

L'autre visage de Québec

Un dossier des groupes membres du FRAPRU à Québec

À en croire les médias et les politiciens, Québec va bien. Presque trop bien. Les emplois sont nombreux, les propriétés prennent de la valeur, les mises en chantier sont abondantes.

Le dossier que vous avez entre les mains a été construit à partir des présentations de 22 organismes et d'une douzaine de locataires de la région qui ont accepté de témoigner le 5 novembre dernier lors du passage à l'École nationale d'administration publique (ÉNAP) de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement. Vous y découvrirez l'autre visage de Québec. Celui d'une ville aux prises avec une pénurie de logements locatifs depuis plus de dix ans, une spéculation galopante et une surabondance de condos. Une ville où les pauvres se font tasser dans les coins et où il est de plus en plus difficile de faire respecter le droit au logement.



Haute-Ville / Basse-Ville (Photo : Marc Boutin)

Un exercice exceptionnel

La Commission populaire itinérante sur le droit au logement, réunie à l'initiative du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), était composée de 14 commissaires indépendants issus de divers milieux (universitaires, juristes, militants et militantes). Elle a enquêté sur le terrain dans les 17 régions administratives du Québec du 12 octobre au 23 novembre dernier et a entendu quelque 360 témoignages de locataires et de groupes intéressés par les enjeux d'habitation et d'itinérance. À Québec, les commissaires étaient Simon Tremblay-Pepin, Martin Gallié et Shirley Roy. Un rapport très attendu sera déposé à l'Assemblée nationale, à la Chambre des communes et à la Rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au logement au printemps 2013. Un documentaire tourné pendant la Commission sera également lancé en mars.



• Pénurie envahissante

On le sait, Québec vit une sévère crise du logement depuis plus de dix ans maintenant. Son taux de logements inoccupés n'a jamais dépassé 2 % depuis l'an 2000, alors que le taux d'équilibre se situe à 3 %. Ce que l'on sait moins, et que la diversité de groupes présents à la Commission populaire itinérante a permis d'illustrer, c'est que la pénurie affecte tout le monde, partout.

Parmi les premiers groupes entendus se trouvaient le Syndicat des travailleuses et des travailleurs du Hilton et le Conseil central de Québec Chaudière-Appalaches de la CSN. Selon eux, même les syndiqués des grands hôtels ont de la difficulté à se loger au centre-ville. Le logement accapare une part de plus en plus importante des budgets des familles. « On réfère les familles au sous-sol de l'église pour aller chercher de la bouffe », a relaté la coordonnatrice du Centre-famille Haute-Ville, précisant que sans la construction de nouveaux logements sociaux, le centre-ville risque de changer profondément.

Conséquences pour les locataires

Selon le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur, la pénurie amène les locataires à composer avec des situations qui auraient été inacceptables il y a quelques années, par exemple accepter des hausses de

loyer abusives de peur de perdre son logement.

La pénurie force aussi les locataires à trouver de nouvelles stratégies pour arriver à payer le loyer, comme vivre en colocation. Une militante du Centre des femmes de la Basse-Ville témoigne : « J'ai un revenu de 904,13 \$ par mois, mon loyer est de 509 \$ et je paie 90 \$ à Hydro. Si j'avais pas de colocataire, ça ne serait pas possible d'arriver. » La colocation allume souvent un voyant rouge à l'aide sociale et peut mener à une coupure pour partage de loyer. Cette même militante a ainsi dû se rendre jusqu'au tribunal administratif pour démontrer à l'aide sociale, qui voulait lui imposer une réduction pour partage de logement, que son colocataire était bel et bien un coloc et non un conjoint de fait.

La pénurie de logement locatif ne frappe pas qu'au centre-ville. Urb'action, un comité de mobilisation citoyenne dans le secteur de Sainte-Foy-Sillery, est venu témoigner qu'en raison du prix élevé des logements dans leur secteur, les personnes doivent fréquemment couper dans leurs autres besoins essentiels. La Confédération des associations d'étudiants et étudiantes de l'Université Laval (CADEUL) a également révélé qu'elle s'inquiétait sérieusement de l'avenir du parc de logements à coût accessible pour les étudiants à proximité des grands campus de l'ouest de la ville.

