

Pour que le logement soit un droit Entretien avec Louis Gaudreau et Véronique Laflamme

Aurélie Lanctôt

Number 332, Fall 2021

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/96802ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Collectif Liberté

ISSN

0024-2020 (print)

1923-0915 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Lanctôt, A. (2021). Pour que le logement soit un droit : entretien avec Louis Gaudreau et Véronique Laflamme. *Liberté*, (332), 17–23.

Louis Gaudreau Véronique Laflamme

Pour que le logement soit un droit

Partout au Québec, les indicateurs sont au rouge. Les taux d'inoccupation révèlent une pénurie de logements abordables dans plusieurs municipalités. On observe une flambée du montant des loyers dans la grande région de Montréal comme ailleurs dans la province. Le phénomène des « rénovictions » prend de l'ampleur et, au même moment, les prix de l'immobilier s'envolent. À l'été 2020, des dizaines de ménages locataires se sont retrouvés à la rue au 1^{er} juillet et des campements de fortune sont apparus dans plusieurs quartiers de Montréal. Au mois de juin 2021, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, a déployé un plan d'intervention pour épauler les locataires à l'approche du « jour du déménagement ». Cela n'a pas empêché près de cinq cents ménages de contacter des services d'aide car étant toujours à la recherche d'un logement à cette date. Malgré tout, le gouvernement de François Legault continue de nier l'existence d'une crise du logement.

Véronique Laflamme est organisatrice communautaire depuis dix-sept ans dans le domaine du droit au logement, dont douze au Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), dont elle est l'actuelle porte-parole.

Louis Gaudreau est pour sa part sociologue et professeur à l'École de travail social de l'UQAM. Il est membre du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat et chercheur à l'IRIS. Il est également l'auteur de l'ouvrage *Le promoteur, la banque et le rentier* (Lux éditeur, 2020).

Propos recueillis par Aurélie Lanctôt

Portrait par Alexa Perchemal

Quels sont les arguments qui soutiennent l'existence d'une crise du logement au Québec en 2021?

Véronique Laflamme — Tout d'abord, il n'est pas nouveau qu'on nie la crise, on n'a qu'à comparer la situation actuelle à la pénurie du début des années 2000, où les taux d'inoccupation étaient extrêmement bas, et où l'on voyait des dizaines de ménages à la rue au 1^{er} juillet. Cette année, la ministre Laforest joue sur les mots en affirmant que le

taux d'inoccupation a augmenté. Or il a augmenté de façon temporaire et artificielle. Par exemple, dès l'été 2021, avec la reprise du tourisme, des logements qui avaient été remis sur le marché de la location à long terme retourneront sans doute sur le marché locatif de courte durée. D'autres logements seront loués par des étudiants d'ici et d'ailleurs s'il y a un retour au « présentiel » à l'automne. Le taux pourrait donc redescendre très rapidement, puisqu'on n'a pas réglé le fond du problème, c'est-à-dire que le marché actuel ne peut pas répondre aux besoins d'une majorité de locataires. C'est vrai à Montréal, mais c'est aussi vrai ailleurs dans la province. À Gatineau, par exemple, le taux d'inoccupation est extrêmement bas depuis des années, et les loyers sont chers. Des villes comme Drummondville, Granby ou Rimouski voient aussi leurs taux d'inoccupation s'approcher de zéro.

Cela dit, dans tous les cas, on ne peut pas réduire la crise du logement à un taux général d'inoccupation. Si on voulait évoquer d'autres chiffres, on pourrait déjà observer la hausse du coût des loyers, ou le nombre de ménages locataires qui ont des besoins impérieux de logement, soit 244 000 à l'échelle du Québec. Ce sont des locataires qui occupent un logement inabordable, trop petit ou insalubre et pour qui il n'y a pas d'autres options. Nous sommes incapables de déployer un filet social pour ces personnes qui vivent dans des conditions inacceptables pour une société riche comme la nôtre. Elle est là, la crise. D'un côté, on laisse au marché privé le soin de répondre à des besoins auxquels il ne peut pas répondre, laissant ainsi s'effriter le parc de logements abordables; de l'autre, on refuse d'investir dans des politiques sociales et on ne fait rien pour protéger les locataires contre les expulsions et les hausses abusives de loyer.

