



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

Une occasion de faire de la lutte à la gentrification et du développement du logement social une priorité

Mémoire du Comité logement d'aide de Québec Ouest présenté dans le cadre des démarches de participation publique sur les modifications proposées au PPU du plateau centre de Sainte-Foy

Février 2024

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 les crises actuelles du logement n'étaient encore qu'à leurs 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 (SCHL) publié au début de chaque année.

Les locataires

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 moyenne, 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

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 montrent 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.

Dans une enquête réalisée à l'été/automne 2023 auprès des locataires de Sainte-Foy, on apprenait que 24% des locataires répondant-e-s ont dû repousser un paiement essentiel afin de payer leur loyer. 88% des répondant-e-s se sont également dit inquiet-e-s ou très inquiet-e-s face aux hausses de loyers et à la gentrification.

Les loyers explosent

Nous vivons actuellement une crise du logement au moins comparable, ou même plus profonde, 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 2022 et 2023, à Sainte-Foy—Sillery, le loyer moyen a augmenté de 5.1%, passant de 1017\$ à 1069 \$ (alors que l'année précédente ils avaient déjà augmenté de 7,2%!). La situation est encore plus critique pour les logements inoccupés et disponibles à la location dont le loyer moyen, pour l'ensemble de la région de Québec⁷, se situe à 1247\$. Si le taux

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 se retrouve en besoin impérieux de logement s'il dépasse le seuil de contribution de 30% de ses revenus bruts à son logement.

⁶ FRAPRU, *Ibid.*

⁷ Les données ne sont pas disponibles uniquement pour le secteur.

d'inoccupation est particulièrement famélique à Sainte-Foy-Sillery (0,5%), on peut penser qu'il est encore plus bas pour les logements dont le loyer est moins de 1000\$ (comme c'est le cas dans l'ensemble de la Région métropolitaine de recensement)⁸.

Par ailleurs, notre arrondissement, notamment avec le développement du projet de transport collectif structurant, 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. Pour nous, trois des projets visés par les modifications au PPU – le 963, rue Mainguy, le 3100, rue De La Forest et le 1000, route de l'Église – ne répondent pas aux besoins des locataires du secteur.

- ❖ Le promoteur du 1000, route de l'Église annonce des logements dont le loyer débute à 1445\$/mois pour un logement d'une chambre, alors que le loyer mensuel moyen à Sainte-Foy pour ce genre de logement est de 967\$.
- ❖ Le promoteur du projet au 963, rue Mainguy annonce que 10% des logements offerts seront « abordables », en utilisant les barèmes plutôt plastiques, pour ne pas dire carrément foireux, de la SCHL. En effet, le promoteur considère qu'un logement d'une chambre (donc un 2 ½ ou 3 ½) offert à 1057\$ est abordable. Non seulement, mais la proportion de ce type de logement (10%) est beaucoup trop basse pour vraiment répondre aux besoins des locataires et lutter contre la gentrification du secteur.
- ❖ Finalement, bien que le promoteur du projet situé au 3100, De La Forest prévoit également proposer des logements « abordables », nous n'avons pas pu avoir de détails sur leur proportion ou leur loyer. Nous sommes toutefois en droit de nous inquiéter, le promoteur utilisant la même définition de la SCHL.

Globalement, une offre suffisante de logements sociaux pourrait pallier la situation des loyers, elle est toutefois famélique dans l'arrondissement. Seulement autour de 4,5% des logements de l'arrondissement sont des unités de logements sociaux, soit une proportion nettement en dessous de la moyenne provinciale d'un peu moins de 10%⁹.

B- Recommandations pour la Ville de Québec

a. Logements sociaux

À terme, le CLAQO croit que la solution en matière de logement passe par la mise sur pied d'un chantier massif de développement de logement social. Les problèmes que vivent les locataires 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

⁸ SCHL, *Rapport sur le marché locatif : RMR de Québec*, 2023, [En ligne], page consultée le 6 février 2024.

⁹ 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).

social pallie ces deux problèmes en s'assurant, d'un côté, de respecter la capacité de payer des locataires et, de l'autre, en offrant le logement pour que les locataires puissent combler leurs besoins de base. En un mot, le logement social assure le droit au logement alors que le marché privé considère le logement comme une marchandise au service du profit.

Nous croyons ainsi que ce n'est qu'en ouvrant un chantier massif et ambitieux de développement de logement social qu'on va régler durablement la crise.

Inclusion obligatoire de logements sociaux

Toutefois, le CLAQO est conscient qu'une partie de la crise actuelle du logement est nourrie par une pénurie de logements, et principalement de logements réellement abordables. On reconnaît une opportunité dans les trois projets, celle annoncée par leur promoteur respectif, d'augmenter l'offre brute de logements. Or, comme nous l'avons déjà dit, cette offre ne répond pas aux besoins des locataires, notamment des locataires à faibles et modestes revenus. **La ville de Québec devrait prendre l'opportunité de ces projets et des propositions de modification au PPU pour obliger les promoteurs cherchant ces dérogations à planifier une inclusion obligatoire d'au moins 20% de logements sociaux**, c'est-à-dire des logements dont le propriétaire est à but non lucratif. Cette proportion est déjà reconnue dans la ville de Montréal et elle est, selon nous, le minimum, dans l'arrondissement, pour augmenter la proportion totale de logement sociaux. Une proportion plus basse n'aurait que peu d'effet sur la composition de l'offre totale de logements locatifs.

La ville de Québec a déjà annoncé, par l'entremise de Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de sa Vision de l'habitation¹⁰, vouloir réfléchir à la possibilité d'une politique d'inclusion obligatoire de logements sociaux; elle pourrait se servir de ces trois projets comme d'un projet pilote permettant, du même coup, de mieux répondre aux besoins des locataires.

Intégration du zonage C10 au 3100 rue De La Forest

Le promoteur du projet La Forest cherche également à modifier le zonage pour permettre le zonage C10 autorisant l'usage hébergement touristique sur le site.

Au CLAQO, nous n'arrivons seulement à trouver qu'une seule raison qui expliquerait pourquoi un promoteur qui dit vouloir développer du « logement abordable » cherche activement à faire autoriser l'affectation d'hébergement touristique : permettre la location à court terme dans les logements qu'il va construire.

¹⁰ Ville de Québec, *Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026*, 2023, [En ligne], <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/habitation/vision/docs/vision-habitation-2023-2026.pdf>, page consultée le 6 février 2024

Le promoteur a lui-même répondu que l'objectif de cette modification était, à l'origine du projet, d'intégrer un hôtel, mais que cette dimension avait été abandonnée. Or, si la modification du zonage est acceptée, il n'y aura aucun règlement qui empêcherait les futurs propriétaires de l'immeuble de changer l'affectation de celui-ci pour en faire un hôtel de type « Airbnb », de demander un permis d'exploitation d'un établissement touristique à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) et finalement d'expulser les locataires.

Comme nous l'avons déjà mentionné, il y a en ce moment une pénurie critique de logements - et à plus forte raison de logements abordables - dans l'arrondissement et plus largement dans la ville. Déjà que les modifications ne prévoient actuellement pas de garanties sur l'abordabilité réelle des logements qui seront développés dans l'un ou l'autre des projets, l'ouverture à la transformation des logements en établissement touristique ne règlera rien à la pénurie et n'apportera pas grand-chose à un secteur qui en inclut déjà beaucoup.

Comme le promoteur n'a pas de projet d'établissement touristique pour le 3100, rue De La Forest, **la ville de Québec devrait abandonner la modification du zonage qui intégrerait l'usage C10 sur le site du 3100, rue De La Forest.**