

Dossier noir

Logement et pauvreté au Québec

[Non, les problèmes de logement
n'ont pas régressé](#)

[Des locataires plus pauvres, des
loyers plus élevés](#)

[Inacceptable](#)

[Les problèmes de logement ont
encore un sexe](#)

[Plus tu es pauvre, plus tu as des
problèmes de logement...](#)

[Qui sont les propriétaires de
logements locatifs ?](#)

[Une pénurie qui laissera des
traces](#)

[Les évictions se multiplient](#)

[Un droit qui est loin d'être
respecté](#)

[Des solutions du côté du privé ?](#)

[Au coeur d'une politique
d'habitation : le logement social](#)

[Tableau : La situation des
ménages locataires, par ville,
selon le recensement de 2001](#)

[Tableau : La situation des
ménages locataires, par ville,
selon le rapport sur le logement
locatif de la SCHL, 2003](#)

Dossier noir

Logement et pauvreté au Québec



FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN, FRAPRU
Janvier 2004

Toutes les données du Dossier noir proviennent d'une commande personnalisée du FRAPRU à Statistiques Canada, pour le recensement de 2001, d'une compilation spéciale de la Société d'habitation du Québec pour les Recensements de 1981 et 2001 de Statistiques Canada, ainsi que des Rapports sur les logements locatifs de la SCHL (enquêtes d'octobre 2000, 2001, 2002 et 2003)

Non, les problèmes de logement n'ont pas régressé

« La pauvreté régresse partout à Montréal. » C'est ce que titrait le quotidien *La Presse* à la une de son édition du 24 octobre 2003. Le journal faisait cette affirmation, en se basant sur les données du recensement canadien de 2001 et en les comparant à celles du recensement précédent, celui de 1996.

On pourrait en arriver à une conclusion similaire dans le domaine du logement et plusieurs ne s'en gêneront pas. De 1996 à 2001, le nombre de ménages locataires consacrant plus de 30 % de leur revenu au loyer a effectivement chuté de 518 700 à 445 220. Quant au nombre de ménages locataires engloutissant plus de 50 % de leur revenu dans leur coût de logement, il est passé de 273 825 à 218 490.

Ce *Dossier noir sur le logement et la pauvreté*, le quatrième publié par le FRAPRU, n'arrive pas à la même conclusion. Malgré l'amélioration constatée entre 1996 et 2001, les problèmes de logement ne régressent pas, la pauvreté non plus...

Des chiffres qui ne tiennent pas compte de la pénurie

Le recensement de 2001 a été réalisé avant que l'actuelle pénurie de logements locatifs ne fasse sentir ses effets. Or, cette pénurie, qui affecte 80 % des locataires du Québec, a eu un impact majeur sur le coût des loyers. Pour ne donner qu'un exemple, entre 2000 et 2003, dans la région métropolitaine de Montréal, le loyer moyen a augmenté de 15,3 % dans les logements d'une chambre à coucher, de 13 % dans ceux de deux chambres et de 12,7 % dans ceux de trois chambres. Les revenus des locataires n'ont pas suivi le même rythme. **Si la situation s'était améliorée de 1996 à 2001, elle s'est donc sérieusement détériorée depuis dans la plupart des grands centres urbains du Québec.**

Une aggravation, si on regarde sur une plus longue période

Par ailleurs, si on regarde l'évolution de la situation sur une plus longue période de temps, c'est-à-dire sur dix ou vingt ans, on s'aperçoit que loin d'avoir régressé, les problèmes de logement se sont aggravés :

Ménages locataires payant plus de 30 et 50 % de leur revenu en loyer
Province de Québec -- Recensements de 1981, 1991 et 2001

	Paient 30 % et plus		Paient 50 % et plus	
	nombre	%	nombre	%
1981	287 290	28,3 %	138 030	13,6 %
1991	404 040	35,1 %	194 225	16,9 %
2001	445 220	35,9 %	218 490	17,6 %

Évolution de la situation des locataires depuis 1981

Des locataires plus pauvres, des loyers plus élevés

Deux raisons peuvent expliquer la diminution du nombre de locataires consacrant un pourcentage exagéré de leur revenu en loyer entre le recensement de 1996 et celui de 2001. Il s'agit de la faible augmentation du coût des loyers durant cette période (5,1 %) et surtout de la hausse moyenne du revenu de ces ménages au cours de ces cinq années. Leur revenu annuel médian[1] est en effet passé de 21 189 \$ à 26 088 \$, ce qui est supérieur à la hausse du coût de la vie durant cette période.

Cette amélioration de la situation entre les deux derniers recensements ne vient cependant pas contrecarrer un phénomène plus durable, soit l'appauvrissement des locataires au cours des dernières décennies.

Malgré l'embellie de la fin des années 90, le revenu médian des ménages locataires a diminué de 17,5 % entre 1980 et 2000[2], si on tient compte de la hausse du coût de la vie. Pendant la même période de vingt ans, le loyer médian, lui, a progressé de 3,6 %.

Baisse du revenu médian des ménages locataires par régions métropolitaines¹ 1980 à 2000

Région métropolitaine	Baisse du revenu médian (%)
Montréal	15,8
Québec	21,2
Gatineau	5,1
Sherbrooke	12,9
Trois-Rivières	17,9
Saguenay	30,2
Ensemble du Québec	17,5

1. Calculée à partir des Indices des prix à la consommation pour le Québec 1980-2000, sauf pour la région de Montréal qui est calculée à partir des indices pour Montréal. Dollars constants de 2000.

Les raisons de l'appauvrissement

Comment expliquer un tel appauvrissement ? Trois grandes raisons peuvent être invoquées.

1. Les ménages locataires mieux nantis, ceux à plus haut revenu, sont dans une large mesure devenus propriétaires. De 1981 à 2001, le pourcentage de propriétaires occupants au Québec est passé de 53,3 % à 57,9 % [3]. Cette tendance s'est, selon tous les observateurs, accentuée depuis.
2. La composition des ménages locataires a changé, les personnes seules, de même que les familles

monoparentales, qui ont généralement des revenus plus bas, y représentant une part toujours plus importante.

