

ENGAGÉ.E.S

POUR LE LOGEMENT

Rapport de synthèse, juin 2023



Centraide
du Grand Montréal





MANIFESTO

La question du logement est critique. On entend la bouilloire qui siffle.

Dans les bureaux du 211, le téléphone ne déroutait pas. Depuis plus de deux ans, on appelle autant pour des problèmes de logement que d'insécurité alimentaire. **AJOUTEZ L'INFLATION**, qui met de la pression sur les personnes les plus vulnérables du Grand Montréal. **CELLES QUI VIVENT DANS LA PAUVRETÉ. CELLES QUI VIVENT DE PLUS EN PLUS EN MARGE DE LA SOCIÉTÉ.** Le logement, c'est la pierre angulaire des conditions de vie. Quand on dépense trop pour se loger, c'est dans le reste qu'il faut couper. **ON LE RÉPÈTE : LA SITUATION EST CRITIQUE.** Il faut sonner l'alarme. **L'heure est à l'action.**

Depuis juin dernier, on alimente une Grande conversation pour trouver des solutions. **LE 15 MAI, UNE GRANDE RENCONTRE S'EST CONCRÉTISÉE.** Une initiative organisée dans un but clair : trouver des pistes durables pour du logement social **ET ABORDABLE.** Et si on partait d'une page blanche?

Si on pensait au-delà des programmes, au-delà des normes?
SI ON ADDITIONNAIT NOS FORCES, si on agissait, collectivement?
NOUS SOMMES TOUTES ET TOUS CONCERNÉ.ES : les gouvernements, les groupes communautaires, la société civile, les promoteurs, les propriétaires immobiliers, les fondations et même les banques. **ÇA PASSE PAR LE FINANCEMENT, PAR L'ENTENDEMENT, PAR L'ENGAGEMENT.** On a besoin d'un changement. Maintenant. Pour que chaque être humain du Grand Montréal puisse vivre dans la dignité, **ON SE DOIT D'AGIR ENSEMBLE POUR LE LOGEMENT.**



Cette publication fait suite à l'événement **Agir ensemble pour le logement** organisé par Centraide du Grand Montréal, qui s'est déroulé le 15 mai 2023 au Centre Mont-Royal, à Montréal, au Québec.

LES GRANDES CONVERSATIONS

AGIR
ENSEMBLE
POUR LE
LOGEMENT

© 2023 par Centraide du Grand Montréal
493 rue Sherbrooke Ouest
Montréal, Québec
H3A 1B6

Tous droits réservés. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite de quelque manière que ce soit sans autorisation. Tous les efforts ont été faits pour s'assurer que toutes les informations présentées sont exactes. Certains des faits, chiffres et opinions contenus dans cette publication peuvent faire l'objet d'un débat ou d'un différend. Si les droits d'auteur n'ont pas été dûment reconnus, ou pour obtenir des éclaircissements et des corrections, veuillez communiquer avec les éditeurs et nous corrigerons l'information dans les versions futures, s'il y a lieu.



Centraide
du Grand Montréal

L'ÉQUIPE D'ENGAGÉ.ES POUR LE LOGEMENT

Rédactrice en chef

Marie-Christine Beaudry

Vérificateurs du contenu

Marie-Eve Brunet-Kitchen, Mario Régis

Directeur artistique

Bertin Paquin

Graphistes

Mélissa Houle Beausoleil, Marie-Odile Thellen,
Marine Villedieu

Collaborateurs

Maude Beausoleil, Mathieu Chaurette, Louise Moreau, François Pratte, Diep Truong, Marine Villedieu, Marie-Ève Voghel-Robert

Photographe de l'événement

Valérie Paquette

Traductrice

Amy Butcher

Remerciements

À l'équipe de McKinsey & Company dont le mandat pro bono était d'élaborer une base de faits sur la situation actuelle et d'aider Centraide à développer des indicateurs pour faire le suivi de la situation du logement dans le Grand Montréal. McKinsey n'a fait aucune recommandation sur les lois et politiques à mettre en place. Les opinions partagées dans ce document sont celles des participant.es à la journée **Agir Ensemble pour le logement** et de Centraide.

SOMMAIRE

06

Le mot de bienvenue

08

Des données percutantes

10

Une crise à visages humains

15

Quand le logement hypothèque
la qualité de vie

21

Le parc locatif sous pression

26

Un indicateur et
des propositions d'action

36

Résoudre les défis avec
créativité

38

Ce que les élu.es ont dit

39

L'impact de la crise du
logement sur les tout-petits

42

Les ateliers :
à la recherche de
solutions durables

61

Lexique

ON A BESOIN D'UN CHANGEMENT, MAINTENANT

Le 15 mai 2023 a été une journée bouillonnante d'idées et d'échanges précieux. L'événement **Agir ensemble pour le logement** représentait le point culminant de la Grande conversation sur le logement, une initiative que nous avons lancée au printemps 2022. Il a rassemblé des gens de tous les milieux; politique, communautaire, privé, les fondations et les citoyen.nes. Vous entamez ici la lecture d'une publication inédite dans laquelle vous trouverez les principaux constats de cette grande rencontre, mais surtout, des pistes de solutions évoquées le 15 mai pour résoudre la crise actuelle.

Pour régler la crise du logement, il faudra beaucoup de travail, d'efforts, de volonté et de collaboration. Il faudra des investissements à la fois dans les infrastructures physiques et dans les infrastructures sociales. Avec la crise que connaît présentement le Québec et qui n'est pas près de se résorber, il est évident que les gouvernements devront présenter de robustes programmes de soutien aux personnes tout au long de l'année – et non seulement à l'approche du 1^{er} juillet ou de l'hiver.

Ces programmes existent déjà en partie, mais ils devront être bonifiés, prolongés et révisés afin de pallier le manque de logements sociaux et abordables actuel. D'autant plus que ce déficit continuera d'augmenter d'année en année et d'empirer si on ne fait qu'atténuer les symptômes, plutôt que de s'attaquer aux causes réelles du problème.



– Claude Pinard,
président et directeur général,
Centraide du Grand Montréal

Le gouvernement du Québec doit répondre présent et assumer ses responsabilités en matière de logements sociaux. Cet impératif est revenu sur toutes les tribunes durant la Grande conversation sur le logement, et est fortement ressorti des ateliers de l'événement **Agir ensemble pour le logement**, dans lesquels les participant.es de toutes et tous les milieux étaient invité.es à discuter des pistes de solutions pour résoudre la situation actuelle.

LE MOMENT EST VENU D'AGIR ENSEMBLE

Pour véritablement s'attaquer à ces problèmes sociaux complexes et atteindre des solutions efficaces et durables, la collaboration entre toutes et tous est essentielle, y compris les propriétaires, qu'ils soient privés ou sans but lucratif.

Le logement est un enjeu de société multidimensionnel et il faut explorer plusieurs solutions différentes. De nombreuses personnes doivent se mettre au travail avec comme intérêt commun de faire mieux, de viser plus haut et de s'assurer que nous progressons, indicateurs à l'appui, hors des horizons électoraux.

« Pour véritablement s'attaquer à ces problèmes sociaux complexes et atteindre des solutions efficaces et durables, la collaboration entre tous est essentielle, y compris les propriétaires, qu'ils soient privés ou sans but lucratif. »

Il me semblait que nous avançons à tâtons sur l'enjeu du logement dans les dernières années, sans l'éclairage nécessaire, sans données annuelles pour saisir l'ampleur de la situation. **Nous savons maintenant que près d'un ménage sur cinq dans le Grand Montréal n'a pas un revenu suffisant pour payer son loyer et ses besoins essentiels.** Avec cette donnée en main, parlons désormais de la crise du logement en termes d'humains affectés, et non plus uniquement en termes de portes. Grâce à l'indicateur qu'est le revenu résiduel, nous pourrions suivre chaque année l'évolution de la situation, ainsi que l'impact de nos efforts collectifs.

Le rapport que vous vous apprêtez à lire ne représente pas l'aboutissement d'un an de travail, mais le début de collaborations que nous espérons fructueuses et durables. Merci à vous d'en faire partie. ■



Claude Pinard

- Claude Pinard

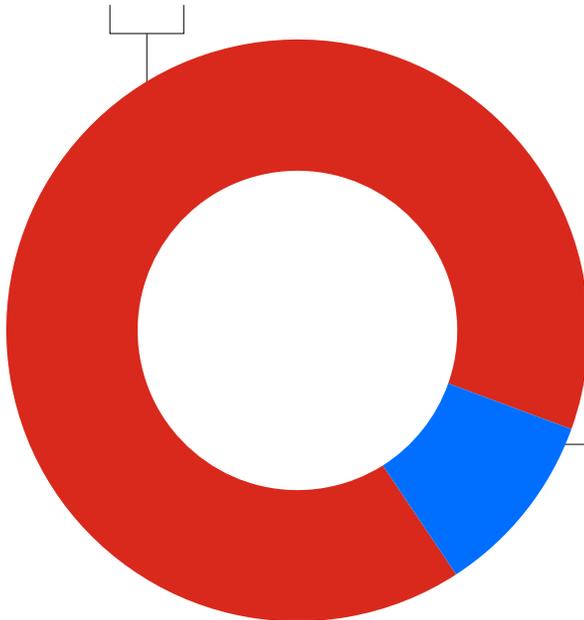
1,9 million

de logements dans le Grand Montréal

Plus de 50%
de la population
du Québec vit dans
le Grand Montréal.

46%
des ménages
sont locataires

Parc immobilier du Grand Montréal



4,9% de logements subventionnés

6,9 % des logements sont subventionnés,
en moyenne, dans les pays de l'OCDE*

*Organisation de coopération et de développement économiques

L'écart se creuse entre le prix des logements de deux chambres ayant changé de locataires et celui des logements sans roulement

En 2022, le coût des logements de deux chambres nouvellement disponibles à la location est considérablement plus élevé que celui des logements déjà occupés. Ceci contraint plusieurs ménages à demeurer dans leur logement actuel, même s'il est inadéquat ou insalubre.

Augmentation du prix des logements nouvellement disponibles à la location en 2022

+ 82 % Rive-Sud

+ 66 % Laval

+ 35 % Île de Montréal

Sources : Selon les données les plus récentes de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) - Observatoire Grand Montréal, Grand Montréal en statistiques; Statistique Canada, Recensement de la population 2021; SCHL; Office municipal d'habitation de Montréal.

En 2022, au moins

360 000 ménages du Grand Montréal,

soit près d'un ménage sur cinq, n'ont pas un revenu suffisant pour payer le loyer et répondre à leurs besoins essentiels comme se nourrir, se vêtir ou se déplacer.



Près de **80 000 personnes** dans le Grand Montréal dépensent plus de **80 % de leur revenu pour se loger.**



En ce moment, des dizaines de milliers de ménages sont inscrits sur les listes d'admissibilité et sont dans l'attente d'obtenir un logement social à Montréal.

Dans certains cas, cela peut représenter un délai de plusieurs années avant d'accéder à un logement convenable, alors que se loger est un besoin essentiel.

