québec, et à plusieurs autres endroits. La tournée qui a commencé en novembre 2022 se conclura le 16 février par une manifestation devant l'Assemblée nationale du Québec. Tout le monde est invité à s'y joindre.



Le FRAPRU souligne que le logement social est une réponse durable à la crise du logement mais à cause du manque d'investissements par le gouvernement québécois, à peine 5 000 logements sociaux ont été construits au cours de quatre dernières années, qu'il s'agisse de logements publics, de coopératives ou de résidences pour aînés. Il s'agit du plus bas nombre d'unités construites depuis 1997.

*(Photos : FRAPRU)*



# La crise du logement au Québec



Manifestation pour le droit au logement à Trois-Rivières le 8 février 2023

La crise du logement au Québec prend des proportions inégalées en ce début d'année 2023.

Le 27 janvier, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) a émis un communiqué suite au dépôt du *Rapport sur le marché locatif* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le FRAPRU écrit : « Non seulement les taux de logements inoccupés diminuent-ils dramatiquement, mais les loyers, eux, accélèrent leur escalade. Nous ne sommes pas loin de la tempête parfaite, si on prend également en considération le nombre élevé d'évictions dues à la spéculation. L'année qui commence sera extrêmement difficile pour le droit au logement, partout au Québec. »

Ainsi, les taux de logements inoccupés se retrouvent maintenant sous le seuil d'équilibre de 3 % dans toutes les régions métropolitaines du Québec. À l'échelle de la province, il est passé de 2,5 % à 1,7 %. À Gatineau, il est tombé à 0,8 %. À Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, il est de 0,9 %. À Québec, il est descendu à 1,5 % et dans la région métropolitaine de Montréal, il est de 2 %. Dans les grands appartements familiaux de 3 chambres à coucher et plus, le taux est de 0,1 % à Saguenay et de 0,2 % à Gatineau.



À une exception près, les 38 autres centres urbains du Québec sont aussi affectés par la pénurie d'appartements locatifs et, dans 25 centres, le taux d'inoccupation est inférieur à 1 %. À Gaspé, Roberval et Sainte-Sophie, le taux de logements inoccupés est carrément de 0 %. À Drummondville, Granby et Rimouski, où la situation avait été très tendue à l'été 2022, le taux est toujours très bas à 0,4 %. Depuis le 1er janvier, l'Association des locataires de Sherbrooke rapporte une trentaine d'évictions et de reprises de logements.

Les voix des organismes de défense du droit au logement s'élèvent de partout au Québec pour dénoncer cette situation invivable et insoutenable pour les Québécois.

Le FRAPRU sillonne les régions du Québec depuis novembre 2022 avec son char allégorique pour rendre visibles les besoins des ménages locataires en détresse. « On veut illustrer les besoins des ménages locataires parce que la crise du logement frappe dur », exprime Catherine Lussier, organisatrice communautaire au FRAPRU, mentionnant le faible nombre de logements disponibles, les augmentations de loyer, les évictions et les reprises de logements.

## La clause F des bails résidentiels



L'existence de la clause F dans les baux, en vigueur depuis 1980, contribue également à la crise du logement. Pour les logements situés dans un immeuble neuf ou dans un immeuble ayant récemment fait l'objet d'un changement d'affectation, elle accorde aux propriétaires une période de cinq ans pendant laquelle les loyers peuvent être augmentés sans limite et sans que les locataires puissent recourir au Tribunal administratif du logement (TAL) pour les contester. Son objectif supposé est de permettre aux propriétaires de récupérer le coût de la construction de nouveaux logements.

À titre d'exemple, le journal *24 Heures* rapporte qu'en 2022, une famille avec trois enfants vivant à Sainte-Marthe-sur-le-Lac dans les Laurentides

a vu son loyer mensuel augmenter de 725 \$, passant de 1 475 \$ à 2 200 \$, soit une augmentation de 50 %. Et ce, après un an de location d'une maison construite il y a moins de cinq ans. Cette situation est insoutenable.

## Offensive antisociale

Au cours des 30 dernières années, le gouvernement du Québec a entrepris d'imposer son programme antisocial de destruction des programmes sociaux de toutes sortes. La Régie du logement qui jadis permettait une certaine protection contre les hausses de loyer, les abus des propriétaires, l'insalubrité des logements, etc. a été démantelée. Elle a été remplacée par le Tribunal administratif du logement qui ne répond pas aux conditions d'aujourd'hui.

Le gouvernement dit fournir de l'« aide » de toutes sortes. Il existe un programme allocation-logement destinée spécifiquement aux personnes âgées de 55 ans et plus, dont le loyer ou les frais de logement excèdent 30 % de leur revenu. Les personnes ou les familles à faible revenu peuvent recevoir de l'aide financière avec le programme Allocation-logement sous certaines conditions.

