



2120, rue Boivin, local 111-B
Québec, QC, G1V 1N7 | 418.651.0979
comitelog@videotron.ca | www.claqo.org

Une ville plus accueillante pour les nouv·eaux·elles arrivant·e·s passe par la protection des droits des locataires et le développement de logements sociaux

Mémoire du Comité logement d'aide de Québec Ouest présenté dans le cadre des démarches de participation publique sur la Vision de l'immigration de la Ville de Québec

Septembre 2023

Présentation du CLAQO

Fondé en 2000 à l'initiative d'un groupe de femmes, le Comité logement d'aide de Québec Ouest (CLAQO) est un organisme communautaire de défense collective des droits des locataires, desservant principalement l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Nous avons pour principale mission de faire reconnaître le logement comme un droit fondamental pour toutes et tous, sans distinction de revenu, de statut social, d'origine ethnique, de sexe, d'identité, de genre, d'orientation sexuelle, de statut migratoire, de condition physique ou mentale, etc. Plus concrètement, le CLAQO vise à informer les locataires du secteur ouest de la ville de Québec – principalement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, Saint-Augustin, de l'Ancienne-Lorette et de Val-Bélair – de leurs droits en matière de logement locatif, à militer pour le respect et l'amélioration de ces droits et à promouvoir le développement du logement social.

Le CLAQO cherche à accomplir sa mission au moyen de différentes activités. Ces activités se situent dans trois principaux champs d'action : l'éducation populaire autonome, la mobilisation sociale et la représentation politique non partisane.

A- Les locataires du secteur ouest de la ville de Québec

Les données récentes les plus fiables sur la situation des locataires sont d'emblée à contextualiser. Le recensement de 2021 a été réalisé en pleine pandémie, alors que les revenus des ménages les moins nantis étaient gonflés par les prestations d'urgence, que la crise actuelle du logement était encore qu'à ses balbutiements et au début du ralentissement dans le développement de nouveaux logements sociaux¹. Cela dit, elles permettent tout de même de tracer un portrait de la situation socio-économique des locataires en particulier en les croisant avec les plus récentes données de l'enquête annuelle sur le logement locatif réalisé par Société canadienne d'hypothèque et de logement publié au début de chaque année.

¹ Depuis le premier budget du gouvernement caquiste en 2019-2022, seulement 500 nouvelles unités ont été programmées dans le programme AccèsLogis, le seul dédié uniquement à la construction de logement social. Dans la période 2020-2022, seulement 593 nouveaux logements sociaux ont sorti de terre en moyenne par année. À titre de comparaison, entre 2014 et 2019, 2400 unités étaient programmées par année et, en moyenne, 1693 unités ont été en moyennes construites par année. Ces données sont tirées du mémoire du Frapru déposé en commission pré-budgétaire 2023-2024 : *Faire de la crise du logement vécue par les locataires une priorité budgétaire*. [En ligne], page consultée le 22 septembre 2023

Les locataires

Contrairement à l'idée reçue voulant que l'ancienne ville de Sainte-Foy soit une banlieue pavillonnaire, un paradis de petits propriétaires de bungalow, les données du recensement de 2021 montre plutôt le visage locataire du secteur. En 2021, c'est 45,9% des ménages de l'arrondissement – c'est-à-dire 23 890 ménages – qui étaient locataires. Ce pourcentage grimpe à 58% – 17 590 ménages – si on retire du lot les quartiers Cap-Rouge et de l'Aéroport².

Si leurs revenus ont été gonflés par les prestations pandémiques, les locataires avaient toujours des revenus annuels systématiquement plus bas que ceux des propriétaires. À Sainte-Foy—Sillery, le revenu médian des premiers se situait à 50 000\$ et celui des seconds à 108 000\$³.

Conséquemment, sur les 17 590 ménages locataires de Sainte-Foy—Sillery⁴, 29,7 % consacraient plus de 30 %⁵ de leur revenu pour se loger. Pire, 10 % des ménages locataires consacraient plus de la moitié de leur revenu pour se loger, et parmi eux, 820 sont dans une situation extrême, leur loyer représentant 80 % ou plus de leur revenu⁶.