Selon les prévisions de la SCHL, **le loyer moyen de deux chambres devrait augmenter de 9,6 % en 2023 et de 30 % dans les trois prochaines années.** Le taux d'inoccupation, lui, devrait continuer de baisser et atteindre 1,6 % en 2023, ce qui est bien en deçà du seuil d'équilibre de 3 %.

UNE CRISE À VISAGES HUMAINS

La crise du logement est un problème social qui touche des centaines de milliers de personnes dans le Grand Montréal. De manières différentes et à des niveaux divers, des familles et des individus subissent l'effet domino de cette crise qui affecte leurs conditions de vie. Quatre personnes courageuses ont accepté de partager leur réalité devant la caméra.

L'HISTOIRE DE MARIE

LE COÛT INVISIBLE DU LOGEMENT

Dans son deux et demi de Greenfield Park, Marie jongle avec des dégâts d'eau, des défis financiers et... des idées suicidaires.

En raison d'un événement qui a fait basculer sa vie à 41 ans, Marie a tout perdu: son entreprise, son conjoint et ses revenus. Aujourd'hui, elle consacre plus de 60 % de son budget à son loyer. Il ne lui reste presque rien pour couvrir ses besoins essentiels.



L'HISTOIRE DE NAIMA

AUCUN PLAN B

Depuis 2019, Naima se bat devant le Tribunal administratif du logement. Sa propriétaire cherche par tous les moyens de l'évincer du logement qu'elle occupe avec sa famille depuis 2011, dans le but d'augmenter le loyer. En plus de cette menace, la crise actuelle fait en sorte que Naima ne trouve pas d'autre appartement adéquat et à un coût abordable pour déplacer son clan. D'autant plus que le logement doit être adapté pour répondre aux besoins de son mari à mobilité réduite.



L'HISTOIRE DE CARLA

DISCRIMINÉE DANS SES DROITS

Carlaerinn Dorkenoo a visité plus de 50 appartements en moins d'un an et demi. Elle a été flouée par des propriétaires qui ont profité de sa méconnaissance des droits des locataires pour récolter plus que leur dû. En tant qu'immigrante, elle a vécu des injustices odieuses dans sa quête pour trouver un logement... et beaucoup de racisme.



L'HISTOIRE DU PROJET ATWATER

FINANCER OU FERMER

La directrice de La Maison Benoît Labre, Andréane Désilets, voit sortir de terre un rêve qu'elle caresse depuis longtemps.

Le projet Atwater sera bientôt prêt à accueillir 36 personnes en situation d'itinérance aux prises avec des problèmes de consommation.

Le projet – inédit au Québec – leur offrira un logement pour une durée de cinq ans, avec du soutien communautaire.

Toutefois, Andréane n'arrive qu'à financer deux des huit intervenant.es qui seront nécessaires au bon déroulement de l'endroit, ce qui l'empêche d'ouvrir la ressource lorsque le bâtiment sera construit.



UNE CRISE À VISAGES HUMAINS

QUAND LE LOGEMENT HYPOTHÈQUE LA QUALITÉ DE VIE

La crise du logement a un effet domino sur des enjeux sociaux préoccupants. Consacrer une partie trop importante de son revenu pour se loger ou encore vivre dans un logement inadéquat aggrave la précarité des conditions de vie des personnes les plus fragilisées de notre communauté. Nous avons réuni cinq intervenant.es communautaires pour en discuter. →

« VIVRE DANS UN LOGEMENT INSALUBRE AVEC DES RATS, C'EST UNE FORME D'ITINÉRANCE. »



– Jean-Sébastien Patrice,
directeur général,
Multicaf

Jean-Sébastien Patrice est directeur général à la banque alimentaire MultiCaf, dans le quartier Côte-des-Neiges. Depuis quelques années, il note une hausse frappante de la demande. « Il y a quatre ans, on aidait 1200 personnes par semaine, maintenant, c'est 9000, dont 30 % sont des enfants », déclare-t-il. « Le taux d'augmentation dans les cuisines collectives a littéralement bondi de 200 % », poursuit-il.





« Quand t'es pas en mesure de prévoir de l'argent pour ta retraite, de mettre des sous de côté pour tes besoins ponctuels ou pour la rentrée scolaire, tu coupes sur la bouffe. On comprend pourquoi les banques alimentaires sont débordées. »

– Hélène Héту,
consultante budgétaire,
ACEF Rive-Sud

Le directeur général remarque un lien direct avec les conditions de logement qui se sont dégradées au cours de la même période. « Les gens se tournent vers nos services de plus en plus tôt dans le mois. Dès la première semaine dans bien des cas, souligne-t-il. Ces gens-là travaillent, mais ils n'arrivent juste pas à joindre les deux bouts. Une fois le toit et l'électricité payés, il ne leur reste plus grand-chose. »

Si l'insécurité alimentaire est présente partout, elle se vit beaucoup au sein des familles immigrantes qui subissent diverses formes de discrimination. Jean-Sébastien Patrice en est témoin tous les jours : « En 2019, nous comptions 19 personnes demandeuses d'asile parmi notre clientèle. Aujourd'hui, on parle de 757 personnes. On voit beaucoup de familles qui habitent ensemble dans un trois et demi parce qu'elles n'ont pas les moyens d'avoir leur propre logement. »

DE MOINS EN MOINS D'OPTIONS

Depuis bientôt 20 ans, Hélène Héту accompagne les personnes et les familles les plus défavorisées de la Rive-Sud de Montréal. Dans son rôle de consultante budgétaire pour l'Association coopérative d'économie familiale (ACEF), elle aide les gens à devenir autonomes avec leurs finances personnelles, à trouver des solutions pour leurs dettes et à les informer sur leurs droits. Dans le contexte actuel toutefois, la tâche est colossale.

« Depuis la pandémie, on a vu un *clash*, décrit Hélène Héту. Il y a eu des retombées importantes, notamment la rareté des logements, l'inflation, les taux d'intérêt en hausse. Des problématiques simultanées ont entraîné un mouvement vraiment difficile. Les situations se sont alourdies. »

Fait notable également au sein de sa pratique, Hélène Héту raconte qu'il n'y a pas si longtemps, le logement représentait une piste de solution pour aider les personnes à améliorer leurs conditions de vie. « On suggérait aux gens de déménager dans un logement plus petit pour réduire la dépense liée au loyer, relate la consultante budgétaire. Aujourd'hui, ce n'est plus une option. » →

L'unique solution, du point de vue financier, réside désormais dans l'espoir d'obtenir un logement subventionné, mais il faut s'armer de patience, parce que les listes d'attente dépassent souvent les 10 ans.

NON-RESPECT DES DROITS ET DISCRIMINATION

Des cas comme l'histoire de Naima, c'est-à-dire des menaces d'éviction par des propriétaires désireux d'augmenter substantiellement le prix de leur loyer qui est occupé depuis longtemps, Maria Vasquez, directrice générale du Comité de logement Saint-Laurent, en traite tous les jours.



« Depuis la COVID, c'est pire. Les loyers augmentent sans contrôle. Il n'y a plus d'offres de logements abordables. Ça nous inquiète. Notre travail est d'accueillir la famille, de la reconforter, mais nous-mêmes, on perd de plus en plus confiance. »

– Maria Vasquez,
directrice générale,
Comité logement Saint-Laurent

« Depuis 2020, on en voit de toutes les couleurs. Des propriétaires inventent toutes sortes d'histoires pour évincer leurs locataires fidèles dans le but de profiter de la bulle spéculative qui est apparue pendant la pandémie », dit-elle. Dans le cadre de son travail, au quotidien, Maria Vasquez aide les personnes les plus vulnérables à défendre leurs droits en lien avec le logement. « On voit des loyers qui passent de 1400 \$ à 1800 \$ par mois sans que personne ne s'y oppose. Le logement devient un commerce, une source de profit. Il n'y a aucun contrôle à ce niveau-là », critique celle qui se dédie à la cause depuis 12 ans.

La directrice du Comité de logement Saint-Laurent insiste qu'il est crucial de dénoncer les propriétaires fautifs auprès du Tribunal administratif du logement. « Il faut porter plainte, sinon ça ne va jamais changer », signale-t-elle.

L'IMPORTANCE DU SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

« Actuellement, de plus en plus de nouvelles personnes en situation d'itinérance le sont devenues uniquement en raison de logements inabordables. Il nous est de plus en plus difficile de trouver des pistes de solution », mentionne Mathieu Frappier, coordonnateur du Regroupement des organismes en itinérance de Laval (ROIL).

Pour lui, puisque le logement est devenu un problème collectif, l'effort pour résoudre la crise doit aussi être collectif. « On a des droits encadrés par des chartes, et des recours existent, mais ces



« Bien sûr, le logement est la pierre d'assise de toutes nos activités, mais trouver un toit ne suffit pas. On doit fournir du soutien spécialisé, et plus encore : il faut reconstituer les collectivités. »

– Mathieu Frappier,
coordonnateur, Regroupement des
organismes en itinérance de Laval

systèmes ne sont pas toujours très simples pour l'ensemble des citoyen.es, mentionne-t-il. Et pour les personnes marginalisées, c'est encore plus compliqué. Sans soutien, elles ne s'en sortent pas. »

Selon lui, la société, à commencer par nos institutions, doit servir de bouclier pour protéger les plus vulnérables. « Quand on fait référence à l'itinérance, dit-il, on pense spontanément à l'argent et à un toit. Mais au Québec, on lui donne une définition qui va beaucoup plus loin : on parle d'un processus de désaffiliation sociale. C'est la perte de repères qui se construit au fur et à mesure que s'accumulent les traumatismes tels que la perte du logement et l'insécurité alimentaire. »

Autre obstacle irritant pour le milieu communautaire : le financement. « Mon année fiscale vient de se terminer et je dois encore aller chercher 150 000 \$ pour la boucler. L'an prochain, tout sera à recommencer », relate Mathieu Frappier. →

Ce dernier raconte devoir remplir six formulaires de reddition de comptes sur des calendriers différents pour garder son refuge ouvert.

Même son de cloche du côté d'Alexandra Ambroise, qui est coordonnatrice du projet Mitschuap Raphaël-Napa-André. « Il a fallu que je me batte pour obtenir du financement pour neuf intervenant.es, témoigne-t-elle. Et c'est sans parler du financement qui est quasi inexistant pour les projets autochtones. »

Selon eux, un financement à la mission faciliterait en partie leur travail.



