

Dossier noir logement & pauvreté :

Saint-Jean-Baptiste dans le rouge



Comité populaire Saint-Jean-Baptiste
février 2009

Dossier noir logement & pauvreté : Saint-Jean-Baptiste

La situation des locataires du quartier Saint-Jean-Baptiste s'est détériorée entre les recensements de 2001 et 2006.

Il y a moins de logements et ils sont beaucoup plus chers qu'avant, ce qui fait que de plus en plus de locataires consacrent une part disproportionnée de leurs revenus pour se loger.

C'est ce que révèlent les données locales du *Dossier noir sur le logement et la pauvreté* publié par le FRAPRU. C'est d'autant plus alarmant que la situation s'est globalement améliorée pour les locataires des autres quartiers de Québec.



Source: Les données du *Dossier noir logement & pauvreté* proviennent d'une commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada (Recensement de 2006) et des Rapports sur le marché locatif de la SCHL, automne 2005 et 2008.

Moins de locataires

Entre 2001 et 2006, le quartier a perdu 185 ménages locataires, soit 2,5% du total.

Leurs logements ont fort probablement été convertis en co-propriétés. C'est ce que laisse croire l'augmentation parallèle du nombre de propriétaires dans le quartier (+255), alors que la population totale n'a augmenté que de 70 ménages. En cinq ans, le pourcentage de ménages locataires dans

le quartier est ainsi passé de 84 à 80%. Certains locataires sont peut-être devenus propriétaires de leur logement, ça arrive, mais on peut légitimement se demander où sont allés les autres. Dans tous les cas, nous avons un problème d'érosion du parc de logement locatif sur les bras.

Dossier noir
Logement et pauvreté au Québec
Des chiffres et des visages



Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
Janvier 2009

C'est pas parce qu'on paie cher que nos logements sont en bon état...

Dans Saint-Jean-Baptiste...

I 345

C'est le nombre de logements nécessitant des réparations mineures (50 de + qu'en 2001)...

465

C'est le nombre de logements nécessitant des réparations majeures (95 de + qu'en 2001)...

À Québec...

27 310 logements ont besoin de réparations mineures...

8 180 logements ont besoin de réparations majeures...

La croissance économique n'a pas profité à tout le monde...

La situation générale des locataires s'est davantage améliorée à Québec que dans le reste de la province entre les recensements de 2001 et de 2006... Mais pas également partout!

Les données du *Dossier noir* montrent que le nombre de ménages locataires consacrant plus que la norme de 30 % de leur revenu au loyer à Québec est passé de 40 485 en 2001 à 37 905 en 2006. Parmi ceux-ci, 17 340 engouffrent plus de 50 % leur revenu en loyer dont 7030 plus de 80 %, ce qui ne peut se faire qu'au détriment des autres besoins essentiels, au premier chef la nourriture.

Selon le FRAPRU, la diminution du nombre de ménages locataires en difficulté s'explique par la hausse appréciable du revenu de la majorité des locataires de Québec entre 2001 et 2006. Le revenu médian des locataires de la ville est passé de 25 574 \$ à 29 929 \$ entre les deux recensements, pour une augmentation de 17,0 %. Cette hausse a été de 12,8 % à l'échelle du Québec.

Cette augmentation due à la croissance de l'emploi a diminué l'impact de la hausse des loyers qui a été de 15,8 %, ce qui est bien supérieur à la progression de l'Indice des prix à la consommation qui a été de 11,6 %. Le loyer médian qui était de 493 \$ à Québec en 2001 atteignait 571 \$ en 2006.

Une analyse des données quartier par quartier montre toutefois que la croissance économique n'a pas profité à tout le monde... C'est malheureusement le cas de Saint-Jean-Baptiste.

N.B.: On a un petit problème de territoire et de statistiques quand on veut comparer les

| évolution du taux d'effort... (% du revenu consacré au loyer) | |
|---|-------|
| 2001 | 2006 |
| +30% | |
| Ville de Québec.....36,5%..... | 34,8% |
| Saint-Jean-Baptiste.....41,9%..... | 43% |
| +50% | |
| Ville de Québec.....17,8%..... | 15,9% |
| Saint-Jean-Baptiste.....22%..... | 23% |

chiffres de 2001 avec ceux de 2006. En effet, les données du recensement 2001 concernaient une ville «qui n'existe plus» puisque depuis, St-Augustin-de-Desmaures et L'Ancienne-Lorette se sont défusionnées. St-Augustin-de-Desmaures et L'Ancienne-Lorette ne comptent pas une très grande proportion des ménages locataires, mais quand même.