Louis Gaudreau — Je crois en effet que c'est là-dessus qu'il faut réorienter le discours. Le libre marché n'a jamais fonctionné, point, mais encore moins dans le secteur du logement. S'il y a des crises du logement qui, jadis, ont pu être résolues, c'est grâce à des interventions publiques qui avaient pour objectif d'encadrer l'activité du marché. Le pari qu'on a fait, au Canada, a toujours été de dire qu'on ne se substituera pas au marché, qu'on allait l'encadrer. Je pense aussi qu'il y a, sur le plan strictement économique, des choses à déconstruire. Les arguments utilisés pour parler de



la crise ne tiennent pas la route, à commencer par la question du taux d'inoccupation. Démontrez-moi que, lorsque le taux d'inoccupation remonte, les loyers baissent pour revenir à un niveau acceptable par rapport aux revenus ! Parce qu'elle est là, la source des besoins impérieux de logement. Lorsqu'on réduit la crise à un taux d'inoccupation, et donc à un chiffre magique de 3 %, qui représenterait le point d'équilibre sur le marché, ça ne règle pas le problème. Le taux d'inoccupation est d'ailleurs passé au-dessus des 4 % dans la région de Montréal dans les dernières années. Quel a été l'effet sur le prix ? Infime.

VL — Selon les données du recensement de 2016, on voit qu'il y a eu, en effet, une amélioration du revenu des ménages locataires, notamment à cause du contexte économique plus large. Mais le loyer moyen déclaré n'était pas le même que celui compilé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Si on regarde la hausse du loyer déclaré moyen, on constate que les loyers ont augmenté plus vite que les revenus d'une partie importante des ménages locataires. Il y a bel et bien eu une déconnexion entre le prix des loyers et la capacité de payer des ménages, dont le revenu moyen, à Montréal, est inférieur à 40 000 \$. Si on regarde le taux de logements accessibles aux gens qui ont un revenu de 36 000 \$, il est de 1,5 %, ce qui est très bas. La crise, c'est aussi l'incapacité du marché privé à répondre aux besoins concrets des ménages locataires. Ce n'est pas qu'un taux d'inoccupation ou une hausse moyenne du loyer moyen sur un nombre « x » d'années. Le fait que les locataires soient aujourd'hui chassés par des stratagèmes douteux (les « rénovictions », par exemple) et se retrouvent à devoir absorber des hausses de loyers qui n'ont rien à voir avec l'évolution de leurs revenus représente pour eux un appauvrissement net. C'est ça qui est préoccupant : l'appauvrissement accéléré, généralisé, d'une partie des ménages locataires.

Il faut aussi parler des reprises de possession par les propriétaires, qui contribuent au cycle des expulsions. Une reprise de logement en entraîne souvent une autre. Les gens plus aisés se disent : tant qu'à payer un loyer cher, je vais devenir propriétaire. Ils achètent, reprennent un logement et chassent un locataire, qui se retrouve sans solution de rechange abordable. Toutes les politiques qui insistent sur l'accès à la propriété pour répondre aux besoins de logement contribuent à l'insécurité des ménages locataires, qui ne savent jamais quand ils seront chassés, et se retrouvent à payer leur logement trop cher.

LG — La question des expulsions est importante, elle est au cœur de la dynamique. Si les taux d'inoccupation ne constituent pas la seule mesure de la crise, puisque ce n'est pas ce qui agit sur l'évolution des prix, alors qu'est-ce qui explique la situation ? Pourquoi y a-t-il autant de pression sur le prix des loyers ? Il y a plusieurs explications, et notamment l'argent disponible pour l'investissement immobilier, mais la plus inquiétante, ce sont les expulsions. C'est devenu un phénomène tel que, dans certains secteurs, les gens vivent dans un véritable régime de précarité résidentielle. Quand tu es locataire, soit tu es chanceux d'avoir ton logement, ou tu as avantage à prendre le premier logement qui passe après une expulsion, ou alors à consentir à des hausses que tu n'aurais pas acceptées dans un autre

contexte. Ça joue pour beaucoup dans le rapport de force des propriétaires. Si les propriétaires n'ont pas toujours l'avantage sur le plan de la disponibilité, ils l'ont indéniablement sur les plans juridique et symbolique, à travers la capacité d'expulser.