Les locataires issues de l'immigration

17,2% des locataires de Sainte-Foy—Sillery sont issues de l'immigration. 17,4% de ceux-ci consacre plus de 30% de leur revenu à leur logement⁷. Cela reste plus élevé que la proportion de propriétaires consacrant 30% de leur revenu à leur logement (8,8%). Malgré tout, cela reste beaucoup moins élevé que la proportion de locataires non immigrants consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger (31,1%). Un nombre important de personnes issues de l'immigration récente, faut-il le rappeler, relèvent de l'immigration économique. Au Québec, 46,4 % des immigrants récents ont été admis en vertu d'un programme de travailleurs qualifiés⁸. Souvent ces locataires peuvent avoir de bons revenus. En revanche, leur absence de dossier de crédit – comme nous verrons plus bas – et le prix de l'immobilier font en sorte que la seule solution d'habitation pour ces personnes est souvent le logement locatif.

² FRAPRU, *Dossier noir 2023, logement et pauvreté*.

³ *Ibid.*

⁴ Comme nous écrivions tout juste, c'est à Sainte-Foy—Sillery que se concentre la majorité des locataires du secteur : 73,6%.

⁵ La Société canadienne d'hypothèque et de logement considère qu'un ménage peut se retrouver en besoin impérieux de logement s'il dépasse le seuil de contribution de 30% de ses revenus à son logement.

⁶ FRAPRU, *Ibid.*

⁷ FRAPRU, *Ibid.*

⁸ Statistique Canada, *Le recensement canadien, un riche portrait de la diversité ethnoculturelle et religieuse au pays*, [En ligne], page consultée le 22 septembre 2023.

Les loyers explosent

Nous vivons actuellement une crise du logement comparable à celle du début des années 2000. La pénurie de logements, le désengagement de l'état dans le développement de logement social, l'inflation des coûts de construction, l'augmentation relative du nombre de locataires et l'absence de contrôle public, réel, universel et obligatoire des loyers ont fait en sorte que les loyers du secteur ont explosé dans les dernières années. Entre 2021 et 2022, à Sainte-Foy—Sillery, les loyers moyens ont augmenté de 7,2%, passant de 949\$ à 1017\$. La situation est encore plus critique pour les logements inoccupés et disponible à la location dont le loyer moyen, pour l'ensemble de la région de Québec⁹, se situe à 1313\$¹⁰. Par ailleurs, notre arrondissement, avec le développement du projet de Tramway, devient un lieu ciblé par les développeurs de tout acabit pour y construire des logements de luxe qui ne répondent pas aux besoins des ménages (par exemple les annonces récentes des projets [Humaniti](#), [SWL](#), [La Forest](#) ou encore [Le Saint-Denys](#)) et qui contribuent à mettre une pression sur les loyers des logements déjà construits.

Une offre suffisante de logements sociaux pourrait pallier la situation, elle est toutefois famélique dans l'arrondissement. Seulement autour de 4,5% des logements de l'arrondissement sont des unités de logements sociaux soit nettement en dessous de la moyenne provinciale d'un peu moins de 10%¹¹.

B- Les difficultés que rencontre les locataires nouveaux-elles arrivant-e-s et issus de l'immigration récente

Contexte

Les difficultés que rencontrent les nouveaux arrivants et nouvelles arrivantes commencent bien souvent avant même leur arrivé-e-s au pays. En effet, la pénurie de logements actuelle accentue le déséquilibre structurel déjà existant entre les propriétaires et les locataires (ou les personnes en recherche de logement) rend souvent l'accès à un logement difficile.

Alors que l'on considère qu'un marché locatif avec un taux d'inoccupation en deçà de 3% est en état de crise, il se situait en 2022 à 1,6% dans la région et à 2,6% dans notre arrondissement¹². Si ces chiffres sont déjà alarmants, ils ne permettent pas de voir que la situation est encore plus critique pour les logements abordables. Le taux d'inoccupation pour

⁹ Les données ne sont pas disponibles uniquement pour le secteur.

¹⁰ SCHL, *Rapport sur le marché locatif : RMR de Québec*, 2022, [En ligne], page consultée le 22 septembre 2023.

¹¹ Données tirées de la FECHAQC, de l'OMHQ et du FRAPRU. Cela inclut l'ensemble des programmes de la OMHQ (AccèsLogis, 55ans et +, Logement abordable Québec).

¹² Ibid.

les loyers de moins de 1 000 \$/mois est inférieur à 1 % à l'échelle de la Ville¹³. Avec un taux d'inoccupation si bas, les propriétaires de logements locatifs n'ont pas d'inquiétude de trouver des locataires pour leurs logements vacants, chaque annonce comptant plusieurs candidat·e·s. Dans le contexte, on ne se surprend pas que les propriétaires « choisissent » leur locataire pour paraphraser l'actuelle Ministre québécoise de l'habitation¹⁴. Selon sa forme, ce choix peut être autorisé par la loi ou pas. Dans tous les cas, cela constitue un obstacle majeur à l'accès à un logement.