43%

d'augmentation

Douze ans de crise du logement auront eu un impact majeur sur les hausses de loyers dans la région de Québec. On parle de 43 % de hausse entre 2000 et 2012, une croissance presque deux fois plus rapide que les revenus pour la même période.

Pauvreté et exclusion

Urgences sociales

Contrairement à la croyance populaire, la pauvreté est présente sur l'ensemble du territoire de la ville de Québec, tant dans les quartiers centraux que dans les banlieues et touche environ 10 % de la population. Des groupes de la plupart des quartiers sont venus témoigner essentiellement de la même réalité : les loyers sont partout trop chers et les gens n'arrivent pas. Il manque cruellement de logements sociaux. Sous ce portrait général se trouvent toutefois des situations spécifiques qui relèvent carrément de l'urgence sociale.

Itinérance

« Avoir accès au logement est difficile pour monsieur et madame tout le monde, imaginez pour une personne itinérante » : c'est ainsi que débutait le témoignage du RAIQ. Plusieurs groupes du secteur de l'itinérance sont venus témoigner. Il n'y a qu'à écouter le directeur de Lauberivière pour constater l'ampleur du phénomène de l'itinérance à Québec. Cet organisme aide à lui seul plus de 5 000 personnes par année et en héberge 2 000, dont la moitié n'est venue qu'une fois. Selon lui, la situation actuelle alimente l'exclusion et précipite des gens dans l'itinérance. Pire, les efforts de réinsertion sont fréquemment compromis par le coût exorbitant des loyers. À Lauberivière, lorsque les gens réussissent à se loger, il n'est pas rare de les voir continuer de fréquenter la ressource parce que le loyer accapare une part démesurée de leur revenu.

Par ailleurs, le RAIQ dénonce l'exploitation dont sont souvent victimes les personnes les plus vulnérables. Par exemple, certains propriétaires interceptent le chèque d'aide sociale de leur locataire, le changent, se payent en loyer... et gardent une part pour le service rendu.

Pauvreté

Les personnes seules sont les grandes oubliées des politiques de lutte à la pauvreté des dix dernières années. Selon une enquête de la Corporation de développement économique communautaire (CDEC), plus de 60 % des demandes de logement social à Québec sont déposées par des personnes seules. Au Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, on note que les locataires qui ne peuvent compter que sur un seul revenu sont complètement largués par le marché privé.

Le Centre de santé et de services sociaux de la Vieille-Capitale (CSSS) observe que les problèmes de logement ne touchent pas une population ou un secteur particulier. En fait, on remarque plutôt une progression de la défavorisation dans les anciennes villes de banlieue réputées plus cossues, ce que confirme Urb'action. Ce comité note que dans la Cité Universitaire, à Sainte-Foy, les locataires consacrent en moyenne 40 % de leur revenu au logement.

Discrimination et déni de droits

La crise du logement permet aux propriétaires d'être particulièrement sélectifs dans le choix de leurs locataires, un ancien itinérant soulignant même que l'apparence physique jouait un rôle non négligeable lors d'un entretien de location.

Selon plusieurs témoignages, le contexte de rareté amène les propriétaires à être encore plus restrictifs. Cette discrimination est aussi le lot des personnes vivant avec une déficience intellectuelle ou physique et des personnes vivant avec un problème de santé mentale grave, ont souligné le Mouvement Personne D'Abord du Québec métropolitain et la Coalition pour le développement du logement social en santé mentale. « Le privé ne veut pas de la population qui a un problème de santé mentale grave », ce qui fait que ces personnes sont nombreuses à vivre de l'instabilité résidentielle, affirme la Coalition. Selon le Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec (RAIIQ), bien des propriétaires privés supposent que les gens à très faible revenu ne seront tout simplement pas capables de payer le loyer et refusent donc de leur louer. Les personnes ayant un endettement important ou n'ayant pas de carte de crédit ne passent pas aux enquêtes de crédit et se voient donc refusées. Souvent, elles doivent louer au mois et sans bail, ce qui « donne le gros bout du bâton aux propriétaires ».