3. Les revenus d'une large partie des personnes pauvres n'ont pas suivi la hausse du coût de la vie.

La « résidualisation » des ménages locataires

Des chercheurs se sont penchés sur cet appauvrissement. Pour un, le professeur J. David Hulchanski y voit une des raisons de la perte d'intérêt des promoteurs immobiliers pour le logement locatif : « Quand ils expliquent la faible mise en chantier de logements locatifs, les analystes mettent l'accent sur les contrôles de loyer, les règlements municipaux et les taxes. Il y en a peu qui prennent en compte la capacité du consommateur potentiel – le ménage locataire – de payer le niveau de loyer qui serait nécessaire pour rendre les investissements faits par les promoteurs suffisamment rentables[4] ».

Un autre chercheur, Steve Pomeroy, parle quant à lui de « résidualisation des ménages locataires », « c'est-à-dire qu'à mesure que les ménages à revenu supérieur accèdent à la propriété, le groupe résiduel se marginalise davantage par rapport aux marchés du travail et du logement[5] ». À son avis, cette modification du profil des locataires influe sur la perception des investisseurs immobiliers autant que des propriétaires de logements.

-
1. Le revenu médian est celui qui se situe à mi-chemin entre les revenus les plus bas et les revenus les plus élevés. Par exemple, sur un échantillonnage de 100 personnes, le revenu médian serait celui de la 50^e. [Retour au texte](#)
 2. Les revenus pris en compte lors des recensements sont toujours ceux de l'année précédente. [Retour au texte](#)
 3. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'observateur du logement au Canada 2003*, p. 67. [Retour au texte](#)
 4. J. David Hulchanski, « A Tale of Two Canadas. Homeowners Getting Richer, Renters Getting Poorer », Center for Urban and Community Studies, *Research Bulletin #2*, August 2001. Notre traduction. [Retour au texte](#)
 5. Steve Pomeroy, « La résidualisation des ménages locataires : attitudes des propriétaires-bailleurs privés envers les ménages à faibles revenus », SCHL, *Le point en recherche*, numéro 93, octobre 2001. [Retour au texte](#)

Inacceptable

Il est carrément inacceptable qu'en 2001, dans une société riche comme le Québec, plus d'un ménage locataire sur trois ait eu à consacrer plus que la norme de 30 % de ses revenus au loyer. Ça l'est d'autant plus que, pour 218 490 de ces ménages, c'est plus de 50 % du revenu qui y a été englouti et, pour 165 470 ménages, plus de 60 %. Chiffre encore plus hallucinant, pour 111 385 ménages locataires, représentant 9 % de l'ensemble, le pourcentage du revenu affecté au logement dépasse 80 % !

Or, est-il besoin de rappeler que consacrer un aussi fort pourcentage de son revenu au loyer, c'est devoir couper dans d'autres besoins essentiels, en premier lieu dans la nourriture ?

La fréquentation accrue des banques alimentaires et des soupes populaires constitue un indice de la gravité du problème de la faim, un problème qui, sans se résumer à la seule dimension du coût du loyer, y est directement lié.

Le Bilan-faim, rédigé par l'Association canadienne des banques alimentaires[1], indique qu'en mars 2003, 70 012 ménages québécois comprenant 215 900 personnes dont 133 700 adultes et 82 200 enfants avaient eu recours à une banque alimentaire. Selon l'Association, le nombre de personnes aidées a augmenté de 9,9 % depuis 2002 et de 22,7 % depuis 1997[2]. On peut dire que les banques alimentaires s'organisent de mieux en mieux au fil des années et rejoignent plus efficacement les ménages en besoin. Il y a quand même là une augmentation qui devrait nous troubler comme société.



À la cafétéria communautaire Multi-Caf de Côte-des-Neiges, à Montréal (photo : Amélie Binette).

Dans son sondage, l'Association canadienne des banques alimentaires demande aux organismes interrogés d'identifier les priorités que devraient se donner les gouvernements pour lutter contre le problème de la faim. Sur dix priorités identifiées, celles qui retiennent le plus l'attention sont, dans l'ordre, l'augmentation des prestations d'aide sociale, la hausse du salaire minimum et la nécessité de « rendre les logements locatifs abordables[3] ».

Plus à risque

En 2001, au Québec, 48,2 % des **personnes vivant seules** payaient plus de 30 % de leur revenu en loyer, alors que 24,9 % devaient y affecter la moitié et plus de leur revenu.

Certaines catégories d'âge sont également plus à risque de payer trop cher en loyer. C'est chez les **ménages composés de personnes âgées de 65 ans et plus** qu'on retrouve le plus grand nombre (113 385) et le plus fort pourcentage de ménages (45,8 %) devant consacrer plus de 30 % de leur revenu en loyer. Par contre, c'est aussi dans cette catégorie d'âge qu'on retrouve le plus faible pourcentage de ménages payant plus de 50 % de leur revenu en loyer, soit 13,6 %.

Les **jeunes de 15 à 24 ans** viennent au second rang pour le pourcentage de ménages payant 30 % et plus de leur revenu en loyer (45,2 %) et au tout premier pour les ménages y affectant 50 % et plus (26,3 %).

Chez les **ménages de 55 à 64 ans**, c'est 42,1 % des ménages qui affectent plus de 30 % de leur revenu au loyer et 24,4 %, plus de 50 %.

-
1. Association canadienne des banques alimentaires, *Bilan-faim 2003*, octobre 2003, p. 15. [Retour au texte](#)
 2. Idem, p. 24. [Retour au texte](#)
 3. Idem, p. 35. [Retour au texte](#)

Les problèmes de logement ont encore un sexe

En 2000, en préparation de la Marche mondiale des femmes contre la pauvreté et la violence, le FRAPRU a publié un dossier baptisé [Logement au Québec : femme et pauvreté\[1\]](#). On y lisait : « Au Québec, la majorité des personnes ayant de sérieux problèmes de logement sont des femmes locataires. » Cette affirmation est toujours fondée aujourd'hui.



Photo : Peter Martin, *The Gazette*.

Les ménages dont le principal soutien financier est une femme sont locataires dans une plus forte proportion que quand il s'agit d'un homme. Ainsi, en 2001, 55,4 % des femmes étaient locataires, alors que ce pourcentage n'était que de 33,8 % dans le cas des hommes.