Alors d'un côté, une clause F qui favorise les propriétaires et, de l'autre, une « aide » aléatoire aux locataires qui peut être donnée ou retirée. Ce sont des mesures contradictoires qui ne résolvent en rien la pénurie de logements, les évictions, la piètre qualité des logements et l'augmentation des loyers sans limite. L'élite dirigeante prétend que la pénurie de logements est causée, parmi les autres choses, par l'augmentation du nombre de migrants, le vieillissement de la population et une plus forte proportion de personnes vivant dans les centres urbains. Cette soi-disant explication n'est pas nouvelle et n'aide personne à traiter avec la réalité d'aujourd'hui. La question est que le Québec a besoin de nouveaux arrangements qui garantiront ce droit pour tous et toutes.

Le droit au logement est un droit fondamental pour tout être humain pour vivre son humanité, y compris se loger et loger sa famille décemment. Le logement doit être salubre, bien isolé, abordable, apportant tranquillité d'esprit et sécurité, et ce, dans les conditions bien spécifiques du Québec, adaptées aux quatre saisons. Le besoin de nouveaux arrangements pour garantir ce droit est à l'ordre du jour des travailleurs du Québec.

(Photos : FRAPRU)

# **Le gouvernement Legault entend permettre la hausse de loyer dans les résidences privées pour aînés**

Un projet de règlement a été soumis au Conseil des ministres du gouvernement du Québec en janvier visant à permettre aux propriétaires des résidences privées pour aînés (RPA) qui fournissent des soins infirmiers et d'autres services de hausser les loyers. Le règlement a été publié dans l'édition du 25 janvier de la *Gazette officielle*, le journal officiel du gouvernement du Québec. Le gouvernement peut l'adopter après l'expiration du délai de 45 jours suivant la date de publication.

Le projet de règlement prévoit une augmentation des loyers dans les RPA basée sur « un pourcentage applicable aux frais de services qui se rattachent à la personne même du locataire », censé tenir compte de l'inflation annuelle du coût des services fournis aux résidents. Cette augmentation s'ajouterait aux augmentations de loyer qui s'appliquent à tous les logements locatifs. Les services que les personnes âgées vivant dans des RPA peuvent choisir de recevoir sont les suivants : repas ; aide ménagère ; assistance personnelle (habillage, hygiène, médicaments) ; activités de loisirs ; soins infirmiers. Le coût de ces services est ajouté au loyer et précisé dans le bail. Le loyer moyen d'une RPA au Québec en 2022 était de 1 722 \$ pour une chambre individuelle, de \$1 515 pour un studio et de 1 820 \$ pour un appartement d'une chambre à coucher, selon le site Web logisretraite.com. Aucun de ces chiffres ne comprend les frais de service, qui varient d'un endroit à l'autre.

Actuellement, le calcul du Tribunal administratif du logement (TAL) pour les augmentations de loyer recommandées est le même pour les résidences pour personnes âgées et les logements locatifs traditionnels. Par exemple, les recommandations d'augmentation de loyer du TAL pour 2023 sont les suivantes : 2,3 % pour les baux qui n'incluent pas le chauffage ; 2,8 % pour les baux qui incluent le chauffage électrique ; 4,5 pour les baux avec chauffage au gaz ; et 7,3 pour les baux qui incluent l'utilisation du mazout. Les militants pour le droit au logement affirment que les propriétaires respectent rarement les recommandations du TAL, tandis que l'association des propriétaires du Québec a déclaré que les recommandations du tribunal ne sont pas assez élevées.

Depuis janvier 2021, plus de 300 RPA ont fermé au Québec, un nombre qui ne cesse d'augmenter, dans un contexte où de nombreuses résidences pour aînés peinent à joindre les deux bouts. C'est plus de 18 % des Québécois de plus de 75 ans qui habitent dans une RPA, selon des données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Lors de la première session de l'Assemblée nationale le 31 janvier, France-Elaine Duranceau, ministre responsable de l'Habitation, a déclaré : « Cette mesure-là, elle était prévue pour aider les RPA. Vous n'êtes pas sans savoir qu'au cours des cinq dernières années il y a 400 RPA qui ont fermé, ou à peu près. Alors, c'est une mesure qui vise à aider les RPA.

« Je pense qu'il faut faire attention, là, de ne pas faire peur aux aînés avec cette mesure-là. C'est une mesure qui est très technique, qui vise à calculer le loyer qui pourra être chargé dans les RPA. Il y a une indexation du loyer qui sera pour la portion services. On modifie l'indice qui est utilisé pour un indice qui est celui des services à la personne. On veut refléter les coûts que les RPA engagent. Ça, c'est le côté locateur, si vous voulez. »

La pandémie a mis en évidence de manière criante la crise du système de santé, des résidences pour personnes âgées et les soins dont nos aînés sont en droit de recevoir. Les conséquences du désinvestissement progressif imposé depuis des années par les gouvernements néolibéraux avec les stratagèmes pour payer les riches ont éclaté de toute parts.

Aujourd'hui, le gouvernement poursuit dans la même direction, déshumanisant la situation des personnes âgées et la réduisant à une question de hausse pour permettre aux RPA de faire face à la

hausse du coût de la vie.

De nouveaux arrangements ayant comme vision le bien-être de nos aînés sont nécessaires.

---

**[www.pccml.ca](http://www.pccml.ca) • [redaction@pccml.ca](mailto:redaction@pccml.ca)**