Enquête de crédit

Il est possible légalement pour les propriétaires de refuser un locataire pour le motif qu'il a un doute sur la capacité de payer du locataire. La vérification de cette capacité de payer prend la forme, presque systématiquement, d'une enquête de crédit. On le voit sur le terrain, de nombreux propriétaires, en particulier des corporations ou gestion immobilière, vont refuser systématiquement des locataires qui ne sont pas en mesure de fournir une enquête de crédit. Or, peu importe ses revenus et sa situation financière, il est toujours difficile, voire souvent impossible, pour les nouvelles arrivantes et nouveaux arrivants de fournir une telle preuve de paiement. Même si ceux-ci peuvent fournir des preuves de revenus, ils seront souvent refusés sur la base de la simple absence d'enquête de crédit.

Discrimination

La Charte des droits et libertés de la personne prévoit qu'on ne peut traiter différemment une personne en raison de son origine ethnique, de sa condition sociale, de son handicap, de son orientation sexuelle ou de son âge (art.10, C.d.l.p.). Il s'agirait de discrimination.

Si les locataires avec qui nous travaillons quotidiennement nous parlent souvent de leurs expériences de discrimination, la discrimination vécue par les locataires reste pratiquement invisible autrement. En effet, rarement, sinon presque jamais, un propriétaire va révéler le motif discriminatoire de son refus. Il va simplement choisir quelqu'un d'autre. Rares sont les locataires qui portent plainte et encore plus rares sont les cas de discrimination où le ou la locataire obtient gain de cause. En revanche, en particulier dans un contexte où la demande est élevée et l'offre faible, on sait que les locataires sont extrêmement susceptibles d'être victimes d'une forme de discrimination.

¹³ Ville de Québec, *Bilan des travaux du comité sur la hausse des loyers à Québec*, 28 février 2023.

¹⁴ Radio-Canada, « Droit du logement : c'est aux propriétaires de choisir leurs locataires, selon la ministre », *Ohdio*, 12 juin 2023.

On voit que c'est une pratique répandue simplement, par exemple, en écoutant les propriétaires. En 2020, le Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec révélait que de nombreux propriétaires sur des groupes Facebook spécialisés recommandent à leur semblable de refuser des locataires pour des motifs discriminatoires. Nombre d'annonces sur les plateformes d'annonces de location affichent également l'intention des propriétaires de faire de la discrimination¹⁵.

Les résultats préliminaires d'un sondage que nous faisons tourner actuellement parmi les locataires du secteur sont encore plus révélateurs sur ce phénomène. Autour de 15% des répondant.e.s s'estime avoir déjà été discriminés dans l'accès au logement. De ce nombre, 70% sont issu.e.s de l'immigration. Par ailleurs, 1/3 des personnes issues de l'immigration jugent avoir vécu de la discrimination illustrant ainsi les embûches que vivent les nouveaux arrivants et nouvelles arrivantes qui souhaitent se trouver un logement dans notre secteur.

Taille des logements

Un autre élément qui est source de problèmes pour les locataires issues de l'immigration qu'on côtoie est en rapport à la taille des logements. Dans le recensement 2021, 37,7% des locataires de Sainte-Foy—Sillery issue de l'immigration récente disent avoir un logement d'une taille insuffisante¹⁶. D'une part, les logements de grandes tailles sont, comme tous les autres, rares (2,7% d'occupation pour les logements de 3 chambres et plus à Sainte-Foy et 1,6% d'occupation pour les logements de la même taille à l'échelle de la ville de Québec). D'autre part, nous voyons beaucoup de gens dont le parcours migratoire est chamboulé par la taille de leur logement. Parfois, une personne, devant la difficulté de se trouver un logement de grande taille, va choisir un logement de plus petite taille alors qu'elle prévoit faire venir le reste de sa famille au pays. En revanche, l'arrivée de la famille va fréquemment causer souvent de la friction avec le propriétaire. D'ailleurs, les propriétaires craignent visiblement cette situation. Si bien que cela peut devenir un motif de discrimination, les propriétaires refusant un nouvel arrivant.e de peur qu'il installe sa famille dans un logement trop petit.

Abus de pouvoir

Au CLAQO, nous tenons un service de première ligne que les locataires peuvent solliciter s'ils veulent accéder à un logement social, ou plus fréquemment, s'ils veulent de l'information juridique sur leur droit parce qu'ils vivent un litige avec leurs propriétaires. Systématiquement,

¹⁵ RCLALQ, *Discrimination et logement : une pandémie qui conduit au mal-logement*, juin 2020.