Chez ces locataires, ce sont les femmes qui sont les plus susceptibles de rencontrer des problèmes au niveau de la capacité de payer.

Ménages locataires consacrant plus de 30 et 50 % de leur revenu au loyer Par sexe -- 2001

	Paient 30 % et plus		Paient 50 % et plus	
	nombre	%	nombre	%
1981	287 290	28,3 %	138 030	13,6 %
1991	404 040	35,1 %	194 225	16,9 %
2001	445 220	35,9 %	218 490	17,6 %

Des revenus plus bas

Il faut dire que, malgré les progrès réalisés dans les dernières décennies, le revenu des femmes demeure beaucoup plus bas que celui des hommes, parce qu'elles occupent des emplois moins rémunérés et parce que ce sont elles qui ont, la plupart du temps, la charge de familles monoparentales. En 2000, le revenu médian des ménages locataires dont le principal soutien financier était une femme était de 21 785 \$, alors qu'il était de 30 864 \$ quand il s'agissait d'un homme.

Seule ou monoparentale

La situation des femmes est encore plus difficile lorsqu'elles vivent seules, plus d'une sur deux consacrant plus de 30 % de son revenu en loyer et le quart, plus de 50 %.

Étant plus pauvres que la moyenne des autres ménages, les familles monoparentales sont plus nombreuses à consacrer plus que la norme de 30 % de leur revenu en loyer, surtout quand elles sont dirigées par des femmes. Au dernier recensement, près de 40 % d'entre elles se retrouvaient dans cette situation périlleuse. Toutefois, le pourcentage de familles monoparentales consacrant plus de la moitié de leur revenu en loyer était à peu près le même que pour l'ensemble des ménages locataires, soit 17,4 %, ce qui représente un revirement majeur de situation par rapport au recensement de 1996 où il était de loin supérieur.

Des progrès fragiles

Indéniablement, des progrès ont été réalisés par les femmes, en grande partie grâce aux luttes pour l'égalité qu'elles ont menées inlassablement. Ces progrès sont toutefois très fragiles. Ainsi, la pénurie de logements des dernières années a affecté très sérieusement les femmes. Un sondage mené auprès de ménages sans-logis ayant eu besoin d'une aide financière pour arriver à se louer un logement en 2001 et 2002 révèle que dans 71 % des cas ce sont des femmes qui y étaient responsables des questions de logement^[2].

1. On peut consulter ce dossier sur [le site internet du FRAPRU](#). [Retour au texte](#)

2. *Portrait des ménages ayant bénéficié des subventions de supplément au loyer d'urgence en 2001 et 2002*. Mandat réalisé pour la Société d'habitation du Québec par *L'INDICE*, février 2003, p. 9. [Retour au texte](#)

Plus tu es pauvre, plus tu as des problèmes de logement...

Les statistiques font peur. Sur les 1 241 725 ménages locataires que comptait le Québec lors du recensement de 2001, 480 470 avaient des revenus inférieurs à 20 000 \$ par année, 344 530 gagnaient moins de 15 000 \$ et 184 680 moins de 10 000 \$. Faut-il s'en surprendre, ce sont ces locataires pauvres qui consacrent le plus haut pourcentage de leur revenu pour se loger, avec toutes les conséquences qui s'en suivent sur leur capacité de subvenir à leurs autres besoins essentiels, sur leur état de santé physique et mentale et en bout de ligne sur leur capacité à se sortir de la pauvreté.

Qui est victime d'une telle situation ?

- Les ménages à l'aide sociale, la prestation de base étant de 523 \$ par mois en 2003, et, de manière plus générale, les sans-emploi ;
- Une large portion des personnes âgées de 65 ans et plus aussi, surtout celles qui ne reçoivent que la pension de vieillesse et le supplément de revenu garanti ;
- Les travailleuses et les travailleurs au salaire minimum qui, même en travaillant 40 heures par semaine, ne pouvaient espérer gagner que 15 184 \$ par année en 2003 ;
- Bon nombre d'autres ménages travailleurs qui gagnent un peu plus du salaire minimum, ont un statut précaire, ont un emploi saisonnier ou travaillent à temps partiel.



Photo : Jean Tremblay.

Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 50 %, 60 % et 80 % du revenu en loyer, en fonction du revenu, en 2001

Revenu	Paient plus de 50 %	Paient plus de 60 %	Paient plus de 80 %
10 000 \$ et moins	81,5	71,3	53,8
15 000 \$ et moins	57,3	44,9	30,9
20 000 \$ et moins	43,9	33,5	22,6

Recensement de 2001.

30 % des logements locatifs ont besoin de réparation

Selon le recensement de 2001, 30,1 % des logements locatifs ont besoin de réparations. Lors du recensement précédent, ce pourcentage était de 28,4 %. On peut donc constater une légère détérioration de la situation qui risque par contre de s'accroître, compte tenu de la pénurie actuelle de logements locatifs qui encourage les propriétaires à négliger l'entretien de leurs logements, puisqu'ils sont à peu près assurés de les louer de toute façon.

Sur les 376 050 logements nécessitant des réparations, 95 870 ont besoin de réparations majeures. Il s'agit de 7,7 % de l'ensemble des logements locatifs. Ce pourcentage est plus élevé dans certaines municipalités. Dans la nouvelle ville de Montréal, il est de 8,9 % et dépasse les 10 % dans plusieurs quartiers.

Qui sont les propriétaires de logements locatifs ?



Les autorités politiques et les associations de propriétaires nous le répètent sur tous les tons : au Québec, les logements locatifs appartiennent à de « petits propriétaires ». Une étude récente réalisée par l'INRS-Urbanisation^[1] permet, dans une large mesure, de dégonfler ce mythe.

L'étude nous apprend effectivement que 88 % des propriétaires du Québec possèdent moins de six logements. Toutefois, elle nous apprend aussi qu'ils ne contrôlent que 43,0 % du parc de logements locatifs. C'est donc dire que les plus gros propriétaires, s'ils ne représentent que 12 % de l'ensemble, possèdent 57,0 % de l'ensemble des logements locatifs. Dans la région de Québec, ce dernier pourcentage monte à 67,1 % et dans celle de Montréal à 61,2 %.