Atteintes à la dignité

Moins connues et souvent plus taboues, des situations portant atteinte à la dignité des personnes et à leur sécurité d'occupation ont été portées à l'attention des commissaires. Une locataire a témoigné de la violation de sa vie privée par son propriétaire qui se permet régulièrement d'entrer chez elle en son absence, sans l'aviser. « Je ne me sens pas chez moi dans mon logement et je ne me sens pas en sécurité non plus. J'aimerais bien avoir un propriétaire qui respecte lui aussi sa partie du contrat et qui ne passe pas son temps à agir comme s'il était au-dessus des lois », a-t-elle dit. Plusieurs groupes de femmes, dont Rose du Nord, un regroupement de femmes sans emploi, ont pour leur part dénoncé la situation vécue par certaines femmes à faible revenu à qui des propriétaires demandent des faveurs sexuelles en échange du loyer. Plusieurs locataires ont souligné que se défendre contre les abus des propriétaires n'est pas simple et ne va pas sans risques. « C'est presque un job à temps plein de défendre ses droits quand on a de sérieux problèmes de logement », s'est exclamé un locataire qui a mené une longue bataille juridique contre un propriétaire délinquant. Selon lui, l'aide des groupes communautaires est essentielle pour ce type de démarches, d'autant que les propriétaires ne reconnaissent pas facilement leurs torts et s'engagent parfois dans des guérrilles juridiques farfelues, ou font subir carrément du harcèlement ou des représailles.

À venir en mars

Un film de Aude Leroux-Lévesque et Sébastien Rist



AU PIED DU MUR

Parcours d'une commission populaire sur le logement

Projection publique à Québec,
date à venir, restez à l'affût.



Photo : Marc Boutin

Des condos qui poussent comme des champignons

La gentrification des quartiers centraux et le fait que les gens des classes populaires « se font chasser » préoccupent plusieurs organismes de la région.

En plus de mentionner le peu de nouvelles constructions de logements locatifs, plusieurs interventions ont dénoncé le fait que bon nombre de logements locatifs sont transformés en copropriétés indivises ou divisées. L'affaiblissement du règlement qui instaurait un certain moratoire depuis 2001 a été pointé du doigt par le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur. Un locataire du Vieux-Québec a d'ailleurs témoigné des tactiques utilisées par son nouveau propriétaire pour vider une maison de cinq logements et la transformer en condos. Plusieurs groupes, dont le Comité populaire, ont souligné que seules les coopératives d'habitation arrivent à faire contrepoids au marché du condo. Cependant, les terrains sont rares et il est difficile de faire de l'achat-rénovation de bâtiments existants au centre-ville compte tenu des contraintes actuelles du programme AccèsLogis.

En banlieue aussi

La spéculation n'est pas que le lot des quartiers centraux. Elle est aussi bien présente dans les banlieues comme Sainte-Foy et Beauport. La situation à Sainte-Foy a fait l'objet de quatre présentations. L'élaboration en cours du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour une partie de Sainte-Foy et le développement immobilier annoncé préoccupent particulièrement les groupes du secteur. Il y a également beaucoup de spéculation sur les terrains de l'Université Laval, comme l'a noté la Confédération des associations étudiantes de l'Université Laval (CADEUL). Le PPU de Sainte-Foy prévoit surtout la construction de condos de luxe. Or, qui dit développement de luxe dit hausse de la valeur foncière et donc hausse de taxes et de loyer pour

les blocs à appartements du secteur. La CADEUL est inquiète pour la population étudiante : va-t-elle subir de plein fouet la gentrification et s'appauvrir radicalement? Actuellement, il manque de logements étudiants et les demandes de la Confédération pour en inclure dans le PPU sont restées lettre morte auprès de la Ville de Québec.

Le Centre Femmes d'aujourd'hui, le Comité logement d'aide aux locataires (CLAL) et Urb'action ont quant à eux dénoncé la non-reconnaissance de la pauvreté dans l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et des besoins en logement social. Entre 1987 et 2000, il n'y a eu aucune

« Il y en a, de beaux appartements, mais je n'ai pas les moyens de payer 900 \$ par mois ».

– Une locataire.