¹⁶ Contrairement à 4,1% de tous les locataires. Données tirées de FRAPRU, *Dossier noir 2023, logement et pauvreté*.

les personnes âgées, les femmes, les personnes sur l'aide sociale, et, pour le coup, les personnes issues de l'immigration sont surreprésentées dans nos statistiques d'intervention. Ce qu'on voit sur le terrain, c'est que certains propriétaires vont essayer d'abuser des locataires qui se trouvent dans des situations de vulnérabilités.

De plus, dans les dernières années, nous avons été témoin des tactiques prédatrices de certains propriétaires qui ciblent des immeubles où les loyers sont bas et les locataires vulnérables pour réaliser des profils rapides. C'est le cas d'immeubles notables du secteur sur les rues France-Prime, De Norvège et De Rougemont où le nouveau propriétaire innove toujours de tactique de plus en plus abracadabrante soit pour faire en sorte que les locataires quittent leur logement (et ainsi augmenter les loyers), soit simplement pour augmenter les loyers abusivement.

C- Recommandations pour la Ville de Québec

a. Logements sociaux

À terme, le CLAQO croit que la solution en matière de logement passe par le développement d'un chantier massif de développement de logement social. Les problèmes que vivent les locataires, peu importe leur origine, reposent en effet sur deux piliers : 1- le rapport entre les revenus et la capacité de payer des locataires ; 2- les intérêts opposés des locataires et des propriétaires. Le logement social pallie ces deux problèmes en respectant la capacité de payer des locataires et en considérant le logement comme un droit de combler ses besoins de base et non comme une marchandise au service de sa profitabilité.

Développement dans le secteur ouest

Il est impératif que la ville cible les secteurs où les besoins en matière de logements sociaux, entre autres le secteur ouest de la ville, sont criants. La ville doit mettre en œuvre un chantier de construction de logements sociaux visionnaire et ambitieux. Elle doit utiliser ses outils – notamment la réserve foncière, le droit de préemption, et le financement de projet – pour d'abord réserver des terrains au développement de projet, pour ensuite sortir des logements déjà existants du marché privé et finalement mener à terme des projets qui trop souvent ont eu de la difficulté dans le passé à boucler leur budget.

Pression sur les administrations provinciales et fédérales

Évidemment, le financement d'un tel chantier ne tombe pas du ciel. La Ville de Québec a la responsabilité envers ses constituant·e·s de faire les représentations nécessaires – autant à

l'aide de sorties publiques qu'en rencontrant les fonctionnaires et élus provinciaux et fédéraux – pour revendiquer la création d'un nouveau programme de développement complet, pérenne et dédié uniquement au logement social. Il devrait également s'opposer avec véhémence à la privatisation de l'aide au logement et à la sous-traitance de programmes gouvernementaux. Ce genre de solution ne répond pas aux racines du problème et constitue un gaspillage de fonds publics.

Critère d'admissibilité

Pour répondre plus spécifiquement aux besoins des locataires nouveaux arrivant-e-s en matière de logement social, la Ville de Québec doit agir à titre de leader et promouvoir les changements législatifs qui s'imposent d'un côté au règlement d'attribution de logement à loyer modique de son office municipal d'habitation (l'Office municipal d'habitation de Québec) pour éliminer le critère territorial d'admissibilité ; et de l'autre la Ville devrait mener un assaut pour faire abroger les articles 11, alinéa 2 et alinéa 4 ; article 14, alinéa 3 et alinéa 4 du Règlement québécois d'attribution des logements à loyer modique. Ces articles et règlements restreignent l'accès à un logement à loyer modique aux personnes d'immigration récente. Nous sommes d'avis que quiconque, peu importe son statut migratoire ou son historique d'habitation territoriale, a le droit au logement et ainsi devrait avoir accès à un logement social.

b. Code du logement

En 2022, la Ville de Québec a choisi de remplacer son Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions (R.V.Q. 773) par le plus simple Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (R.V.Q. 3021). Le législateur voulait simplifier son règlement pour donner plus de marge de manœuvre aux inspecteur-ric-e-s. Or, sur le terrain, force est de constater que ce changement est insuffisant.