L'étude est plus précise encore. Les propriétaires de 50 logements et plus, qui ne représentent même pas 1 % des propriétaires, contrôlent à eux seuls 22,9 % du parc de logements, ce pourcentage étant de 33,5 % dans la région de Québec et de 29,1 % dans celle de Montréal.

On apprend par ailleurs que le logement locatif génère des revenus de plus de 6 milliards \$ par année et que les pertes subies par les propriétaires pour logements inoccupés et loyers impayés n'étaient que de 148 millions \$ (2,4 %). Comme le pourcentage de logements inoccupés a depuis chuté dans la plupart des régions, on voit que les propriétaires de logements locatifs ne sont pas si à plaindre qu'on voudrait bien nous le faire croire.

Les biens des locataires ont diminué, ceux des propriétaires ont augmenté

Autre signe de l'appauvrissement des locataires, la valeur médiane des biens qu'ils possèdent (économies personnelles, placements, avoirs, etc.) a diminué de pas moins de 41,4 % au Canada entre 1984 et 1999, selon une publication récente de la Société canadienne d'hypothèques et de logement[2]. Pendant ce temps, la valeur médiane des biens des propriétaires occupant leur propre maison augmentait de 20,7 %.

Selon une autre étude, dans la région métropolitaine de Montréal, la valeur médiane des biens possédés par les locataires a baissé de 51 % entre 1984 et 1999, alors qu'elle a cru de 33 % chez les propriétaires[3].

-
1. *Les logements privés au Québec ; la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants*, INRS-Urbanisation, Culture et société, août 2002. [Retour au texte](#)
 2. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'observateur du logement au Canada 2003*, p. 24. [Retour au texte](#)
 3. J. David Hulchanski, *A Tale of Two Canadas. Homeowners Getting Richer, Renters Getting Poorer*, op. cit., p. 5. [Retour au texte](#)

Une pénurie qui laissera des traces

Si la situation de la moyenne des ménages locataires s'est améliorée entre 1996 et 2001, elle s'est depuis sérieusement détériorée dans la majorité des régions métropolitaines et des grands centres urbains du Québec. Il y sévit en effet la pénurie de logements locatifs la plus sérieuse et la plus étendue au Québec en plus de 25 ans.

Cette pénurie, que même les autorités politiques ont, après quelques hésitations, qualifiée de crise, a eu et a encore des conséquences multiples. Le pire, c'est qu'elle continuera à en avoir même lorsqu'elle se sera résorbée. Deux de ces conséquences sont particulièrement désastreuses, soit l'existence de familles sans-logis et la hausse du coût du logement.

En juin 2001, les autorités gouvernementales se sont retrouvées avec un phénomène inédit, soit l'incapacité dans laquelle se trouvaient des ménages et en particulier des familles avec enfants de se trouver un logement à l'approche du 1^{er} juillet.

Bien sûr, l'itinérance existait déjà au Québec et le manque de logements accessibles financièrement en était une des causes. **Une enquête de Santé-Québec venait de dénombrer 12 666 personnes ayant été sans domicile fixe à Montréal et 3589 à Québec à un moment ou l'autre de l'année 1996**[\[1\]](#).

Cette fois, la situation, largement médiatisée, était cependant différente. Non seulement des centaines de ménages étaient-ils touchés en même temps, mais, pour la plupart, il s'agissait d'une majorité de familles avec enfants. Le gouvernement québécois a donc dû créer un programme d'aide financière d'urgence (supplément au loyer) pour les ménages sans-logis. En 2001, il a permis de venir en aide à 500 ménages. En 2002, le nombre de suppléments au loyer d'urgence a été augmenté à 1150 et en 2003, à 1500. Malgré cette aide, des centaines de ménages sont demeurés sans-logis. Au début octobre 2003, 413 ménages jugés admissibles à un supplément au loyer ne s'étaient toujours pas trouvé un logement à l'échelle du Québec.

Des centres d'hébergement ont par ailleurs été ouverts dans plusieurs municipalités, grandes comme plus petites, pour accueillir les ménages sans logis autour du 1^{er} juillet de chaque année. À Montréal et Gatineau en particulier, des familles avec enfants ont été hébergées en motel, tout au long de l'année. Ce n'était toutefois là que la pointe de l'iceberg, des familles devant plutôt être hébergées, pour quelques semaines, pour quelques mois et même pour l'année entière, chez des parents, des amis, des connaissances, souvent dans des conditions très difficiles.

Dans un document rédigé en novembre 2003, l'Office municipal d'habitation de Montréal fait le constat suivant : « On



Photo : Jacques Nadeau, tirée du livre *Le Québec. Quel Québec ?*, Fides. 1993.

observe que le nombre de familles qui sont en situation de dépannage, soit chez un ami ou un membre de la famille, est en croissance au cours des dernières années. En effet, les listes d'attente de l'OMHM comportent 490 familles avec enfants qui sont en situation de dépannage chez un ami ou un membre de la famille et espèrent obtenir un HLM alors qu'en 2001 ce phénomène était inexistant[2] ».

Des loyers en hausse

La pénurie de logements a également entraîné une hausse importante du coût des loyers dans les régions frappées par la pénurie. Le tableau de la page 10 indique la hausse des loyers au Québec et dans ses grandes régions métropolitaines.

Les loyers ne reviendront jamais au niveau où ils étaient avant la pénurie. Un tort irréparable a donc été causé. Déjà, dans son *Rapport sur les logements locatifs de 2002* pour la région métropolitaine de Montréal, la Société canadienne d'hypothèques et de logement constatait que, si le taux général d'inoccupation était de 0,7 %, il n'était que de 0,4 % pour les logements dits bas de gamme, ceux où le loyer est inférieur à 450 \$ par mois. Il était de 1,0 % l'année précédente. La SCHL ajoutait : « 42 % des logements de deux chambres à coucher vacants se louent 600 \$ et plus par mois, contre 16 % en 2001[3] ».

La crise du logement locatif se résorbera tôt ou tard, celle du logement abordable, du logement réellement accessible aux ménages à faible et modeste revenu, demeurera et se sera même aggravée.