« Quand il y a des hausses de taxes foncières, c'est nous les locataires qui payons en bout de ligne. »

– Une locataire.

construction de logements sociaux dans le secteur. Il y a donc beaucoup de rattrapage à faire, a dit le CLAL. Ce comité demande l'adoption d'un règlement obligatoire d'inclusion dénonçant du même coup le fait que pour l'instant, il ne se construit que « du condo, du condo et du condo ». « Il y a une insuffisance de logements sociaux, ont affirmé les groupes, mais la mixité ne fait pas partie des projets de la mairie. » Selon le Centre Femmes d'aujourd'hui, celle-ci semble plutôt perpétuer le discours des administrations précédentes, comme celle de la mairesse Boucher, voulant qu'il n'y ait pas de pauvres à Sainte-Foy.

À Beauport aussi, « on voit des condos pousser comme des champignons », remarque l'ATI Giffard Montmorency. Ce regroupement d'organismes et d'individus se demande aussi pourquoi l'Arrondissement Beauport, qui n'est pourtant pas le plus riche, est celui où l'on trouve le moins de logements sociaux à Québec. La spéculation a beaucoup de conséquences et se traduit en pressions sur les locataires pour qu'ils et elles quittent les lieux, a dit le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, faisant notamment état de plusieurs cas de reprise de logement sous de faux prétextes.

Gentrification?

La gentrification (du mot anglais *gentry*, « petite noblesse ») désigne le processus par lequel le profil économique et social des habitants d'un quartier se transforme au profit exclusif d'une couche sociale supérieure. Selon notre interprétation, la gentrification est différente de l'embourgeoisement. Dans le premier cas, on parle du remplacement d'une classe par une autre, alors que dans le second on parle de l'enrichissement graduel d'une population.



Photo : Nicolas Lefebvre Legault

Un modèle essentiel, insuffisant... et imparfait

S'il y a un consensus qui se dégage du passage à Québec de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement, c'est sur l'importance du logement social. Tout le monde a souligné qu'il n'y en avait pas assez et qu'en conséquence, il fallait en construire plus. Un locataire a témoigné avoir attendu dix ans sur une liste d'attente de HLM ou d'autres logements subventionnés avant d'avoir finalement un logement dans une coopérative. « Il y a des condos, mais pas du logement auquel on aurait accès. Ça prend des logements sociaux », a dit un locataire « à petit budget » de la Haute-Saint-Charles.

La revendication du FRAPRU de construire 50 000 logements sociaux de plus au Québec sur cinq ans n'apparaît pas du tout radicale ou extravagante aux différents intervenants de terrain. Le coordonnateur de la Coalition pour le développement du logement social en santé mentale explique : « Il y a un besoin urgent de 1 000 unités subventionnées à Québec pour les personnes avec des problèmes de santé mentale grave. Il se construit 400 unités par année à Québec, dont 200 unités subventionnées. 10 % de ces unités sont réservées pour la santé mentale, ce qui représente 20 unités par an. Ça prendrait donc 50 ans pour pallier les besoins les plus urgents. Donc, oui, nous appuyons la revendication du FRAPRU de 50 000 nouveaux logements sociaux. »

Critiques

Les groupes et les locataires n'ont toutefois pas épargné les différentes formules de logement social dans leurs critiques et ont amené plusieurs propositions pour l'améliorer. Ce qui ressort de nombreux témoignages entendus, c'est que l'Office municipal d'habitation de Québec (OMH) se comporte souvent comme un gros propriétaire immobilier. Les groupes de femmes, notamment, en avaient long à dire. Des militantes du Centre des femmes de la Basse-Ville soulignent qu'elles entendent autant d'histoires d'horreur de locataires du privé que de locataires de HLM. Dans le cas des HLM, les femmes disent que le processus de demande de logement est compliqué et que les règles ne sont pas toujours limpides. Elles revendiquent notamment le droit d'être accompagnées dans leurs démarches et lancent un cri du cœur : « Nous ne sommes pas des numéros ! » Du côté de Rose du Nord, les militantes revendiquent le droit de choisir leur logement, ce qui est impossible actuellement. Toutes s'entendent pour dénoncer la gestion bureaucratique de l'OMH et son manque de considération pour les situations personnelles vécues par les locataires, notamment au moment des transferts forcés de logement.