« Au provincial, même si le droit au logement est indirectement reconnu dans la Charte québécoise, on a très peu fait sur le plan juridique pour rendre ce droit justiciable. »

VL — Cette incertitude, ce stress, cette précarité vécus par les locataires sont centraux pour comprendre la crise. Cela influence le choix que font certains de défendre ou non leurs droits, d'utiliser ou non les recours disponibles. On le voit bien, tant sur le plan de la discrimination que sur celui des hausses abusives de loyer : connaître ses droits et les exercer, ce sont deux choses différentes. Cette crainte constante de perdre son logement pousse à faire profil bas, et l'insuffisance des mécanismes de protection devient encore plus criante.

En plus de tout cela, nous avons affaire à une flambée des prix de l'immobilier, qui aggrave la crise. Pourquoi parle-t-on davantage des problèmes de logement cette année, alors que ni la pénurie ni la tendance à la hausse du prix des loyers et du prix de l'immobilier ne sont des phénomènes nouveaux ?

LG — Je pense que nous en parlons davantage maintenant parce que les problèmes de logement ne touchent plus seulement les pauvres. Il y a un intérêt médiatique et social, qui est tout à fait approprié, mais qui est aussi très lié, malheureusement, au fait que la crise s'est étendue et qu'elle ne touche plus uniquement les personnes qui ont un revenu modeste. C'est anecdotique, mais il m'est arrivé depuis quelques mois d'être approché par des journalistes pour parler de la situation du logement et j'ai senti que le sujet était devenu personnel. De plus en plus de gens ont leur histoire d'expulsion et rapportent qu'ils ne pensaient pas que ça pouvait leur arriver, de perdre leur logement. Ce sont des gens qui se croyaient à l'abri. Ça contribue à l'intérêt accru qu'il y a présentement autour de cette question – et c'est d'ailleurs tout à fait justifié.

Pour minimiser l'importance de la pression exercée sur le prix des loyers, on invoque souvent le fait qu'il y aurait

de facto un gel des loyers, puisque la fixation du prix est encadrée par la loi. Cet argument a été repris par le gouvernement Legault, et il est fréquemment évoqué par les associations de propriétaires. Qu'en pensez-vous ?

VL — Ce discours révèle une méconnaissance des mécanismes en place pour encadrer le prix des loyers. Il se base sur l'estimation de la hausse moyenne qui a été publiée par le Tribunal administratif du logement (TAL), qui cette année est de 0,8 % pour un logement non chauffé. Il devient alors facile d'assimiler cela à un gel des loyers. On sait pourtant qu'en réalité, moins de 1 % des loyers sont fixés par le TAL. C'est donc de la pensée magique d'affirmer que tous les propriétaires suivent scrupuleusement l'augmentation moyenne. Les propriétaires tendent plutôt à suivre la dynamique du marché, et il n'y a aucun mécanisme en place pour s'assurer que les locataires n'aient pas à porter seuls le fardeau de la preuve lorsqu'il s'agit de refuser une hausse de loyer abusive.

« [...] chaque fois qu'il y a eu des gains importants du point de vue du droit au logement, c'est parce qu'il y a eu une prise de conscience collective des limites du droit de propriété. »

Il y a aussi la question des « petits propriétaires », les gens qui possèdent l'immeuble où ils résident, et qui disent être étranglés par le contrôle des loyers. Comment fait-on pour surmonter cette impasse, où l'on renvoie dos à dos les locataires et « l'honnête famille propriétaire » ?

LG — D'abord, il faut reconnaître que les propriétaires ne sont pas un bloc homogène. Il y a différentes catégories. On fait souvent référence au modèle de la petite famille avec des enfants, qui a acheté son plex pour se loger elle-même, ainsi que des locataires... Ce modèle du ménage type existe, évidemment, et dans certains quartiers, il n'est pas faux de dire que ces ménages sont victimes de la hausse du prix des propriétés. Cela est aussi lié au fait qu'aujourd'hui, et ici on sort du domaine du logement, l'immobilier est devenu un fonds de retraite. Les gens sont poussés à investir dans l'immobilier parce qu'ils sont travailleurs autonomes, parce que leur employeur n'offre pas de régime de retraite, et on leur dit que c'est un investissement responsable. Ils investissent donc avec la conviction que l'immobilier va continuer de s'apprécier indéfiniment et qu'un jour, il leur sera possible de revendre à profit pour assurer leurs vieux jours. Cette idée incite aussi les ménages à prendre le