Taux de logements inoccupés et hausse du loyer moyen en 2001, 2002 et 2003¹
Régions métropolitaines

	2001 taux de logements inoccupés (%)	2001 hausse des loyers (%)	2002 taux de logements inoccupés (%)	2002 hausse des loyers (%)	2003 taux de logements inoccupés (%)	2003 hausse des loyers (%)	Hausse totale des loyers 2001 à 2003 (%)
Montréal	0,6	3,9	0,7	4,3	1,0	4,2	13,0
Québec	0,8	3,9	0,3	2,2	0,5	3,1	9,5
Gatineau	0,6	5,3	0,5	4,5	1,2	6,7	17,5
Sherbrooke	2,3	2,1	1,8	2,2	0,7	3,3	7,8
Trois-Rivières	4,7	1,5	3,0	2,9	1,5	1,2	5,6
Saguenay	4,4	0,2	4,9	0,2	5,2	3,9	4,3

1. 2003 : Logements de deux chambres à coucher.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur les logements locatifs, enquêtes octobre 2001, 2002 et 2003*

Portrait de familles sans-logis

À la demande de la Société d'habitation du Québec, un sondage a été réalisé auprès des ménages ayant bénéficié d'un supplément au loyer d'urgence en 2001 et en 2002[4]. Il en ressort plusieurs constats révélateurs.

Parmi les ménages aidés, 91 % affirment avoir fait des démarches pour se trouver un logement. À leur avis, ils n'y sont pas parvenus pour les principales raisons suivantes :

- les propriétaires ne voulaient pas louer à des ménages avec enfants ou avec « trop » d'enfants (21 %) ;
- les propriétaires ne voulaient pas louer à des ménages sur l'aide sociale (17 %) ;
- les ménages ont été incapables de franchir les mécanismes de vérification de crédit des propriétaires (17 %),
- les loyers demandés étaient trop élevés (15 %) ;
- les ménages ont été victimes de discrimination sur la base de leur origine ethnique (7 %).

54 % des cas avaient un revenu annuel inférieur à 10 000 \$ et 88 %, inférieur à 15 000 \$.

Dans 68 % des cas, le revenu du ménage provenait de l'aide sociale. Le pourcentage de ménages ayant un revenu d'emploi était de 13 %.

25 % des ménages aidés sont nés à l'extérieur du Canada. Parmi ceux-ci, 56 % sont au Canada depuis cinq ans et moins.

-
1. Santé Québec, *Dénombrement de la clientèle itinérante dans les centres d'hébergement, les soupes populaires et les centres de jour des villes de Montréal et de Québec 1996-1997*, 20 novembre 1998, p. 15. [Retour au texte](#)
 2. *Bilan des programmes PSL d'urgence 2001, 2002 et 2003 de l'Office municipal d'habitation de Montréal*, 18 novembre 2003, p. 5. [Retour au texte](#)
 3. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur les logements locatifs, Montréal*, enquête d'octobre 2002, p. 5. [Retour au texte](#)
 4. *Portrait des ménages ayant bénéficié des subventions de supplément au loyer d'urgence en 2001 et 2002*. Mandat réalisé pour la Société d'habitation du Québec par L'INDICE, février 2003, p. 23. [Retour au texte](#)

Les évictions se multiplient

Sur 80 862 causes introduites ou relancées à la Régie du logement en 2002-2003, 49 149, soit plus de 60,8 %, visaient à évincer des locataires. Cette donnée stupéfiante provient du Rapport annuel de gestion de la Régie^[1].

Progression des causes pour non-paiement de loyer à la Régie du logement

Période	Moyenne annuelle de causes à la Régie
1980-1981 à 1984-1985	15 602
1985-1986 à 1989-1990	24 164
1990-1991 à 1994-1995	33 953
1995-1996 à 1999-2000	34 367
2000-2001 à 2002-2003	36 792

Le non-paiement de loyer

La cause qui y est la plus fréquemment présentée concerne les recouvrements de loyer et les résiliations de bail pour non-paiement de loyer. Au cours de la dernière année, 35 863 causes de ce type ont été introduites ou relancées à la Régie. Leur nombre est en progression constante à la Régie depuis sa création à l'automne 1980. C'est indéniablement là un signe parmi d'autres de l'appauvrissement des locataires. Cette progression a ralenti au cours de la période 1995-1996 à 1999-2000 (celle qui est couverte par le recensement de 2001), mais elle est repartie de plus belle avec la pénurie de logements locatifs des dernières années.



La pénurie a entraîné le développement d'un autre type de causes à la Régie (au point où celle-ci a dû en faire une catégorie à part dans son rapport annuel), soit les causes pour résiliation de bail en cas de retard fréquent dans le paiement du loyer. Il y en a eu 5620 en 2002-2003, ce qui représente une augmentation de 74 % par rapport à 2000-2001. En période de rareté de logements, les propriétaires ont la mèche courte...

Les reprises de logement

Un autre phénomène en développement est celui des évictions pour reprise de logement. La Loi sur le logement locatif prévoit qu'un propriétaire peut reprendre un logement qu'il loue pour l'habiter ou y faire demeurer des membres directs de sa famille (père, mère, enfants). Dans les années 90, une moyenne de 520 causes de ce type a été présentée à la Régie du logement. Avec la pénurie, ce nombre a explosé pour s'élever à 816 en 2000-2001, 1277 en 2001-2002 et 2055 en 2002-2003 ! Cette explosion doit assurément être mise en lien avec la hausse marquée, au cours des dernières années, du nombre de ménages s'étant acheté une première maison et qui ont été attirés par

Photo : Ross Peterson.

des propriétés existantes, généralement moins coûteuses que les constructions neuves. Dans la région métropolitaine de Montréal, le nombre de ventes de blocs de 2 à 5 logements a connu une

augmentation totale de 43 % en 2001 et 2002[2].

La machine à créer des sans-logis

Enfin, dans 5611 cas, la résiliation de bail a été demandée pour des raisons autres. Il s'agit d'une hausse de 19,3 % par rapport à la situation d'avant la pénurie.