« Imaginez ce que vit une Autochtone qui entend : “On ne loue pas aux Indiens”. C'est très dur. »

- Alexandra Ambroise, membre, Projet Autochtone Québec (PAQ) et coordonnatrice du projet Mitschuap Raphaël-Napa-André

LES AUTOCHTONES

Le nombre d'itinérant.es autochtones est particulièrement élevé à Montréal. Pourquoi? Quel est le plus gros défi pour ces communautés en ce qui a trait au logement? Alexandra Ambroise, membre du Projet Autochtone Québec (PAQ), répond ainsi :

« Dans nos communautés, en ce moment, on est en pénurie de logements. C'est donc une itinérance cachée : quelqu'un va dormir chez sa sœur, l'autre chez sa cousine... Puis à un moment donné, comme ces personnes sont rejetées de leurs communautés, elles décident d'aller vivre dans un grand centre comme Montréal. Mais quand elles arrivent, elles sont complètement dépaysées. Détachées de leurs communautés, elles perdent leurs repères. Démunies, sans outils. Surtout les femmes autochtones. » ■

CHERCHER UN LOGEMENT ACCESSIBLE : MISSION IMPOSSIBLE

Si la crise du logement complexifie les recherches d'un nouveau logis pour un grand nombre de ménages dans le Grand Montréal, la situation est pratiquement sans issue pour les personnes à mobilité réduite. « **Chercher un logement universellement accessible, adaptable ou adapté, c'est chercher une aiguille dans une botte de foin** », indique Martin Lalonde, agent de défense collective des droits en habitation et vie municipale à Ex aequo.

UNE CRISE À VISAGES HUMAINS

LE PARC LOCATIF SOUS PRESSION

Une forte demande, mais moins de logements disponibles, crée des effets indésirables, telles des hausses de loyers de plus en plus fortes. Mauvaise nouvelle : la situation ne s'améliorera pas par elle-même ces prochaines années, notamment parce que la population augmente.→



À l'hiver 2023, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié un [Rapport sur le marché locatif](#) qui confirmait l'existence d'une crise du logement. Ses constats étaient troublants. Parmi eux, entre autres, le taux d'inoccupation qui diminue, la demande qui dépasse l'offre de logements locatifs et l'abordabilité qui demeure un enjeu de taille, surtout pour la tranche de 20 % des locataires ayant les revenus les plus faibles.

Francis Cortellino, économiste du marché immobilier à la SCHL, explique : « Le parc immobilier de la région de Montréal est le plus grand parc locatif au pays. C'est aussi l'un des premiers à s'être développé, il y a quelques centaines d'années. Toutefois, la demande locative est trop élevée par rapport à l'offre, principalement en raison de la croissance de la population qui a été très forte depuis quelques années. »



« On peut voir le verre à moitié vide, mais aussi à moitié plein : dans la grande région de Montréal, on trouve une diversité en tailles d'immeubles, avec un grand nombre de duplex et de triplex. »

– Francis Cortellino,
économiste du marché immobilier
à la SCHL



« Lorsque des gens doivent consacrer plus de 30 % de leurs revenus au paiement de leur loyer, ça entraîne une série de conséquences graves pour leur santé et celle de leurs enfants. La société dans son ensemble en paie les coûts. »

– Janie Houle,
professeure au département
de psychologie de l'UQÀM et titulaire
de la Chaire de recherche sur la réduction
des inégalités sociales de santé

LOGEMENTS SOCIAUX À CONSTRUIRE

Xavier Leloup, sociologue, professeur et chercheur à l'Institut national de la recherche scientifique (INRS), souligne que la part du logement social au Canada est très faible par rapport à celle d'autres pays. À son avis, les coûts sociaux de la marchandisation des logements démontrent les limites du marché.

Aux Pays-Bas, par exemple, le taux de logements subventionnés du parc locatif s'élève à 34,1 %, selon les données les plus récentes. L'Autriche et le Danemark arrivent respectivement en deuxième et troisième position, avec des taux de 23,6 % et 21,4 %. Dans le Grand Montréal, on parle plutôt de 4,9 % des logements qui sont subventionnés.

« La portion allouée au paiement du logement a un impact sur le budget du ménage... et sur celui des ménages dans leur ensemble, donc sur la société », poursuit M. Leloup.

Janie Houle, professeure au département de psychologie de l'Université du Québec à Montréal (UQÀM) et titulaire de la Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé, abonde dans le même sens. « Offrir un logement social à une famille, c'est lui offrir un milieu de vie avec un impact positif sur la santé. Il favorise un sentiment de sécurité et d'appartenance, et lui redonne du pouvoir sur son environnement », affirme-t-elle.

Elle fait référence à une étude réalisée à l'UQÀM auprès de personnes qui vivaient dans des logements sociaux ou dans des logements abordables avec des programmes de supplément au loyer (PSL) sur le marché privé. Résultat : pour les personnes du premier groupe, le logement avait un effet structurant et positif. Les autres, même si elles appréciaient l'allègement financier de la subvention, vivaient dans la crainte permanente de perdre leur logement. Le soutien social existait dans les coopératives ou les habitations à loyer modique (HLM), mais pas dans leur cas. →

EN 2022, LE QUÉBEC A ACCUEILLI ENVIRON 150 000 IMMIGRANT.ES, SOIT ENVIRON TROIS FOIS PLUS QU'IL Y A UNE DIZAINE D'ANNÉES.

Pendant les **dix années** qui ont précédé le début de la pandémie, la hausse des prix des propriétés dans la région de Montréal a été de l'ordre de

50 %

Mais dans les **deux années** qui ont suivi le début de la pandémie, la hausse a également été d'environ

50 %

Dans le Grand Montréal, le taux d'inoccupation de grands logements, incluant les 4 ½ et les 5 ½, est de

2,1 %



« Dans le système d'habitation, beaucoup d'actrices et d'acteurs interviennent : la Ville, la santé publique, le service d'incendies, les exterminateurs, les propriétaires... Il faudra penser de manière plus globale. »

- Xavier Leloup,
sociologue, professeur et chercheur
à l'INRS

DROIT AU LOGEMENT ET ACCÈS À LA JUSTICE

Selon une étude récente réalisée par la firme Léger pour le compte de l'organisme Vivre en ville, huit locataires sur dix ne connaissent pas la clause G du formulaire de leur bail qui permet de savoir si le loyer a augmenté ou non par rapport à la dernière année.

Xavier Leloup croit qu'on est arrivé à un moment où il faudrait réfléchir au système de l'habitation, et voir comment ça fonctionne concrètement. Il y a la question des baux, mais aussi tout ce qui touche l'entretien, la salubrité et le service d'incendies. « Dans les logiques du marché, dit-il, ça peut dérapier. On a aussi remarqué que de nombreux propriétaires manquent d'expertise. »

« Les locataires sont en concurrence pour accéder aux logements abordables, ajoute Janie Houle. Les personnes racisées, celles qui éprouvent des problèmes de santé mentale, les familles nombreuses ou monoparentales ainsi que d'autres sont désavantagées. Le logement social permet d'attribuer les logements aux personnes les plus vulnérables. » ■



UN INDICATEUR ET DES PROPOSITIONS D'ACTION

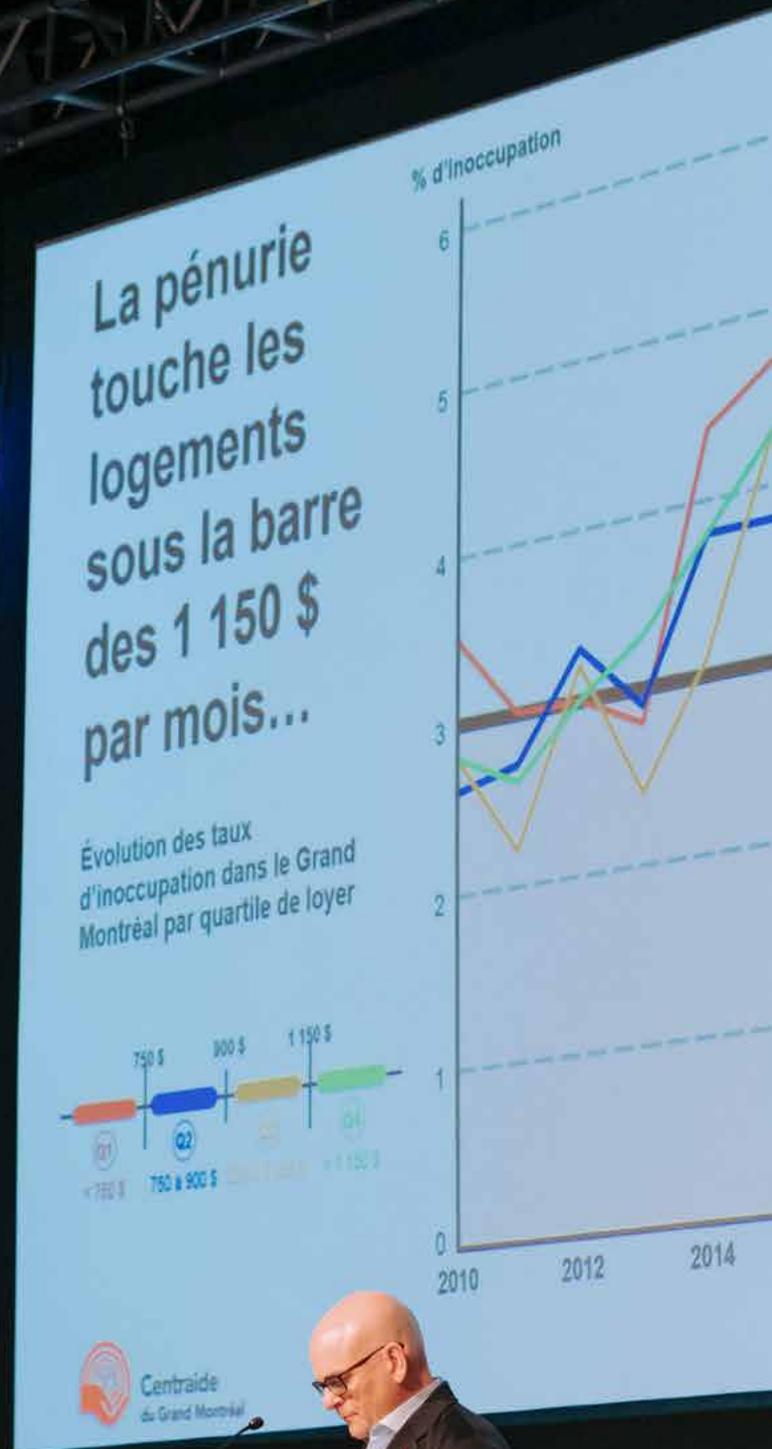
À PROBLÈME COMPLEXE, ACTION SYSTÉMIQUE

Au cours de la dernière année, Centraide du Grand Montréal a mené une Grande conversation sur le logement avec une riche diversité de partenaires. Dès le début et tout au long de ces travaux, l'accès à des données récentes et suffisamment détaillées limitait les analyses et la compréhension des effets de la crise du logement.

Pour savoir si la situation s'améliore, il faut pouvoir la mesurer.

Dans le Grand Montréal, 71 % des personnes à faible revenu occupent des logements inabordables, et les frais de logement accaparent plus de 80 % du budget de 21 % d'entre elles. Le marché locatif est sous pression: le coût moyen des logements a augmenté de 20 % ces cinq dernières années.