risque de s'endetter de façon importante. Donc, lorsqu'ils se retrouvent devant l'obligation de rembourser cet investissement, ils cherchent à le faire fructifier, notamment en augmentant les revenus potentiels générés par cet investissement. Les banques prêtent d'ailleurs aux acheteurs en leur disant : « Vous avez trois logements locatifs dans le quadruplex que vous allez acheter, vous allez pouvoir monter les loyers, très bien », et on en tient compte dans le calcul de l'hypothèque. La banque prête en présumant qu'il sera possible d'augmenter les loyers.

Ensuite, il y a d'autres types de propriétaires, les investisseurs, pour qui le prix d'acquisition n'a pas vraiment d'importance, tant que les revenus sont au rendez-vous à l'autre bout. Il suffit d'assister à des formations destinées aux investisseurs immobiliers pour le comprendre, il s'agit d'un premier principe de base : il n'y a pas de logement trop cher, il suffit de pouvoir en tirer de bons revenus.

C'est une dynamique assez perverse, car, à long terme, elle risque de fragiliser même les petits propriétaires. Cela renvoie aussi au fait que la question du logement est irrésolue au sein des sociétés capitalistes. Ainsi, une famille moyenne se retrouve dans l'impasse qu'elle soit locataire ou propriétaire. Comment faire pour que le droit au logement et le « droit » de rentabiliser son investissement ne soient pas toujours placés en opposition ?

VL — Le droit au logement a été reconnu par nos gouvernements, notamment à travers l'adhésion au Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Le problème, c'est que, dans les politiques gouvernementales, ce droit n'est jamais nommé directement. En général, on voit le gouvernement parler d'abord du logement comme d'une responsabilité individuelle – même s'il s'est engagé à protéger, à respecter et à mettre en œuvre le droit au logement, de façon progressive et non régressive, ce qu'on ne fait pas actuellement. Or, si on se basait sur le droit au logement, tel qu'il est défini par l'Organisation des Nations unies (ONU), en y incluant la sécurité d'occupation et la capacité de paiement, cela obligerait l'État à adopter des politiques beaucoup plus ambitieuses, tant sur le plan des protections contre les expulsions que de la disponibilité de logements sociaux. D'ailleurs, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, dans son dernier rapport, a déploré la pénurie de logements sociaux au Québec et au Canada. Les entités internationales mandatées pour surveiller les États dans la mise en œuvre de leurs engagements internationaux tapent sur les doigts de nos gouvernements, mais on a l'impression que ceux-ci s'en fichent un peu.

Cela dit, le Canada a tout de même inscrit la notion de droit au logement dans sa loi de juin 2019 sur la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement. La nomination d'un défenseur du droit au logement a été prévue, mais elle se fait toujours attendre, tout comme les moyens budgétaires appropriés. Il faut aussi tenir compte des questions de compétences, car certaines relèvent des provinces. Le fédéral ne peut pas intervenir sur les questions liées aux expulsions ni sur la hausse du prix des loyers. Au provincial, même si le droit au logement est indirectement reconnu dans la Charte québécoise, on a très peu fait sur le plan

juridique pour rendre ce droit justiciable. Il n'est pas mentionné dans la loi sur le TAL. Il n'y a pas de recours qui en découle. On pourrait donc aller beaucoup plus loin.

J'aimerais aussi déconstruire l'idée que le Québec serait épargné par rapport aux autres provinces. Les lobbys de propriétaires sont toujours bien empressés de comparer Montréal à Toronto ou à Vancouver. On cite en exemple les pires cas de figure, où le loyer moyen est de 1500 \$, pour nous dire à quel point les loyers ne sont pas si chers que ça ici, et qu'il faudrait pouvoir les augmenter pour que les propriétaires puissent rentabiliser leurs investissements. C'est fallacieux parce que la situation, entre autres à Toronto et à Vancouver, est absolument intenable. Ça fait longtemps que ces villes ne sont plus abordables au commun des mortels, autant propriétaires que locataires, notamment parce qu'on a laissé le libre marché faire son œuvre et parce qu'aucun ordre de gouvernement n'a pris le relais après les années 1990, lorsque le fédéral a arrêté de financer le logement social. On a aussi renoncé à encadrer le marché privé pendant des années. Pour se rattraper, ces provinces ont adopté des mécanismes de contrôle, parce que la crise devenait très grave. On a vu l'Ontario établir un contrôle du prix des loyers et la Colombie-Britannique se doter d'une série de mesures, comme un gel des loyers en 2020, et adopter un grand plan de développement de logements sociaux et abordables sur dix ans... Mais la situation était déjà catastrophique. Tout ça pour dire que le Québec n'est pas une terre protégée.