Les évictions de locataires représentent une des raisons pour lesquelles un si grand nombre de ménages s'est retrouvé sans logis depuis l'été 2001. Une enquête menée auprès des ménages ayant reçu un supplément au loyer d'urgence en 2001 et 2002 démontre que 26 % d'entre eux avaient été victimes d'une résiliation de bail ou d'une reprise de logement[3]. La situation a été pire encore à Montréal en 2003, où 41 % des ménages ayant dû recevoir une aide d'urgence ont été victimes d'une éviction et 12 %, d'une reprise de logement[4].

-
1. Régie du logement, *Rapport annuel de gestion 2002-2003*, p. 47. [Retour au texte](#)
 2. Chambre immobilière du Grand Montréal et Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Analyse du marché de la revente du Montréal métropolitain 2001 et 2002*. [Retour au texte](#)
 3. *Portrait des ménages ayant bénéficié des subventions de supplément au loyer d'urgence en 2001 et 2002*. Mandat réalisé pour la Société d'habitation du Québec par L'INDICE, février 2003, p. 21. [Retour au texte](#)
 4. *Bilan des programmes PSL d'urgence 2001, 2002 et 2003 de l'Office municipal d'habitation de Montréal*, 18 novembre 2003, p. 5. [Retour au texte](#)

Un droit qui est loin d'être respecté

Selon le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, le droit au logement ne se réduit pas au fait d'« avoir un simple toit sur la tête » (encore que c'est loin d'être acquis pour plusieurs). Il doit plutôt, à son avis, être interprété « comme le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et dans la dignité ».

Pour y parvenir, plusieurs aspects « doivent être pris en considération dans n'importe quel contexte », soit la sécurité d'occupation, l'accès au logement sans discrimination, la capacité de paiement, l'habitabilité, l'emplacement, l'existence de services, matériaux, équipements et infrastructures, ainsi que le respect de l'identité et de la diversité culturelles[1].



Manifestation à Toronto, le 16 novembre 2003, lors du congrès à la chefferie du Parti libéral du Canada (photo : John Bonnar).

S'appuyant sur cette définition, en décembre 1998, le Comité s'est dit « profondément préoccupé de voir qu'un pays aussi riche que le Canada a laissé le problème des sans-abri et du manque de logements prendre une ampleur telle que les maires des dix plus grandes villes du pays ont fini par le déclarer catastrophe nationale[2] ».

Le comité recommandait « que le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux et territoriaux s'attaquent au problème des sans-abri et des mal-logés en tant qu'urgence nationale ». Il faisait plusieurs propositions concrètes : « rétablir ou renforcer, selon le cas, les programmes de logement social en faveur des personnes dans le besoin ; améliorer et appliquer effectivement la législation anti-discrimination dans le domaine du logement ; porter les montants de l'allocation-logement et de l'aide sociale à des niveaux conformes aux réalités ; assurer des services d'aide appropriés aux personnes handicapées ; améliorer la protection de la sécurité de jouissance pour les locataires ; faire plus pour empêcher que le parc de logements à loyer abordable ne soit converti à d'autres usages[3] ».

**Ménages locataires payant plus de 30 % et 50 %
de leur revenu en loyer au Canada
Recensement de 2001**

Province	Paient plus de 30 %		Paient plus de 50 %	
Terre-Neuve	8 170	44,2 %	8 950	21,8 %
Ile-du-Prince-Édouard	5 515	40,9 %	2 150	16,0 %
Nouvelle-Écosse	46 915	45,5 %	23 480	22,8 %
Nouveau-Brunswick	27 600	39,1 %	12 445	17,6 %
Québec	445 220	35,9 %	218 490	17,6 %
Ontario	564 735	42,2 %	265 995	19,9 %
Manitoba	46 985	37,1 %	19 655	15,5 %
Saskatchewan	38 325	38,6 %	18 655	18,8 %
Alberta	113 505	36,0 %	50 125	15,9 %
Colombie-Britannique	221 790	44,1 %	114 000	22,7 %
Territoires	2 825	19,3 %	1 330	9,1 %
Ensemble du Canada	1 531 585	39,6 %	735 275	19,0 %

Encore pire ailleurs au Canada

L'incapacité de payer des locataires est un problème répandu partout au Canada. Toutefois, la situation moyenne des locataires du reste du pays ne s'est pas améliorée au même rythme qu'au Québec entre 1996 et 2001. Au moment du recensement de 1996, le Québec venait au troisième rang pour le plus fort pourcentage de locataires consacrant plus de 50 % de leur revenu au loyer. Il se retrouvait au sixième rang en 2001.

Plusieurs raisons peuvent expliquer cet état de fait. La pénurie de logements a frappé plus tôt dans d'autres provinces comme l'Ontario et la Saskatchewan. Certaines politiques adoptées par les gouvernements provinciaux, par exemple les coupures brutales dans l'aide sociale ou l'affaiblissement du contrôle des loyers, ont aussi contribué à cette situation.

1. Comité des droits économiques, sociaux et culturels, *Le droit à un logement suffisant*, 13/12/1991, p. 2 et 3. [Retour au texte](#)
2. *Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels : Canada*, 10 décembre 1998, observation 24. Ce rapport est disponible [dans notre site Web](#). [Retour au texte](#)
3. Idem, observation 46. [Retour au texte](#)

Des solutions du côté du privé ?

Le débat a été vif au Québec dans les dernières années au sujet des solutions à apporter à la crise du logement.

Plusieurs ont proposé la relance ou l'extension de formules d'aide financière au logement passant par le marché privé, comme l'allocation-logement ou le supplément au loyer. Or, ni l'une ni l'autre de ces formules ne permet la construction de nouveaux logements... ce qui est un sérieux problème en période de pénurie !

De plus, l'allocation-logement, qui consiste à offrir une aide financière minimale aux locataires pauvres (soit 80 \$ maximum), les oblige à continuer de consacrer plus de 40 % et souvent plus de 50 % de leur revenu en loyer, en n'améliorant en rien la qualité de leur logement. Si ce programme a une utilité indéniable, ce n'est que comme formule d'appoint, comme aide temporaire, en attendant mieux.