« Des indicateurs de toutes sortes servent de bases à diverses réflexions. Toutefois, explique Claude Pinard, PDG de Centraide du Grand Montréal, nous voulions un indicateur relativement simple, axé sur l'humain. Un indicateur annuel servant de phare amiral. L'idée était de remonter la question du logement à un enjeu de société. » →



Quartiles de loyers

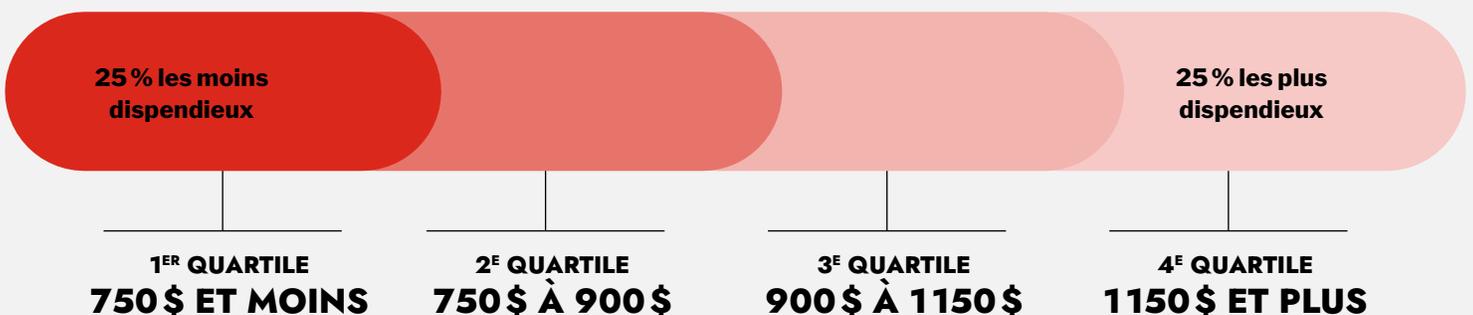
« En regardant l'ensemble des données, nous avons pu prendre la pleine mesure du problème du logement à Montréal. On a distribué le parc locatif du Grand Montréal par quartiles de loyers, le premier étant celui des logements les moins chers », explique Laurie Lanoue, directrice générale de McKinsey Montréal, dont l'équipe a élaboré la base de faits et indicateurs, dans le cadre d'un mandat pro bono.

Sous le seuil d'inoccupation recommandé de 3 %, le déséquilibre de l'offre et de la demande commence à être sévère. Or, pendant très longtemps, le taux d'inoccupation dans les quatre quartiles était stable, sans égard aux prix des logements. Vers 2019, toutefois, les logements les plus chers sont sortis de la situation précaire du seuil de 3 %, tandis que les trois autres quartiles se situaient bien en deçà de cette barre. Laurie Lanoue précise : « Lorsque l'on croise les quartiles de loyer par types de logements, les taux d'inoccupation deviennent très importants pour les plus grands logements. C'est un enjeu pour de nombreuses familles. » →

1,9 million

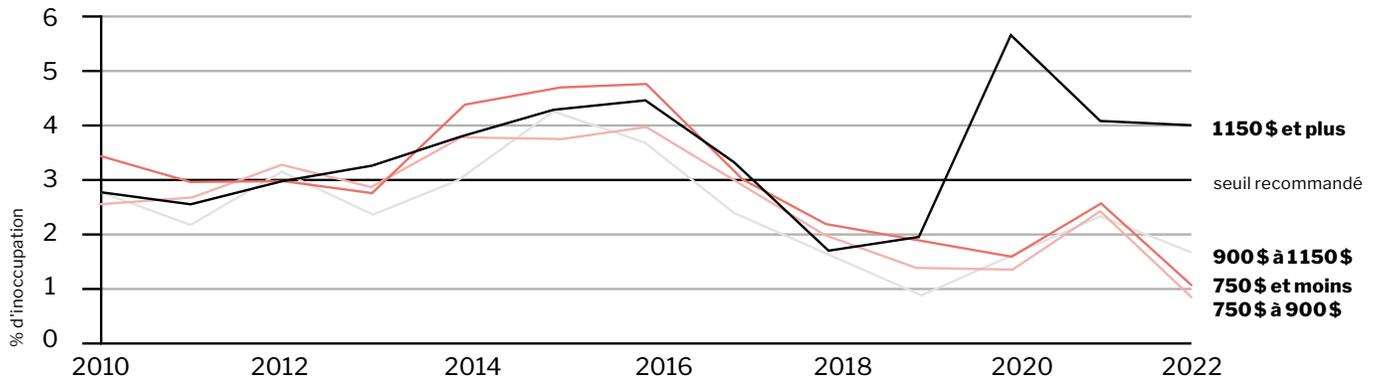
de logements dans le Grand Montréal

Fourchette de loyers réels payés



* Sources : Statistique Canada, Recensement de la population 2021; SCHL, Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : quartiles de loyer 2022.

Évolution des taux d'inoccupation dans le Grand Montréal par quartile de loyer



Taux d'inoccupation par type de logements et par quartile de loyer

- Faible offre (1 à 3 %)
- Très faible offre (<1%)

Quartile de loyer	2016				2022			
	25% moins dispendieux		25% plus dispendieux		25% moins dispendieux		25% plus dispendieux	
	1 ^{er}	2 ^e	3 ^e	4 ^e	1 ^{er}	2 ^e	3 ^e	4 ^e
Studios	N.D.	N.D.	4.4%	3.5%	1.1%	4.7%	3.6%	3.4%
1 chambre	3.5%	4.9%	5.4%	5.6%	0.7%	0.6%	2.2%	3.6%
2 chambres	4.2%	3.6%	3.0%	3.6%	1.1%	0.3%	1.6%	4.9%
3+ chambres	3.4%	3.6%	1.7%	N.D.	0.2%	0.4%	3.9%	4.1%

Sources : SCHL, Les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation par quartile de loyer, 2010-2022.

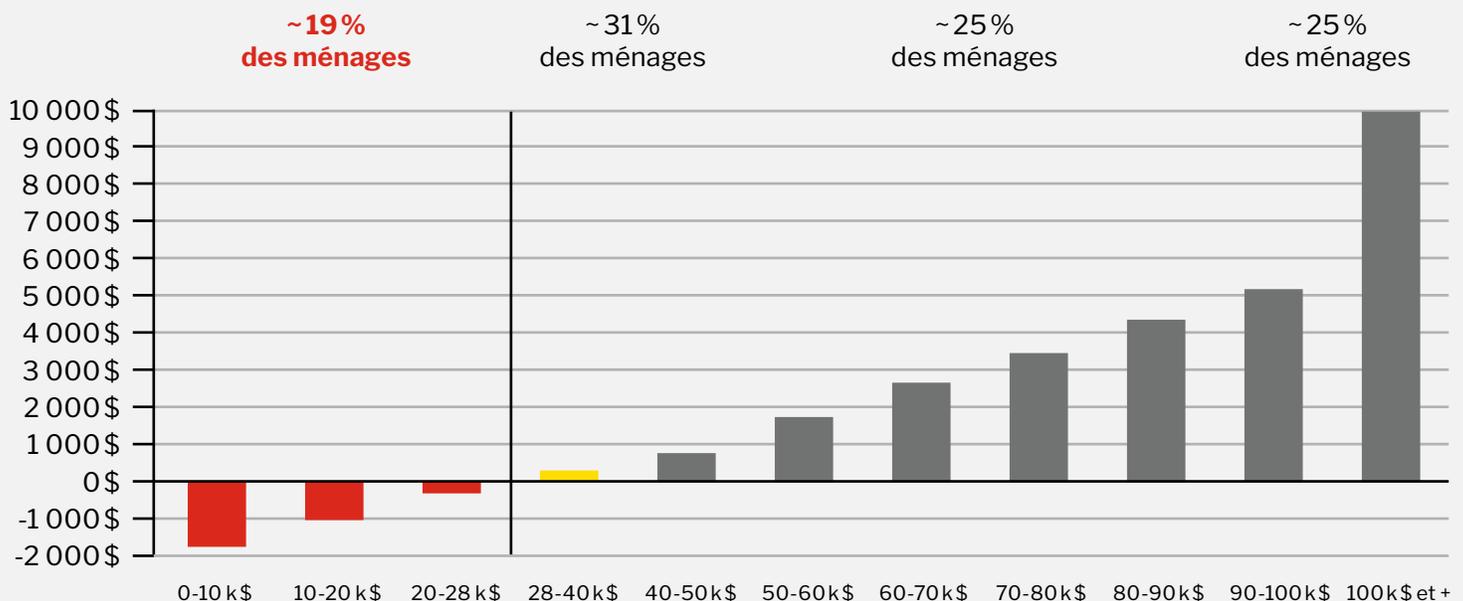
Nouvel outil de référence

Le revenu résiduel est un indicateur qui permet de suivre annuellement l'ampleur du problème. Il s'agit du revenu après impôts et après les dépenses reliées au logement (au prix du marché) et toutes autres dépenses jugées essentielles pour un mode de vie décent. Ainsi, le revenu résiduel permet d'identifier le manque à gagner des ménages les plus vulnérables en tenant pour acquis que ceux-ci ont droit à un logement adéquat dans les conditions du marché actuel sans avoir à couper dans leurs autres dépenses essentielles.

« Les chiffres sont troublants et saisissants, explique Claude Pinard. En nous basant sur cet indicateur, on constate que dans le Grand Montréal, 360 000 ménages, soit 19 % des ménages, auraient un revenu résiduel négatif au début du mois s'ils vivaient dans un logement du marché et subvenaient à leurs besoins essentiels. » →