LG — On voit bien qu'historiquement, le droit de propriété a toujours eu préséance sur le droit au logement. S'il existe quelque chose que l'on appelle « droit au logement » aujourd'hui, c'est parce qu'il a été obtenu. Ce sont des batailles politiques qui doivent être relancées périodiquement. Quant au droit de propriété, on remarque que, chaque fois qu'il y a eu des gains importants du point de vue du droit au logement, c'est parce qu'il y a eu une prise de conscience collective des limites du droit de propriété. On en posait les limites au nom de la survie du capitalisme lui-même. Le droit de propriété est nécessaire au capitalisme, dans le domaine du logement ou ailleurs; c'est même sa condition, mais dans le secteur du logement, cela peut devenir un problème, vu la quantité d'argent que l'on doit consacrer à se loger. C'est autant d'argent qu'on ne peut pas investir ailleurs dans l'économie. Les propriétaires exercent une pression telle qu'à un moment donné, la crise éclate. Ces crises ont souvent été des moments où même certaines franges de l'élite ou du milieu des affaires ont reconnu qu'il fallait encadrer le droit de propriété, lui imposer des limites, et envisager de construire du logement non marchand, parce que le prix du logement exerçait une pression sur les salaires. Cette contradiction dans le droit de propriété peut être utile stratégiquement. L'autre aspect intéressant, c'est que, même pour le développement capitaliste du logement, le droit de propriété individuel peut poser un problème. On n'a qu'à penser à tous ceux qui s'opposent à la construction du Réseau express métropolitain en spéculant sur les terrains, ou alors aux propriétaires qui ont empêché un promoteur dans Griffintown d'exproprier l'ensemble du quartier, en y opposant leur droit de propriété. Je ne dis pas que l'usage du droit de propriété est subversif par nature,

bien au contraire. Je veux plutôt souligner que le droit des individus de faire ce qu'ils veulent avec leur petit lopin de terre, c'est un droit qui leur est donné par l'État et que l'État a, à différents moments de l'histoire, choisi de le limiter et de l'encadrer. En fin de compte, le droit de propriété renvoie à la souveraineté des États sur leur territoire et cette souveraineté, on pourrait choisir de l'exercer autrement qu'en disant : toi, propriétaire individuel, tu peux faire du profit avec ce qui t'appartient... Il y aurait d'autres façons de recourir à des formes collectives de propriété.

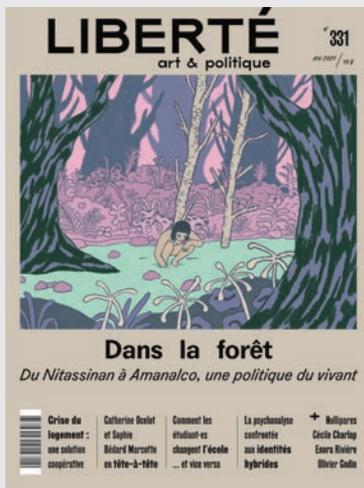
« Tout ça vient aussi avec le discours néolibéral du “tous propriétaires”. L'accès à la propriété est devenu le modèle à suivre, et cela s'est accompagné d'un retrait des politiques sociales. »

On parle justement de plus en plus de la possibilité d'intervenir sur le marché, ce qui ne plaît pas du tout aux investisseurs immobiliers. Québec solidaire a, par exemple, proposé au printemps 2021 d'imposer le gain en capital sur la vente d'une propriété. On propose aussi d'encadrer les pratiques de surenchère lors de l'achat d'un immeuble. Ces solutions demeurent des béquilles, elles laissent intacts les mécanismes du marché, mais pourraient-elles constituer une avenue intéressante ?