Quant au supplément au loyer, en vertu duquel le gouvernement loue des logements vacants du privé pour y loger des ménages en difficulté, il permet aux locataires de ne consacrer que 25 % de leur revenu à leur loyer. Les propriétaires n'y sont cependant intéressés que lorsque les taux de logements inoccupés sont élevés et qu'ils se retrouvent avec des appartements – souvent de qualité inférieure – qu'ils n'arrivent pas à louer autrement. En période de pénurie, leur attitude change. Dans un texte récent, l'Office municipal d'habitation de Montréal constate que, sur les 2406 ententes de supplément au loyer signées avec des propriétaires privés avant 1994, 728 sont remises en question^[1].

Affaiblir le contrôle des loyers ?

L'affaiblissement du contrôle – déjà passablement faible – des loyers, proposé de concert par les associations de propriétaires, l'Institut économique de Montréal et l'Association provinciale des constructeurs d'habitation, est à rejeter encore plus fermement. Le gouvernement Charest, emboîtant en cela le pas au gouvernement précédent, se laisse tenter. Au printemps 2003, il a confié à une firme privée, le groupe Roche, le mandat de consulter et de lui faire des recommandations à ce sujet. L'expérience récente de l'Ontario démontre pourtant tristement les effets d'une telle politique. À Toronto, elle a permis que le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher passe de 821 \$ par mois en 1997 à 1047 \$ en 2002, pour une hausse totale de 27,5 % !

Un grand chantier de logement social



Manifestation à Gatineau, en mai 2003 (photo : François Roy).

Aux propositions de solutions passant par le marché privé de l'habitation, le FRAPRU oppose le financement par tous les paliers de gouvernement d'**un grand chantier d'au moins 8000 logements sociaux par année**. La moitié de ces logements devrait passer par la mise sur pied d'un programme d'habitations à loyer modique (HLM), aucun logement de ce type n'ayant été financé au Québec depuis 1994. L'autre moitié serait réalisée sous forme de coopératives d'habitation et de logements gérés par des organismes sans but lucratif (OSBL), ce qui exige la prolongation et la bonification des programmes actuels.

La demande de 8000 logements sociaux par an est largement reprise. Elle a reçu l'appui de 1100 organismes communautaires, syndicaux et féministes, ainsi que de plusieurs personnalités des milieux culturel, municipal ou religieux. En 2000, elle a aussi été portée par la Marche mondiale des femmes contre la pauvreté et la violence.

1. Bilan des programmes PSL d'urgence 2001, 2002 et 2003 de l'OMHM, 18/11/2003, p. 15. [Retour au texte](#)

Au cœur d'une politique d'habitation : le logement social

Le logement social est la formule la plus complète et la plus durable d'aide au logement. Elle est aussi la seule qui puisse répondre aux besoins d'une large partie des familles et des personnes qui ne seront jamais considérées comme rentables ou intéressantes pour le marché privé. Pourquoi ? Parce qu'elle est directement subventionnée par l'État, mais surtout parce qu'elle est sans but lucratif et qu'elle n'est donc pas soumise à la logique du profit.

Le développement du logement social s'est très sérieusement ralenti après que le gouvernement fédéral, qui y avait joué un rôle moteur, s'en soit retiré, le 1^{er} janvier 1994. Il y est timidement revenu depuis 2002, en investissant 1 milliard \$ en six ans dans un programme de logement abordable pensé en fonction du privé, mais qui peut aussi être utilisé à des fins de logement social.

Au Québec, ce programme fédéral-provincial est venu s'ajouter à un autre créé plus tôt, AccèsLogis. En novembre 2001, le gouvernement péquiste a annoncé son intention de financer « 13 000 logements sociaux et abordables » en cinq ans avec ces deux programmes. Durant les élections d'avril 2003, le Parti libéral s'est engagé à poursuivre dans cette voie, ce qu'il a depuis réitéré à plusieurs reprises.

Il y a toutefois des hics. Le premier, c'est que les budgets actuels ne permettent pas le développement des 13 000 logements, lesquels sont déjà nettement insuffisants. Le deuxième, c'est que le logement social, qui devait au départ accaparer 90 % des unités, n'en reçoit plus que 75 %, une plus grande part ayant été faite au privé pour l'encourager à construire des appartements pouvant se louer 800 \$ par mois pour un 4 1/2 ! Le troisième et le plus important, c'est que rien n'est prévu pour la poursuite du logement social, une fois que les derniers logements sociaux prévus auront été réalisés, ce qui arrivera d'ici peu.



Jean Charest lors d'une tournée de logements sociaux en 1998 (photo : Amélie Binette).

Pas n'importe quelle politique

Le Parti libéral a aussi promis d'adopter une politique intégrée d'habitation durant son mandat. Une telle politique est nécessaire pour s'attaquer aux problèmes criants de logement et faire face à des défis comme le vieillissement de la population ou le nécessaire accueil de nouveaux arrivants et de nouvelles arrivantes. Compte tenu des orientations de ce gouvernement, on peut toutefois craindre que l'exercice ne vise, s'il est mené à terme, qu'à laisser encore plus de place au marché privé, au détriment de la protection et du développement du logement social, ainsi que de la protection des locataires.

Le logement social doit au contraire être au cœur d'une politique d'habitation qui devra aussi renforcer les contrôles sur

le marché privé plutôt que de les affaiblir encore davantage. Par ailleurs, la lutte contre les problèmes de logement ne sera menée à terme que si tous les ménages se voient en même temps assurés d'un revenu décent, suffisant pour subvenir à l'ensemble de leurs besoins, dont celui de se loger. On est loin des intentions du gouvernement Charest en cette matière.