Le logement social « ordinaire » est peu adapté à des populations « extraordinaires ». Que ce soit le RAIQ, qui souligne que la moitié des personnes en situation d'itinérance ne rencontrent pas les critères pour avoir accès aux coopératives d'habitation et aux OSBL, ou la Coalition pour le développement du logement social en santé mentale, qui rappelle que les personnes avec des problèmes de santé mentale n'ont pas le profil recherché par ces types de logements, plusieurs groupes s'entendent pour dire qu'il faut recommencer à construire des HLM, mais aussi à développer de nouvelles formules d'habitation avec soutien communautaire. Le RAIQ lorgne du côté de la socialisation des maisons de chambre, tandis que la Coalition expérimente avec les coopératives de solidarité. Certains intervenants ont même souligné l'importance de permettre aux personnes de rester dans leur logement avec des suppléments au loyer privé (une revendication que le FRAPRU rejette par principe). « Les personnes avec des problèmes de santé mentale, par exemple, n'ont pas nécessairement envie de porter une étiquette de plus liée au type de logement qu'elles occupent », rappelait un intervenant.

Formation

Un locataire ayant travaillé à la mise sur pied de deux coops a pour sa part parlé aux commissaires de l'importance d'améliorer le programme AccèsLogis et la mise en œuvre des projets. Selon lui, il faut éviter de faire des projets sans implication des locataires en amont. Il s'agit d'une source de problèmes pour nombre de coopératives conçues par des personnes qui, bien souvent, ne les habiteront jamais et dont les membres ont été sélectionnés après la construction des logements. Comme d'autres intervenants, la CDEC notamment, il a plaidé pour une meilleure formation donnée aux membres des coopératives avant l'entrée dans les logements et que cette formation soit obligatoire. « Une coop ce n'est pas juste une idée, mais une manière de gérer collectivement, de prendre le contrôle sur une dimension de sa vie ». Il a notamment dénoncé certaines normes et demandes des bailleurs de fonds qui font que les coops sont faites avec les matériaux « les plus chers possible », alourdissant ensuite le fardeau de l'entretien pour les coopératives.

La rareté des terrains Un obstacle majeur au développement

La rareté des terrains bien situés est une préoccupation récurrente, et ce, tant pour les groupes du centre-ville que pour ceux de Beauport et de Sainte-Foy. Bien que le développement du logement social soit nécessaire dans tous les secteurs, comme l'a rappelé une organisatrice communautaire au CSSS de la Vieille-Capitale, les difficultés pour développer des logements répondant à tous les types de besoins et dans tous les secteurs sont nombreuses.

En plus des difficultés à trouver des terrains, le phénomène du « pas dans ma cour » fait la vie dure aux projets de coopératives pour familles dans certains quartiers de banlieue, comme en a témoigné un groupe de citoyennes et de citoyens de la Haute-Saint-Charles. À l'origine d'un projet de coopérative pour personnes seules et familles, ce groupe a vu son projet remplacé par des logements pour personnes âgées en raison des préjugés du voisinage.



Photo : Ronald Lachapelle



FRAPRU

Front d'action populaire en réaménagement urbain

Le FRAPRU est un regroupement québécois qui a pour mission la promotion du droit au logement, la défense collective des droits des locataires et le maintien des populations résidentes dans les quartiers populaires. Il est composé de 130 groupes membres, dont près d'une quinzaine à Québec. Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste (CPSJB), le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) et le Comité logement d'aide aux locataires (CLAL) du secteur ouest sont ses trois groupes membres participants dans la région. Ils travaillent quotidiennement avec les locataires de leur quartier et mettent sur pied des projets de coopératives d'habitation pour répondre aux besoins des requérantes et des requérants de logements sociaux qui les contactent.

Pour nous joindre :

FRAPRU
(514) 522-1010
frapru@cooptel.qc.ca
www.frapru.qc.ca

CPSJB
(418) 522-0454
comite.populaire@videotron.ca
www.compop.net

CCCQSS
(418) 529-6158
cccqss@bellnet.ca
www.cccqss.org

CLAL
(418) 651-0979
clal1@videotron.ca
comitelogementdaideauxlocataires.blogspot.ca

hiver 2013