Pendant ce temps, dans le quartier...

525

C'est le nombre de ménages du quartier qui consacrent plus de 80% de leur revenu pour se loger...

534

C'est le nombre de logements dans les coopératives du quartier...

Des loyers plus chers

C'est un secret de polichinelle, depuis quelques années les loyers augmentent beaucoup plus vite que l'inflation. L'ennui c'est que les augmentations de loyers ont été encore plus importantes dans Saint-Jean-Baptiste (+20,4%) que dans le reste de la ville (+15,8%). Résultat, alors que le loyer était à peu près le même dans Saint-Jean-Baptiste qu'à l'échelle de la ville en 2001, il est maintenant de 25\$ de plus par mois ! Le loyer médian du quartier était rendu à 596\$ en 2006.

Des locataires plus pauvres

Malgré tout, le quartier demeure modeste. En effet, les locataires d'ici ont un revenu médian moins élevé que dans le reste de la ville (-1500\$). Résultat, alors que le problème de l'incapacité de payer a reculé à Québec, dans le quartier il a légèrement progressé. En 2006, 43% des locataires du quartier consacraient plus que la norme de 30% de leur revenu au loyer alors que ce problème ne touche que 34,87% des locataires du reste de la ville. De ce nombre, 1180 ménages engouffrent plus de 50% de leur revenus dans le loyer dont 525 plus de 80%. On conviendra qu'à ce niveau, les personnes ont un très gros problème de logement.

Nos revendications... pour demain et après demain !

Il faut continuer de développer le parc de logements sociaux avec comme objectif d'en doubler le nombre dans une perspective de socialisation.



Avec son potentiel de 40 suppléments au loyer, ça prendrait une douzaine de projets comme la Coopérative l'Escalier pour régler les problèmes de logements les plus urgents dans le quartier (i.e. le cas des 525 ménages consacrant plus de 80% de leur revenus au loyer)...

Il y a encore des besoins

On le sait, la part de logements sociaux est plus importante dans le quartier Saint-Jean-Baptiste qu'ailleurs. Environ 15% du parc de logement locatif du quartier est effectivement constitué de logements sociaux (coopératives, HLM et OSBL d'habitation). Malgré cela, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste est d'avis qu'il faut quand même continuer de revendiquer «notre part» du développement de logements sociaux.

Les chiffres que nous dévoilons dans ce *Dossier noir* devraient être amplement

suffisants pour démontrer la persistance des besoins. Le Faubourg est réputé pour ses coopératives d'habitation. En 2006, il y avait 534 logements de ce type dans le quartier. C'est génial, mais qui pourrait prétendre qu'il y en a assez quand on sait qu'il y a encore 525 ménages locataires qui consacrent plus de 80% de leurs revenus pour se loger?

Un objectif : doubler le nombre de logements sociaux

En regard des besoins, notre objectif de

doubler le nombre de logements sociaux ne nous semble pas trop ambitieux. Au contraire, il faudrait faire beaucoup plus pour régler tous les problèmes de logements. C'est pourquoi nous nous situons dans une perspective de socialisation du parc de logement locatif.

Une étape : un plan d'investissement sur cinq ans

Dans l'immédiat, l'urgence pour nous, comme pour plusieurs intervenants communautaires, municipaux et autres, est non seulement de s'assurer que le prochain budget québécois confirme la poursuite du développement de nouveaux logements sociaux, mais aussi qu'il le fasse sur un horizon de cinq ans. Le logement social est trop important pour qu'il se retrouve année après année dans la balance des choix budgétaires des gouvernements.

Pour notre part, nous proposons avec notre regroupement national, le FRAPRU, que ce plan permette la réalisation de 50 000 logements sociaux, sous la forme de coopératives et d'OSBL d'habitation, ainsi que de logements publics gérés par les Offices municipaux d'habitation.

Parmi ces logements, 40 000 pourraient être réalisés dans le cadre du programme actuel AccèsLogis, lequel devrait cependant être amélioré et bonifié, notamment pour y faire encore plus de places pour les locataires à faible revenu si c'est la volonté des organismes promoteurs.

Les 10 000 autres logements pourraient être le fruit d'un nouveau programme permettant l'acquisition de logements privés et leur transformation en logements sociaux. Un tel programme a déjà existé à Montréal à la fin des années 1980 et au début des années 1990. Pourquoi ne pas répéter l'expérience, cette fois à l'échelle nationale ?