La situation des ménages locataires, par ville, selon le recensement de 2001

Ville	Revenu médian 2000	Paient 30 % et plus		Paient 50 % et plus	
		nombre	%	nombre	%
Alma*	23 861 \$	1 265	31,8	605	15,2
Baie-Comeau	24 314 \$	1 020	37,8	610	22,6
Beauharnois*	24 380 \$	635	39,0	260	16,0
Blainville	33 900 \$	565	26,8	280	13,3
Boisbriand	35 029 \$	670	23,1	315	10,9
Chambly	32 526 \$	630	27,9	305	13,5
Châteauguay	19 555 \$	1 390	36,2	645	16,8
Cowansville	23 794 \$	880	35,9	395	16,1
Drummondville	23 151 \$	4 030	35,9	1 770	15,8
Gatineau*	29 634 \$	12 470	33,5	6 050	16,2
Granby	26 131 \$	3 585	33,1	1 610	150,0
Joliette	18 570 \$	2 020	42,8	980	20,8
Laval	30 466 \$	15 495	34,8	7 735	17,4
Lévis*	30 067 \$	4 460	28,4	2 080	13,2
Longueuil*	29 995 \$	20 060	33,8	9 930	16,7
Magog*	22 579 \$	1 445	36,6	700	17,7
Mascouche	30 418 \$	450	30,1	145	9,7
Montmagny	21 468 \$	760	37,4	390	19,2
Montréal*	27 264 \$	192 440	37,5	96 535	18,8
Québec*	25 574 \$	40 835	36,5	19 870	17,8
Repentigny*	30 965 \$	1 775	31,9	750	13,5
Rimouski*	21 604 \$	2 865	40,2	1 215	17,1
Rivière-du-Loup	21 263 \$	1 255	37,0	580	17,1
Rouyn Noranda	20 818 \$	2 265	41,1	1 000	18,1

St-Eustache	26 938 \$	1 750	36,4	855	17,8
St-Hyacinthe*	25 026 \$	3 500	32,8	1 520	14,2
St-Jean-sur-le-Richelieu*	25 560 \$	4 660	34,6	2 335	17,3
St-Jérôme	23 023 \$	3 505	44,2	1 585	20,0
Ste-Thérèse	29 254 \$	1 895	33,3	920	16,2
Salaberry-de-Valleyfield*	21 357 \$	3 055	42,2	1 325	18,3
Saguenay*	22 249 \$	8 730	38,2	4 450	19,5
Sept-Îles *	23 476 \$	1 315	34,6	685	18,0
Shawinigan*	17 830 \$	4 315	42,3	2 140	21,0
Sherbrooke*	22 753 \$	11 705	38,0	5 720	18,6
Sorel-Tracy*	18 360 \$	2 320	40,7	1 070	18,8
Terrebonne*	29 965 \$	2 185	33,4	1 070	16,3
Thetford Mines*	20 719 \$	1 285	35,1	735	20,1
Trois-Rivières*	20 071 \$	9 570	39,9	4 455	18,6
Val d'Or*	23 736 \$	2 050	37,7	990	18,2
Victoriaville	23 152 \$	2 110	33,4	980	15,5
Province	26 088 \$	445 220	35,9	218 490	17,6

* Ville fusionnée.

La situation des ménages locataires, par ville, selon le rapport sur le logement locatif de la SCHL, 2003

Ville	Loyer moyen 2000, 2 chambres à coucher	Loyer moyen 2003, 2 chambres à coucher	Taux de logements inoccupés 2003 (%)
Alma (a)	393 \$	404 \$	7,0
Baie-Comeau (a)	501 \$	506 \$	6,9
Beauharnois (b)	484 \$	545 \$	0,8
Blainville (c)	469 \$	530 \$	0,2
Boisbriand (c)	469 \$	530 \$	0,2
Chambly (d)	474 \$	537 \$	1,1
Châteauguay (b)	484 \$	545 \$	0,8
Cowansville (a)	403 \$	436 \$	3,8
Drummondville	415 \$	472 \$	2,7
Gatineau (e)	544 \$	639 \$	1,2
Granby (a)	421 \$	476 \$	1,7
Joliette	402 \$	436 \$	1,1
Laval	513 \$	563 \$	0,7
Lévis (f)	472 \$	536 \$	0,0
Longueuil (g)	501 \$	564 \$	1,0
Magog (a)	422 \$	462 \$	0,4
Mascouche (h)	497 \$	540 \$	0,1
Montmagny (a)	438 \$	463 \$	0,3
Montréal	514 \$	583 \$	1,1
Québec (i)	518 \$	567 \$	0,5
Repentigny (j)	460 \$	507 \$	0,1
Rimouski (a)	490 \$	510 \$	0,9
Rivière-du-Loup (a)	431 \$	456 \$	1,0
Rouyn Noranda (a)	450 \$	444 \$	7,9

St-Eustache (k)	479 \$	525 \$	0,2
St-Hyacinthe (a)	421 \$	476 \$	0,5
St-Jean-sur-le-Richelieu (a)	424 \$	484 \$	0,5
St-Jérôme	424 \$	472 \$	1,4
Ste-Thérèse (c)	469 \$	530 \$	0,2
Salaberry-de-Valleyfield (a)	398 \$	423 \$	1,5
Saguenay	438 \$	457 \$	5,2
Sept-Îles (a)	472 \$	495 \$	5,2
Shawinigan (a)	336 \$	346 \$	7,3
Sherbrooke (l)	437 \$	471 \$	0,7
Sorel-Tracy (a)	378 \$	382 \$	4,3
Terrebonne (i)	497 \$	540 \$	0,1
Thetford Mines (a)	328 \$	338 \$	7,1
Trois-Rivières (m)	413 \$	436 \$	1,5
Val d'Or (a)	439 \$	441 \$	6,4
Victoriaville (a)	417 \$	435 \$	4,0
Province	n/d	n/d	1,3

Zones d'enquête :

- (a) Agglomération de recensement.
- (b) Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple grove, Melocheville, Mercier, Ste-Catherine, St-Constant, St-Isidore, St-Mathieu et St-Philippe.
- (c) MRC de Ste-Thérèse-de-Blainville.
- (d) Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame du Bon Secours, Otterburn Park, Richelieu et St-Mathias.
- (e) Région métropolitaine de Gatineau.
- (f) Arrondissements de Lévis, Pintendre et St-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy et municipalité de Beaumont
- (g) Arrondissement de Longueuil seulement.
- (h) MRC Les Moulins.
- (i) Région métropolitaine de Québec.
- (j) MRC L'Assomption.
- (k) MRC Deux-Montagnes et Mirabel.
- (l) Région métropolitaine de Sherbrooke.
- (m) Ville fusionnée de Trois-Rivières et municipalité de Bécancour.