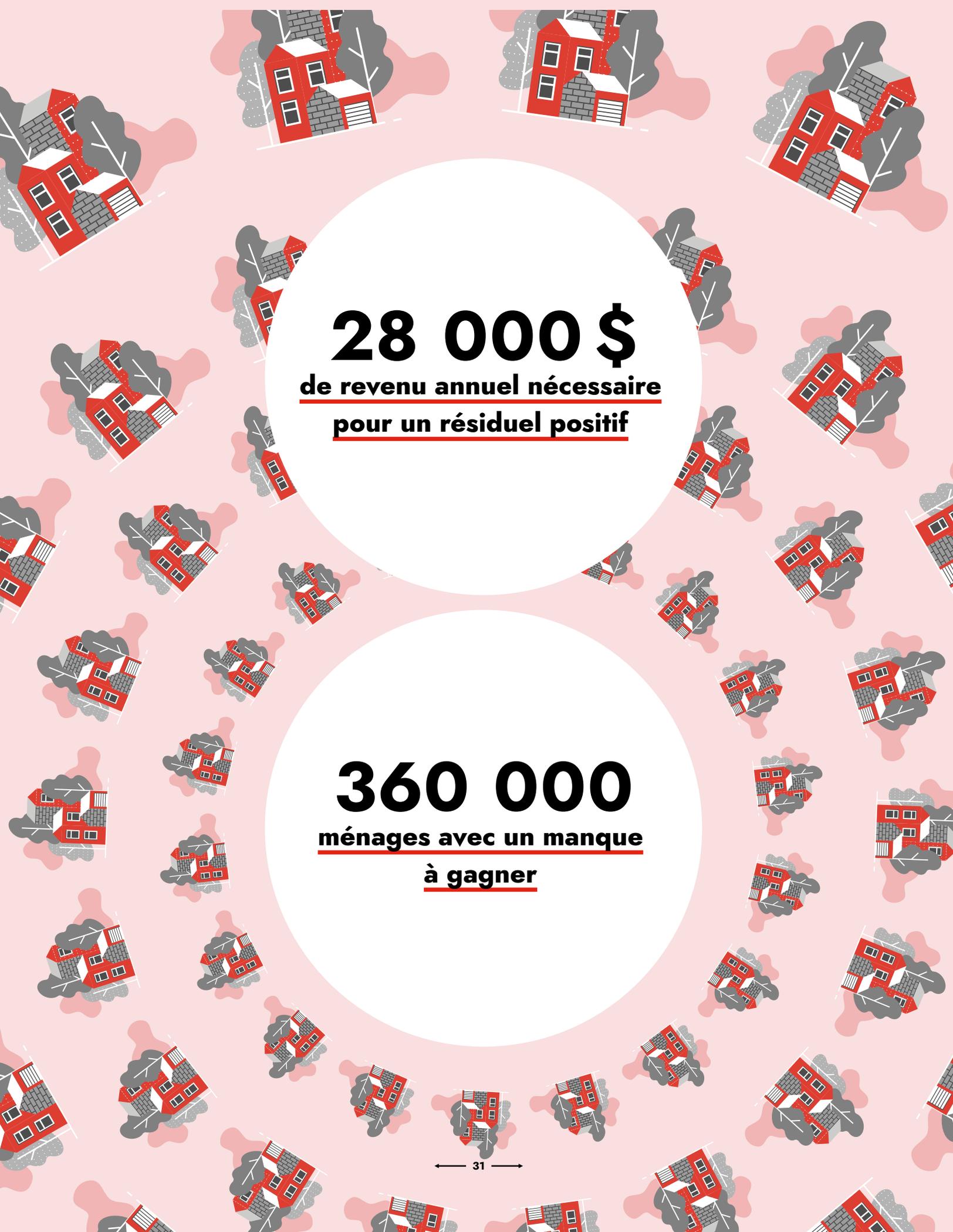
Revenu résiduel, Grand Montréal, 2022

% de ménages dans chaque tranche de revenu



* Note: Données du recensement de 2016 et 2021 utilisées incluant les revenus des ménages en 2015 et 2020 ainsi que les revenus des individus de 2015 à 2019 (voir l'annexe pour des détails sur la méthodologie détaillée utilisée).

Sources: Statistique Canada, Recensement de la population 2016, 2021; Statistique Canada, Déclarants et dépendants selon le revenu total, le sexe et l'âge; SCHL, les logements locatifs, centres urbains : quartiles de loyer, 2015-2022.



28 000 \$
de revenu annuel nécessaire
pour un résiduel positif

360 000
ménages avec un manque
à gagner

Le revenu résiduel comme indicateur

Le revenu résiduel, c'est le montant qu'il reste dans les poches des personnes après avoir payé le loyer et les dépenses essentielles.



3,6 G\$

Déficit total théorique pour 19% des ménages ayant un revenu résiduel négatif

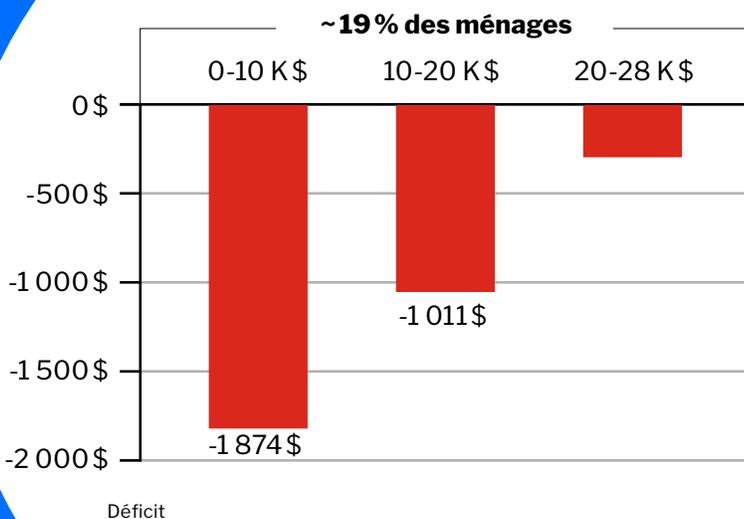
1,3 G\$

Part du manque à gagner attribuable au logement.

2,3 G\$

Part du manque à gagner attribuable au panier de consommation excluant le logement*.

Manque à gagner des ménages ayant un revenu résiduel négatif



*Dépenses pour les besoins essentiels incluent dans le MPC : nourriture, transport, vêtements et autres.
Sources : Statistique Canada, SCHL, McKinsey Global Institute, Centraide.

Rythme historique

En moyenne depuis 1995, l'augmentation annuelle historique de logements subventionnés dans le Grand Montréal est d'environ 1400 portes. La part de logements subventionnés représente actuellement 4,9 %. En comparaison, la part moyenne de logements subventionnés dans les pays de l'OCDE représente plutôt 6,9%.

« Nous avons fait un exercice, explique Laurie Lanoue, en essayant de calculer ce qu'il faudrait pour atteindre le seuil de 6,9 % dans sept ans, soit en 2030. »

En fait, pour combler l'écart qui sépare le Grand Montréal de la moyenne de l'OCDE, on aurait l'obligation de multiplier par 3,6 notre rythme historique. Pour offrir un logement subventionné aux 360 000 ménages ayant un revenu résiduel négatif d'ici 2030, il faudrait alors augmenter de 26,6 fois ce même rythme historique.

La conclusion de Claude Pinard est claire : « Nos travaux de la dernière année nous ont permis de mettre en lumière une réalité indéniable : beaucoup trop de ménages dans le Grand Montréal vivent une grande vulnérabilité en matière de logement. Ceci a des effets multiplicateurs au niveau de la sécurité alimentaire, de l'insécurité financière, de la santé mentale, etc. Construire de nouveaux logements est essentiel, mais c'est l'addition de solutions qui permettra de sortir de la crise. » ■

CE SUJET VOUS INTÉRESSE?

Voici deux ressources pertinentes pour approfondir vos connaissances :

Signes vitaux du Grand Montréal :

www.centraide-mtl.org/blogue/que-nous-revelent-les-signes-vitaux-sur-le-logement/

Base de faits et indicateurs sur le logement :

medias.centraide.org/Docs/Base-de-faits-et-indicateurs-sur-le-logement.pdf

UN INDICATEUR ET DES PISTES DE SOLUTION

DES BRIQUES DE SOLUTIONS

Comment peut-on améliorer l'accès à des logements adéquats dans le Grand Montréal? Cinq briques de solutions devraient être explorées :

- Offre existante de logements sociaux et durablement abordables
- Nouvelle offre de logements sociaux et durablement abordables
- Droits et accès à la justice
- Programmes d'aide, soutien communautaire et milieu de vie
- Données et mécanismes de suivi

Ces cinq niveaux d'action couvrent les principaux enjeux et solutions mis en lumière par les parties prenantes dans le cadre des échanges de la Grande conversation sur le logement.

Comment peut-on améliorer l'accès à des logements adéquats peu dispendieux pour les populations les plus vulnérables ?

Offre existante de logements sociaux et durablement abordables

Rénovation de logements inhabitables

Réduction des coûts d'entretien et de maintenance

Incitatifs pour les propriétaires

Conversion d'immobilier inutilisé

Augmentation de l'offre/ la disponibilité de terrains

Réduction des obstacles à la construction

Optimisation des coûts de construction

Diversification du financement

Nouvelle offre de logements sociaux et durablement abordables

Droits et accès à la justice

Information des citoyens sur leurs droits et accompagnement

Revue des procédures de médiation des conflits

Revue du cadre légal et réglementaire

Programmes d'aide, soutien communautaire et milieu de vie

Bonification du soutien communautaire au logement

Revue des procédures de médiation des conflits

Amélioration de la résilience climatique

Accroissement de l'acceptabilité sociale

Données et mécanismes de suivi

Partage et bonification d'une plateforme de données

Mise en place de rencontres de suivi

RÉSOUUDRE LES DÉFIS AVEC CRÉATIVITÉ



« Ce n'est pas en regardant les chiffres que l'on comprend une situation, mais en les voyant prendre vie sur le terrain. »

– Diane Bérard, sur l'importance des données

Chroniqueuse à l'émission *Zone économie*, sur RDI, Diane Bérard est une journaliste de solutions. C'est donc avec ce regard qu'elle a analysé des éléments clés qui sont ressortis des panels de l'événement **Agir ensemble pour le logement**.

« AVANT, CE N'ÉTAIT PAS COMME ÇA »

Ce qui a le plus marquée Diane Bérard lors de l'événement, c'est cette petite phrase que tous ne cessaient de répéter.

« Avant, les loyers coûtaient moins chers. Avant, on n'évinçait pas



les familles en plein hiver. Visiblement, il s'est passé quelque chose, souligne la commentatrice. Il y a eu un dérapage. »

« Pour régler cette crise-là, ça va prendre beaucoup de créativité », poursuit-elle. À ce sujet, elle cite la mairesse de Longueuil, Catherine Fournier, qui dit souvent que « ce n'est pas parce qu'on a toujours fait les choses ainsi qu'on ne peut pas les faire autrement. »

Malgré que Diane Bérard prône la créativité, elle nuance qu'il ne faudrait pas toujours que ce soit les mêmes qui soient créatifs. Cette allusion au milieu communautaire qui est hyper créatif pour trouver des solutions aux enjeux quotidiens a été reçue par de forts applaudissements dans la salle.

« Comme citoyenne, j'aimerais mieux que le milieu communautaire se consacre à remplir sa mission, à servir ses bénéficiaires et qu'il n'ait pas besoin d'être aussi créatif, justement. Il est temps que les autres deviennent davantage créatifs, en développant des outils, du financement et des programmes », insiste-t-elle.

« Est-ce que le logement est une marchandise ou une infrastructure sociale? La façon dont on y répond déterminera les solutions qu'on y apporte. »

- Diane Bérard, au sujet de la question existentielle soulevée par le maire de Laval, Stéphane Boyer

LE DROIT DE RÊVER

Dans son intervention, la journaliste de solutions réitère qu'il est important que toutes et tous aient accès à une belle et bonne vie. Qu'elles et ils aient le droit de rêver. Et le logement représente la porte d'entrée. Elle donne l'exemple de Geneviève Everell, fondatrice de l'entreprise Sushi à la maison. « Geneviève est née dans une famille dont les parents étaient toxicomanes, raconte Diane Bérard. À l'âge de 15 ans, elle a réussi à s'extirper de cet univers et a trouvé son premier appartement. Elle m'a déjà confiée en entrevue que c'est à partir de là que sa vie a changé. Quand on a un logement adéquat et abordable, ça nous aide à avoir une meilleure santé mentale. Une meilleure santé physique aussi, parce qu'on a de l'argent pour s'alimenter correctement. On peut alors consacrer de l'énergie à chercher des opportunités, puis à les saisir. Tout le monde a le droit de rêver. » ■



France-Élaine Duranceau
Ministre de l'Habitation

« Soyez assuré.es que le gouvernement sera toujours présent pour le logement social pour venir en aide aux personnes les plus vulnérables de notre société. »



Chantal Rouleau

Ministre responsable de la Solidarité sociale et de l'Action communautaire

« Je vous remercie de participer et de chercher à inclure d'éventuelles solutions pérennes. »



Soraya Martinez Ferrada
Secrétaire parlementaire du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion (Logement)

« On a tous une intention de travailler ensemble pour trouver des solutions qui vont rapidement pouvoir offrir un toit digne et un vrai loyer abordable à tout le monde. »

Ce que les élu.es ont dit

Six politicien.nes ont participé à l'événement **Agir ensemble pour le logement**. Voici des éléments marquants qui sont ressortis de leurs discours.