Bien que le règlement ne dise rien en la matière, les inspecteur-ric-e-s exigent presque systématiquement l'envoi préalable d'une mise en demeure par le ou la locataire avant de se déplacer dans son logement. D'une part cela rend plus difficile pour les locataires, particulièrement pour des locataires venant d'immigrer au pays et toujours en apprentissage de la langue, d'obtenir du service en mettant une barrière qui n'affecte pas tout le monde de façon équitable. D'autre part, cela retarde le processus de quelques semaines. Par exemple, un locataire peut trouver des champignons dans ses murs rendus béant par un dégât d'eau, considérer que la salubrité déficiente de son logement est un risque pour sa santé et quitter,

mais le service d'inspection va tout de même requérir que le délai donné par la mise en demeure soit échu.

Crucialement, le règlement ne prévoit pas, non plus, de disposition qui permettrait à la ville elle-même d'appeler des services d'extermination lorsqu'un-e inspecteur-ric-e constate un manquement. Le règlement prescrit plutôt au contrevenant un délai pour faire appel à un exterminateur, puis l'obligation de transmission d'une preuve de l'invention dudit exterminateur. Cela allonge encore une fois la période pendant laquelle des locataires doivent composer, chez elleux, avec des conditions de vie que tout le monde (excepté le propriétaire), de la ville à l'INSPQ, trouve inacceptables.

Nous sommes d'avis qu'au lieu de faire confiance au bon vouloir de ses inspecteur-ric-e-s, la Ville de Québec devrait changer son règlement R.V.Q. 3021, notamment en prévoyant des dispositions qui autorisent la ville et ses agents d'agir immédiatement quand elle constate des situations d'insalubrité - par exemple en requérant un exterminateur.

c. Service d'aide à la recherche de logement

Depuis quelques années, la Ville de Québec offre, par l'entremise de l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) un Service d'aide à la recherche de logement (SARL) disponible à longueur d'année. Nous saluons cette volonté de la ville d'aider à l'année les locataires à se trouver un nouveau toit. En effet, les problèmes de recherche de logement ne se limitent pas au 1er juillet.

Publicité du SARL

En revanche, nous avons le fort sentiment que la ville pourrait mettre beaucoup plus d'efforts dans la promotion de ce service. En ce moment, celle-ci se limite à de la publicité sur les téléviseurs des centres communautaires gérés en partenariat avec la ville, à des pamphlets francophones distribués dans certains organismes communautaires et à des vignettes (peu partagées) sur les réseaux sociaux. Nous sommes donc d'avis que ce service gagnerait à être plus connu, en particulier de la population nouvellement arrivée au Canada. Des efforts et des ressources pourraient être investis pour faire connaître ce service à travers plus de publicité d'une part et plus de présence directement sur le terrain d'autre part. D'ailleurs, les statistiques d'utilisations du service montrent bien qu'il y a une demande.

Traduction

Le service prend deux formes s'adressant à deux populations différentes. Pour les personnes dont les capacités ou la situation ne leur permettent pas d'être autonome dans leur

recherche de logement, les intervenant-e-s vont les accompagner dans la recherche. Pour les autres personnes, elles sont outillées pour les aider dans leur recherche. Nous sommes d'avis que c'est ce deuxième volet, principalement, qui peut être intéressant pour les personnes issues de l'immigration récente. Or, pour être utile, encore une fois, il faut non seulement qu'il le service soit connu, il faudrait aussi qu'ils soient disponibles dans de multiples langues. Dans la même veine, présentement, tout le matériel promotionnel est disponible uniquement en français. Nous sommes d'avis que la même façon d'aider les nouveaux arrivants et nouvelles arrivantes, c'est de s'adresser à elleux dans leur langue.

d. Trousse de droits

Un des volets principaux de la mission du CLAQO est de faire connaître les droits des locataires. Nous sommes donc bien placés pour le savoir, les droits des locataires sont encore méconnus des locataires en général. Cette situation est exacerbée chez les personnes issues de l'immigration récente. Nous sommes d'avis que les différents paliers étatiques - s'ils veulent en faire en plus pour s'assurer que les droits de tous et toutes soient respectés - devraient mettre des ressources dans la création d'une trousse universelle de droits. Dans cette trousse - qui pourraient entre autres être remis aux immigrants arrivants au Canada, au Québec et dans la ville de Québec et qui devrait être disponible en plusieurs langues - on trouverait des sections qui informeraient la population sur ses droits et recours de base non seulement en tant que locataire, mais aussi en sur le marché du travail, ou l'aide sociale, ou l'assurance chômage, ou à travers le système de santé ou scolaire, etc. Un tel cahier pourrait servir de références pour la population et pourrait continuer de servir aux personnes au cours de leur vie, si jamais iels sont confrontés à de nouvelles embûches.