Valérie Plante
Mairesse de Montréal

« Tout le monde doit faire de l'habitation une priorité. »



Catherine Fournier
Mairesse de Longueuil

« Le logement le plus abordable, c'est celui qui existe déjà. »



Stéphane Boyer
Maire de Laval

« C'est à nous [les politicien.nes] d'agir. L'enjeu du logement c'est notre problème, et c'est à nous de prendre action. »

MAINTENANT ET POUR LES PROCHAINES GÉNÉRATIONS

L'IMPACT DE LA CRISE DU LOGEMENT SUR LES TOUT-PETITS

En 2022, l'Observatoire des tout-petits est allé à la rencontre, avec la firme Léger, de 1000 parents du Québec afin de connaître leurs préoccupations. Ils ont parlé de stress, d'argent, de loyers trop élevés, de logements trop petits. Et de leur peur de déménager. →

SE LOGER EST UNE SOURCE DE STRESS

Près d'un parent sur trois vit un stress élevé par rapport à sa situation d'habitation. Cette proportion atteint 55 % dans les familles monoparentales.

L'accumulation des sources de stress a un impact sur les parents, et, par ricochet, sur les tout-petits. Elle peut rendre les parents moins disposés à bien répondre aux besoins de leurs enfants. Elle diminue leur disponibilité mentale, leur sentiment de compétence et de sensibilité parentale, soit l'attention qu'ils peuvent accorder à leur enfant.



– Marilou Denault, lors de sa présentation à l'événement **Agir ensemble pour le logement**

Par ailleurs, habiter dans un milieu de vie de qualité, avec des logements salubres, assez grands et dans un quartier sécuritaire, influe de manière positive sur la santé mentale des tout-petits et sur la capacité des parents à prendre soin de leurs enfants.

« Le fait d’habiter dans un logement non abordable peut avoir un impact sur le développement des tout-petits. C’est associé, entre autres, à un plus grand risque de retard sur le plan du développement physique, émotionnel, cognitif, langagier et social. »

– Marilou Denault, conseillère principale à l’Observatoire des tout-petits

L’ARGENT, UN DÉFI

Près des deux tiers des parents sondés (61 %) affirment que l’accès à une habitation à coût abordable comporte plus de défis pour eux aujourd’hui qu’avant la pandémie. Et cette proportion augmente à 72 % pour les parents locataires.

Le fait d’habiter dans un logement non abordable peut avoir un impact sur le développement des tout-petits. C’est associé, entre autres, à un plus grand risque de retard sur le plan du développement physique, émotionnel, cognitif, langagier et social. Par exemple, on constate que les tout-petits qui habitent dans un logement trop cher pour leurs parents ont souvent un plus petit poids que les autres du même âge. Pourquoi? Parce que leurs parents ont peu d’argent à consacrer aux besoins de base, dont l’alimentation.

VIVRE DANS UN LOGEMENT ADÉQUAT

Un bon logement est un logement bénéfique pour tous, en particulier pour les tout-petits. Entre autres, il est abordable, de taille suffisante pour que chacun ait son espace, salubre et en bon état. Adapté aux besoins des familles, il est pensé comme un milieu de vie, dans un quartier sécuritaire, à proximité de services essentiels et des espaces verts. ■

CE SUJET VOUS INTÉRESSE?

Voici quatre ressources pertinentes pour approfondir vos connaissances :

Présentation de l’Observatoire des tout-petits :

<https://bit.ly/4568StE>

Balado *Un toit pour nous*, avec Fabrice Vil :

<https://ici.radio-canada.ca/ohdio/balados/10536/un-toit-pour-nous>

Résultats du sondage :

<https://tout-petits.org/publications/sondages/logement/>

Chapitre du Portrait sur les politiques publiques consacré aux politiques en matière d’habitation :

<https://tout-petits.org/publications/portraits-annuels/politiques-publiques/les-14-themes/>

LES ATELIERS

À LA RECHERCHE DE SOLUTIONS DURABLES

À noter :

Le contenu des pages suivantes fait écho aux échanges qui se sont déroulés dans les ateliers de l'événement **Agir ensemble pour le logement**. Toutes les personnes inscrites à l'événement étaient invitées à participer à l'atelier de leur choix dans le but d'échanger leur point de vue respectif dans la quête de solutions durables à la crise du logement.

Centraide du Grand Montréal présente ici, en toute transparence, les idées entendues lors de ces ateliers. Ces derniers, d'une durée de 90 minutes, regroupaient entre 30 et 90 participant.es. Étant donné l'absence de certains points de vue dans les salles, la représentativité de tous les groupes n'a pas pu être garantie.

Il est important de souligner que la publication de ces idées ne constitue en aucun cas une approbation ou une association de notre organisation avec les propos rapportés.

Nous tenons à rappeler que le rôle de Centraide est de faciliter le dialogue et de rassembler différentes perspectives, sans nécessairement les endosser. Les idées partagées restent la propriété intellectuelle de leurs autrices et auteurs respectifs.

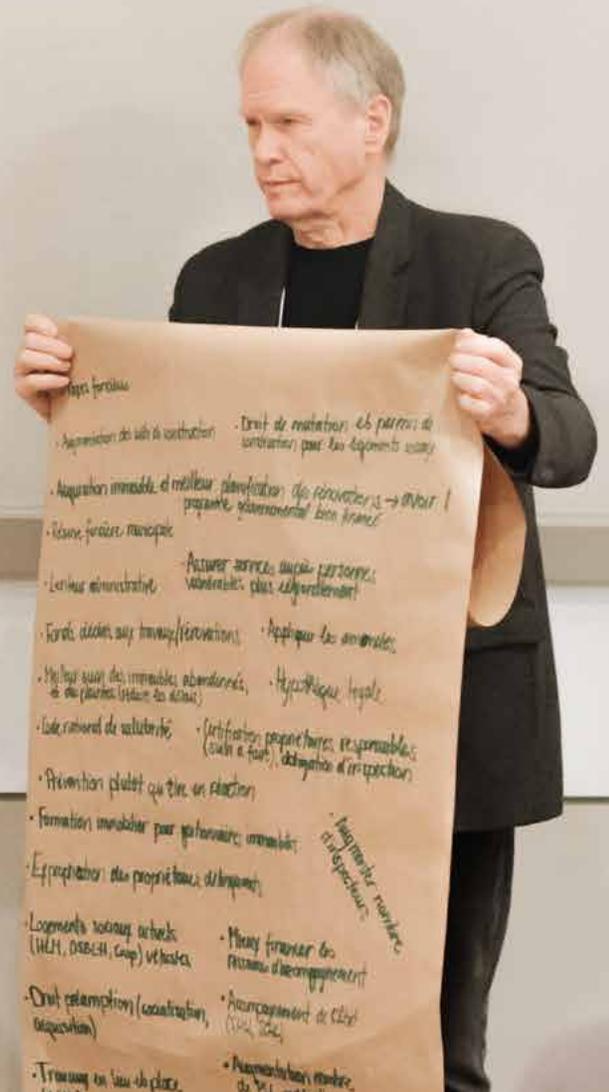
Nous vous invitons à en prendre connaissance dans un esprit de compréhension et de discussion constructive.

ATELIER 1

MAINTIEN D'UNE OFFRE EXISTANTE

Comment préserver le parc immobilier résidentiel existant pour accroître l'offre de logements adéquats et durablement abordables?

Les logements subventionnés représentent près de 5 % du parc locatif du Grand Montréal, soit quelque 94 000 unités de logement. Or, en plus de cette offre insuffisante, une partie de ces logements sont considérés en mauvais ou très mauvais état, résultat d'un parc locatif vieillissant qui n'a pas été adéquatement entretenu.



PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES SOULEVÉES PAR LES PARTICIPANT.ES DE CET ATELIER

DES EFFETS SUR LA SALUBRITÉ

Des problèmes tels que les infiltrations d'eau, les moisissures, les systèmes de chauffage inefficaces, les problèmes de plomberie, etc., rendent plusieurs logements inconfortables et insalubres. En plus d'affecter la santé, le bien-être et la qualité de vie des locataires qui les habitent, ils entraînent une diminution de l'offre de logements décentes pour ceux qui sont à la recherche d'un toit.

DES EFFETS SUR L'ABORDABILITÉ

Les logements vieillissants et vétustes nécessitent des réparations et des entretiens fréquents, et conséquemment augmentent les coûts de logement pour les propriétaires. Ces coûts entraînent souvent des augmentations de loyers pour les locataires, réduisant ainsi l'abordabilité du logement.

Pistes de solutions évoquées

① La transparence sur les unités de logement problématiques

Des données plus claires sur l'état des immeubles et des unités sont essentielles pour garantir la sécurité, la santé et le bien-être des locataires et la qualité des logements, pour prévenir les pratiques abusives et pour responsabiliser les propriétaires et les gestionnaires. Ces derniers devraient être tenus de produire des bilans de santé réguliers de leurs unités et de les soumettre à la municipalité. Un registre de la santé des unités pourrait être affiché dans un éventuel registre des loyers. Des données plus précises sur la répartition des types de logements (coopérative, OBNL ou HLM) seraient également pertinentes.



2 Les incitatifs à la rénovation pour les propriétaires

Il est proposé de mettre en place une législation contraignante obligeant les propriétaires à rénover leurs unités désuètes ou insalubres. Des pénalités pour démolition pourraient être instaurées pour inciter à la rénovation avant qu'il ne soit trop tard. Des crédits d'impôt pourraient être offerts aux propriétaires qui rénovent leurs unités, mais qui n'augmentent pas considérablement les loyers lorsqu'ils les remettent sur le marché.

3 Le financement des travaux de rénovation

Plus de ressources seraient nécessaires pour les organismes comme les coopératives qui n'ont pas assez de réserves pour financer des travaux. Des programmes gouvernementaux de rénovation pour OBNL auraient comme effet de multiplier ou d'accélérer les mises en chantier. Un meilleur accès à des mécanismes de financement privilégié, comme des taux préférentiels pour les OBNL, pourrait avoir beaucoup d'impact.

4 L'efficacité de l'écosystème

Il apparaît crucial de bonifier l'encadrement gouvernemental, actuellement insuffisant, pour les organismes qui n'ont pas d'expériences en travaux majeurs de rénovation. Une meilleure communication entre les différents paliers et services est souhaitable afin d'optimiser l'avancement des projets immobiliers. Parmi les exemples à suivre pour favoriser un dialogue constructif : la cellule facilitatrice mise en place par la Ville de Montréal.

Une refonte des processus et de la gestion des programmes serait bénéfique. Par exemple, le PAD Montréal (Programme d'adaptation de domicile), qui offre une subvention aux propriétaires de logements occupés par une ou plusieurs personnes en situation de handicap, rencontre des délais d'attente de 22 mois.

AUTRES PISTES DE SOLUTIONS MISES DE L'AVANT DANS CET ATELIER

- Légiférer comme pour le secteur de l'alimentation
- Créer la SQ : Salubrité Québec
- Réduire les délais au TAL (Tribunal administratif du logement) pour les questions d'insalubrité
- Retirer davantage de logements du marché spéculatif
- Mettre sur pied des coopératives de travail vouées à la rénovation
- Offrir du soutien communautaire aux locataires qui ont plus de difficultés
- Favoriser les achats groupés afin que les propriétaires et gestionnaires puissent économiser sur les produits de rénovation
- Accompagner les propriétaires occupants

Saviez-vous
que?

La dégradation du parc locatif aggrave la crise de l'accessibilité et de l'abordabilité, en plus d'avoir un impact sur la santé et le bien-être des personnes et des familles.

34% des
bâtiments de HLM à
Montréal sont
en « **mauvais état** »

L'OMHM* gère
838 bâtiments
de HLM, qui
comptent au total
plus de
20 000 unités.

41%
des bâtiments de
HLM à Montréal
sont en « **très
mauvais état** »

*Office municipal d'habitation de Montréal

Source : *Les trois quarts des HLM en mauvais état à Montréal*, article paru dans La Presse le 1^{er} décembre 2022.

ATELIER 2

DÉVELOPPEMENT D'UNE NOUVELLE OFFRE

Comment peut-on accélérer la construction de nouveaux logements adéquats et durablement abordables?

Le besoin de nouveaux logements est criant dans le Grand Montréal. Pour 2023, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoit que le taux d'inoccupation des logements de deux et trois chambres se situera à 1,6 %, bien en deçà du taux d'équilibre de 3 %.



PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES SOULEVÉES PAR LES PARTICIPANT.ES DE CET ATELIER

Malgré cette pénurie, la construction de logements est au ralenti. En avril 2023, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) rapportait même une baisse du nombre de mises en chantier au Québec de 48 % comparativement à l'année précédente.

Pistes de solutions évoquées

① Le rôle des municipalités

Pour favoriser le développement d'un patrimoine public, le fait de revoir la réglementation municipale et l'encadrement des cessions de terrains apparaît nécessaire. Dans des situations concernant des immeubles patrimoniaux, un assouplissement des règles pourrait également stimuler la conversion en logements sociaux et abordables.

Afin de protéger des terrains et des immeubles de la spéculation immobilière, les villes devraient exercer plus régulièrement leur droit de préemption. La mise en place d'une réglementation pour préserver l'abordabilité des nouveaux projets de manière durable apparaît comme une autre solution nécessaire. Le recours à un zonage différencié selon le mode de tenure pourrait également faciliter le développement de logements sociaux et sans but lucratif.



Ceci étant dit, pour que les municipalités puissent le faire, il faut d'abord que le gouvernement du Québec leur permette de mettre en place de tels règlements différenciés selon le mode de tenure.

2 Penser le financement autrement

Côté financement, il est souhaité que les institutions financières acceptent de prendre une équité sur certains projets. Une autre idée concerne le recours à des fonds de financement préférentiels qui ont une double mission de développement social et économique. Aussi, pourquoi ne pas permettre à des organismes autres que la SCHL de garantir les emprunts? Par ailleurs, un plus grand partage des risques entre les gouvernements, les organismes à but non lucratif et le secteur privé est également désiré.

3 Tirer parti des espaces sous-utilisés

La question des assurances est un enjeu pour les initiatives d'occupation transitoire. C'est pourquoi la mise en place d'assurances publiques temporaires pour les organismes communautaires qui se lancent dans ce type de projets est suggérée. Une autre avenue proposée est que les gouvernements utilisent leurs propres immeubles pour développer du logement social et abordable, en favorisant la mixité et l'intégration dans les quartiers. Autres solutions possibles : la conversion de tours à bureaux en logements sociaux et abordables, avec un incitatif sous forme de crédits d'impôt pour les propriétaires, et l'idée de cibler des bâtiments convertibles pour lesquels les propriétaires ont un devoir social tels que les immeubles appartenant à des communautés religieuses.

AUTRES PISTES DE SOLUTIONS MISES DE L'AVANT DANS CET ATELIER

- Faciliter la consultation des registres d'espaces vacants des arrondissements et des villes et les mettre à jour régulièrement
- Prévoir une redevance annuelle des condos et des maisons (en %, selon l'évaluation municipale) pour le logement social
- Exempter les OBNL des taxes municipales (à l'instar des communautés religieuses) ou les réduire de 50 % ou plus
- Ramener le financement d'AccèsLogis à son niveau original, soit un financement centralisé qui prend en compte l'ensemble des dépenses d'un projet communautaire
- Que le gouvernement accorde 25 % de capital permanent à un projet, en plus du financement AccèsLogis
- Amender le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) pour créer un volet dédié à l'achat en impliquant les actrices et les acteurs locaux et en permettant l'accès aux mises de fonds nécessaires rapidement
- Miser sur l'initiative Plancher, proposée par le Centre de transformation du logement communautaire
- Mettre en place davantage de fiducies pour acheter et détenir du logement social
- Prioriser la rénovation des unités de HLM et d'autres logements sociaux qui ne sont pas disponibles parce qu'elles nécessitent des réparations
- Faciliter la conversion de petits immeubles inoccupés

Saviez-vous
que?

**Dans la grande région
montréalaise, depuis
1995, il se construit en
moyenne 1400 logements
subventionnés par année.**

Pour atteindre la
moyenne de **l'OCDE**
d'ici 2030, il faudrait
plutôt bâtir

36 000

nouveaux logements
au cours des sept
prochaines années.

ATELIER 3

DROITS ET ACCÈS À LA JUSTICE

Comment devrait-on clarifier et ajuster les droits, des locataires comme des propriétaires, et mieux assurer leur respect?

L'accès à un logement décent ainsi que la connaissance des droits et devoirs des locataires et des propriétaires sont des enjeux fondamentaux dans notre société. Cependant, la réalité est que de nombreux litiges et conflits surgissent entre ces deux parties. Afin de garantir une coexistence harmonieuse, il est crucial d'assurer un accès équitable à la justice pour des relations plus harmonieuses.



PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES SOULEVÉES PAR LES PARTICIPANT.ES DE CET ATELIER

UN DÉSÉQUILIBRE ET DES ABUS

Les logements insalubres ou inadéquats se comptent par milliers dans le Grand Montréal. Des familles cohabitent avec d'autres familles dans des 3 ½ ou des 4 ½. Des propriétaires exigent le paiement de trois ou de six mois de loyer au moment de la signature du bail. Des locataires subissent des évictions non justifiées. De nouveaux arrivants et des Autochtones peinent à trouver des logements en raison d'une discrimination raciale.

UNE RÉALITÉ EXACERBÉE PAR LA PANDÉMIE

Pour plusieurs, il y a un « avant » et un « après » pandémie, avec un impact de la crise sanitaire sur tous les plans et à tous les niveaux de la société. En ce qui a trait au droit lié au logement et, plus largement, au droit à la dignité humaine, la situation actuelle est devenue insoutenable pour une grande partie de la population.

LA DIFFICULTÉ DE DÉFENDRE SES DROITS

On note enfin un déséquilibre dans la représentativité des locataires au sein du Tribunal administratif du logement; le sentiment de solitude pour faire valoir ses droits; le fait que les personnes vivant avec un handicap sont défavorisées dans le cadre actuel; ainsi que le manque de ressources des villes en ce qui concerne l'inspection des habitations.

Pistes de solutions évoquées

① Revue des procédures et médiation des conflits

- Établir un service pour répondre aux questions et pour aider les personnes à comprendre leurs droits
- Accélérer les procédures pour les locataires en cas de non-chauffage, d'insalubrité ou autre
- Améliorer les procédures en amont pour les problèmes d'insalubrité
- Nommer des actrices et des acteurs du milieu et viser l'équilibre des parties au sein du Tribunal administratif du logement (TAL)
- Utiliser les outils réglementaires des villes (amende, hypothèque légale, expropriation)
- Enchâsser le droit au logement dans la Charte des droits et libertés



② Information des citoyen.nes sur leurs droits — Accompagnement

- Favoriser un esprit de collaboration entre les services de la ville
- Créer un guichet unique
- S'assurer que le TAL fasse son travail et réponde aux questions des citoyen.nes sur les droits
- Recommander au TAL d'embaucher des travailleuses et des travailleurs sociaux pour aider les locataires vulnérables
- Démystifier le rôle du TAL
- Favoriser la collaboration entre les villes, la santé et le communautaire

③ Revue du cadre légal et des règlements

- Réduire les délais de traitement par le TAL
- Appliquer les lois existantes plus simplement et avec plus de mordant
- Permettre les recours collectifs
- Établir un processus d'accompagnement encadré avant l'expulsion
- Expliquer la clause G du bail sur la déclaration de l'ancien loyer
- Contrôler les loyers (de manière obligatoire)
- Établir un registre des loyers
- Établir un moratoire sur les évictions et les reprises
- Contrôler et suivre de manière obligatoire les projets de rénovation ou de reprise
- Faire valider tous les baux par le TAL
- Plafonner les prix dans les HLM
- Associer les plaintes aux adresses plutôt qu'aux personnes
- Expliciter les droits sur le site du TAL
- Rendre imputables les propriétaires récalcitrants ou qui pratiquent la discrimination
- Interdire la location de type Airbnb dans les logements locatifs
- Ajouter les droits et obligations dans le bail
- Inverser le fardeau lors des reprises

ATELIER 4

SOUTIEN COMMUNAUTAIRE ET MILIEU DE VIE

Comment pouvons-nous offrir collectivement des milieux de vie complets et de qualité ainsi que l'accompagnement social nécessaire au bien-être des individus et des communautés?

Un logement abordable et de taille adéquate est d'une importance cruciale, mais il ne suffit pas à lui seul à assurer la qualité de vie d'une personne ou d'une famille. Les milieux de vie complets prennent en compte plusieurs autres éléments essentiels pour garantir une qualité de vie optimale et renforcer le tissu social.

Pistes de solutions évoquées

① La bonification du soutien communautaire en logement social

Il apparaît essentiel de créer un arrimage solide entre les programmes de soutien communautaire en logement social et ceux pour la construction de logements. Cela permettrait de favoriser la création de logements sociaux et abordables de qualité, tout en offrant aux résident.es les services d'accompagnement social dont ils ont besoin pour fonctionner et s'épanouir au sein de leur communauté.



② L'amélioration de l'accès aux services de proximité

« Partenariats » et « communications » sont les mots-clés pour améliorer l'accès aux services de proximité. Il est essentiel d'établir des partenariats entre les différentes ressources du quartier et de garantir une connexion avec les ressources des autres quartiers afin de lever les barrières. De plus, il est important d'impliquer les citoyen.nes dans les décisions en établissant des partenariats avec elles et eux. Pour cela, une meilleure communication sur les ressources est nécessaire, et ce, à tous les niveaux.

③ L'accroissement de l'acceptabilité sociale

Il s'agit d'un objectif crucial, et pour y parvenir, la communication joue un rôle de premier plan. Pour combattre les préjugés, il est essentiel de favoriser une meilleure compréhension mutuelle, ce qui nécessite des échanges et des interactions. Pour ce faire, il est nécessaire de promouvoir la mixité sociale, en rassemblant des acteurs divers tels que les citoyen.nes, les organisations communautaires, les secteurs public et privé, les institutions gouvernementales, etc. De plus, il est important de créer des espaces de rencontres inclusifs et accueillants pour les gens.

④ L'amélioration de la résilience climatique

Celle-ci nécessite une approche intégrée, en prenant en compte deux axes principaux : l'immeuble et le quartier. Il est essentiel d'avoir une vision globale des facteurs de vulnérabilité et de résilience dès la phase de planification de la construction.

- **L'immeuble:** Une priorité doit être accordée à l'existant en le revalorisant, en le rénovant et en améliorant sa performance énergétique afin de réduire les îlots de chaleur. En mettant l'accent sur l'existant, on peut maximiser l'utilisation des ressources déjà disponibles tout en minimisant les impacts environnementaux liés à la construction de nouveaux bâtiments.
- **Le quartier:** Il est important de concevoir le quartier de manière à créer un environnement à échelle humaine, en favorisant la mixité des usages et en assurant la proximité des transports en commun efficaces.

AUTRES PISTES DE SOLUTIONS MISES DE L'AVANT DANS CET ATELIER

- Créer et promouvoir un cadre de référence pour le soutien au milieu communautaire – financement du ministère de la Santé et des Services sociaux
- Adapter le financement selon les besoins
- Sensibiliser les bailleurs de fonds pour un meilleur financement à la mission
- Faciliter la gestion des subventions pour les organismes
- Favoriser la construction de logements sociaux près des services
- Bâtir des communautés de pratique pour le soutien communautaire en logement social
- Créer des *hub* de soutien communautaire regroupés au sein d'un même local
- Améliorer l'offre alimentaire de proximité, mais également de tous les autres besoins de base (pyramide de Maslow)
- Créer des réseaux d'agent.es de proximité qui vont à la rencontre des personnes les plus vulnérables

Une solution
transversale
et unanime

**Rehausser et pérenniser
le financement à la
mission des organismes
qui œuvrent au
développement de l'offre
en logements sociaux
et de ceux qui font
de l'intervention
communautaire et
de proximité.**

ATELIER 5

DONNÉES ET MÉCANISMES DE SUIVI

Quelles données devrions-nous suivre et documenter et de quelle façon les regrouper et les partager?

Recueillir, comprendre et analyser les divers éléments pertinents pour mieux cerner la réalité et adapter nos politiques, nos programmes et nos interventions; tel est l'objectif derrière l'obtention de données en matière de logement. Mais de quoi avons-nous besoin pour intervenir? Quels moyens devons-nous nous donner pour y parvenir? De ces questions découlent plusieurs idées et pistes de solutions.



Pistes de solutions évoquées



1 Imputabilité de l'État en matière de données

Un acteur imputable de la qualité des données et du suivi des actions qui en découlent est prioritairement souhaité. En s'appuyant sur le droit au logement, à l'exemple de certains pays européens, le gouvernement devrait être imputable des données en se basant sur un Observatoire national sur le sujet. Cet observatoire donnerait un levier d'action au Défenseur du logement pour influencer réellement le cours des choses et les décideurs. Un centre de référence sur le bâti est également proposé.

2 À qui appartient le parc locatif?

Qui possède les terrains et les immeubles? D'où le financement provient-il? L'évolution du profil des propriétaires et leur gestion du parc immobilier, à l'exemple de la transition vers des grands

fonds d'investissement, le nombre d'évictions, l'état des logements et le traitement des locataires sont autant de questions auxquelles il faut s'attarder. La documentation des abus, la valorisation des bons comportements des propriétaires et l'établissement de normes éthiques pour les encourager sont en outre à privilégier.

3 Organisation et présentation centralisées et simplifiées des données

De quoi avons-nous besoin? D'une ou de plusieurs plateformes? D'un registre du cadre bâti à l'exemple de Toronto? La nature, le nombre de plateformes et leur spécificité ont alimenté les discussions. Ultimement, une gestion des données simplifiée et centralisée pour faciliter la compréhension et le suivi dans le temps est visée. Outre la périodicité de l'actualisation des données, la

transparence des acteurs et des gouvernements, concernant notamment l'évaluation des effets des actions posées, doit présider l'ensemble de la démarche.

4 Documenter l'offre locative et les avantages du logement social

L'offre en logement réel et potentiel est à documenter. La disponibilité du logement pour diverses catégories (office municipal d'habitation, marché privé, maisons de chambre, etc.), le portrait de la salubrité ainsi que le taux de transformation potentiel d'espaces de bureaux vides en logement sont par exemple à connaître. Il importe que les données puissent être accessibles pour toutes les tailles de logement, et ce, à de multiples échelles, dont celles des arrondissements ou des quartiers.

Les avantages et le rendement du logement subventionné est par ailleurs à parfaire et à diffuser pour éviter que le logement social soit uniquement vu à travers le prisme d'une dépense. C'est dans les faits un investissement qui se traduit, entre autres, par un pouvoir d'achat accru au sein des communautés et une diminution des coûts sociaux indirects.

5 L'accessibilité, le soutien communautaire et les personnes en précarité résidentielle

De façon générale, les besoins des populations précaires (locataires, étudiants, etc.) nécessitent d'être mieux documentés sur le plan résidentiel. À ce chapitre, la demande et l'offre en logement pour les personnes en situation de handicap ou d'itinérance sont actuellement difficiles à estimer faute de données. Le nombre de logements avec soutien communautaire est également méconnu.

L'identification des besoins à partir de l'expérience terrain représente une voie à privilégier pour développer une connaissance fine de la question, en s'appuyant sur la mine de données quantitatives et qualitatives que des organismes, à l'exemple des comités logement, ont en main. Pour ce faire, une courroie efficace de transmission des actrices et des acteurs du terrain aux paliers de décision se doit d'être établie et renforcée.

AUTRES PISTES DE SOLUTIONS MISES DE L'AVANT DANS CET ATELIER

- S'appuyer sur des études qualitatives pour identifier les sources de blocage des projets en logement, les facteurs de succès et les besoins émergents
- Mesurer l'insécurité résidentielle des ménages et mettre en place un dispositif de suivi autour des ménages évincés ou à risque de l'être
- Monitorer les sommes réellement investies en logement social selon une lunette ADS +*
- Créer une « Certification propriétaire responsable »
- Constituer un comité aviseur pour centraliser les données existantes : communautaires, institutionnelles, municipales
- Influencer certains acteurs pour favoriser les données ouvertes et réduire les coûts d'obtention pour d'autres
- Explorer les données anonymisées comme en Colombie-Britannique
- Explorer la possibilité que le public puisse participer à la production des données pour les rendre plus actuelles et représentatives de la réalité, comme Wikipedia

*Analyse différenciée selon les sexes. Le + signifie que l'on croise le sexe avec d'autres caractéristiques comme le handicap, le fait d'appartenir à un groupe de minorités visibles, etc.

ANNEXE

Lexique (1/2)

- AccèsLogis** L'AccèsLogis est géré par le gouvernement du Québec comme un programme qui favorise la mise en commun des ressources publiques, communautaires et privées afin de créer des logements communautaires et abordables pour les ménages à faible ou modeste revenu et pour les personnes ayant des besoins particuliers en matière d'habitation. Source : Société d'habitation du Québec
- Accessibilité universelle** L'accessibilité universelle (AU) se définit comme le caractère d'un produit, procédé, service, information ou environnement qui, dans un but d'équité et dans une approche inclusive, permet à toute personne de réaliser des activités de façon autonome. Appliquée à l'habitat, l'AU permet à toute personne peu importe ses capacités, de bénéficier des mêmes opportunités que le reste de la population pour se loger, ainsi que ses proches, dans un logement répondant aux besoins du ménage. On visera à éliminer toutes les barrières physiques pouvant limiter une personne dans l'accomplissement simple et sécuritaire de ses activités. Source : Ex aequo, organisme montréalais qui se consacre à la promotion et à la défense des droits des personnes ayant une déficience motrice
- Logement abordable** Les gouvernements du Canada et du Québec définissent de deux façons différentes le logement abordable :
1. Selon le revenu du ménage locataire – Logement pouvant appartenir à un ménage ou être loué par un ménage et dont les coûts afférents (loyer ou paiements hypothécaires, services d'utilité publique, etc.) sont inférieurs à 30 % du revenu brut du ménage. Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement
 2. Selon le coût moyen des logements sur un territoire donné, pour une durée de 5 ans – Logement dont le loyer respecte le loyer maximum reconnu par la Société lors des cinq premières années d'exploitation du projet. Source : Société d'habitation du Québec
- Logement de marché** Fait référence à toutes les unités disponibles sur le marché libre à louer. Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Logement social** Le logement social est sans but lucratif; il permet d'échapper à la logique du profit. Sa vocation est de loger les gens à revenus faibles et modestes. C'est une propriété collective, plutôt qu'individuelle. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires ou à tout le moins qui est inférieur au prix du marché. Source : Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Lexique (2/2)

Loyer moyen La moyenne du montant de location réel payé pour l'unité sans réajustements pour des choses telles que les équipements, le chauffage, etc.
Source : Société d'habitation du Québec

Ménage Ensemble de personnes partageant le même logement et participant à son économie. Il s'agit le plus souvent d'une famille ou d'une personne seule.
Source : Société d'habitation du Québec

PSL Le programme de Supplément au loyer est un programme qui permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements du secteur privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif et de payer un loyer qui correspond à 25 % de leur revenu. Source : Société d'habitation du Québec

Revenu résiduel Le revenu résiduel est une mesure du revenu restant après les dépenses essentielles (p.ex., se loger, se nourrir, se vêtir) et permet de comprendre les moyens qu'ont les ménages pour vivre. Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Taux d'effort Part du revenu du ménage utilisée pour couvrir les frais de logement.
Source : Société d'habitation du Québec

Taux d'inoccupation Le taux d'inoccupation des logements locatifs est calculé en divisant le nombre de logements vacants au moment de l'Enquête sur les logements locatifs, par le nombre de logements visés par cette enquête. Source : Institut de la statistique du Québec



© 2023 par Centraide du Grand Montréal
493 rue Sherbrooke Ouest
Montréal, Québec
H3A 1B6

Pour plus d'informations, contactez-nous à
grandesconversations@centraide-mtl.org



Centraide
du Grand Montréal