VL — La taxe sur le gain en capital est un outil intéressant. Sur le plan fiscal, c'est une première mesure nécessaire, parce qu'en plus, cela contribuerait à lutter contre les inégalités sociales, en résorbant les écarts de richesse. L'accroissement des inégalités, on le sent quand on parle aux locataires, ou tout simplement lorsqu'on regarde le prix des « cabanes » qui se vendent à quelques millions, pendant que trop de gens vivent dans des logements carrément insalubres. La voie de la fiscalité est donc très importante. Elle ne réglera pas tout, mais l'imposition du gain en capital est une avenue qui devrait non seulement être explorée, mais mise en œuvre rapidement.

LG — La question aurait sans doute dû être posée bien avant, mais nous avons atteint un point où elle est devenue incontournable, même si c'est délicat politiquement — même pour un parti comme Québec solidaire. Il faut néanmoins se demander si on ne doit pas imposer une limite au prix du logement. L'imposition du gain en capital, c'est une mesure qui, peut-être, diminuerait les surenchères. Imposer des restrictions sur les renonciations

Nous non plus, on ne sait pas ce qu'Hubert Aquino aurait pensé de notre nouvelle formule.



Depuis 1959, *Liberté* a vu passer la Révolution tranquille, l'Expo universelle, les Jeux olympiques, *Une saison dans la vie d'Emmanuel*, *Speak White*, *Les belles-sœurs*, la loi 101, la Crise d'Oka, sans oublier deux... non, trois référendums (et les gueules de bois subséquentes).

Soixante ans plus tard, le paysage artistique et politique a changé, les combats aussi... Mais l'esprit d'indépendance (et d'irrévérence) qui animait les jeunes fondateurs de *Liberté* est encore bien vivant.

Pensez au futur : abonnez-vous !
L'abonnement annuel est à 55 \$,
taxes et frais de port inclus.
Tous les détails sur < revueliberte.ca >

LIBERTÉ
art & politique

à l'inspection pourrait aussi agir sur le phénomène. Mais le système financier et le marché de l'immobilier fonctionnent en s'appuyant sur la certitude que tout va continuer à augmenter. Même si quelqu'un s'endette et fait défaut de paiement sur son emprunt, la banque se dit qu'à la limite, elle pourra revendre l'immeuble et se rembourser, en faisant un profit. Tout le système repose sur cette croyance que les prix vont continuer d'augmenter, et cette croyance est devenue une condition pour le fonctionnement du marché. La trajectoire typique veut que, jeune, tu t'achètes un appartement en copropriété, ensuite un plex et, finalement, une maison unifamiliale. Sauf que ce cycle repose sur une appréciation systématique de l'investissement. Pour passer de l'appartement en copropriété à la maison unifamiliale, il faut que la valeur de cet appartement ait augmenté, et au moment de revendre la maison unifamiliale, il faut espérer pouvoir en tirer un profit pour sa retraite ou pour aider ses enfants à qui on veut donner une chance d'accéder, aussi, à la propriété. Dans la surenchère actuelle, il y a des investisseurs, des spéculateurs, et ceux qui sont déjà propriétaires. Un clivage s'est creusé entre les propriétaires, puisqu'il y en a désormais qui, sans nécessairement être riches, ont eu la chance d'acheter il y a longtemps et qui sont assis sur un actif qui vaut aujourd'hui une fortune par rapport à ce qu'il valait au moment de l'achat ; ils pourront ainsi se servir de cette nouvelle valeur marchande pour passer à une autre étape dans le marché. Il leur devient possible de surenchérir sur la valeur du triplex dans Villeray que tout le monde s'arrache, ce qui fait encore gonfler les prix. Le gel des loyers est sans doute une bonne façon de bloquer les revenus générés par un investissement, car les gens vont hésiter un peu plus avant d'acheter un immeuble très cher, mais la grande question, c'est le coût des propriétés elles-mêmes, qu'il faut limiter. D'ailleurs, le gouvernement fédéral aurait déjà des outils pour le faire, notamment à travers la SCHL.

Doit-on en fait comprendre que, s'il y avait une volonté politique, plusieurs mécanismes pourraient être mis en place pour ralentir l'augmentation des prix des propriétés et des loyers ?

LG — C'est une question délicate pour tous les partis, et ce, depuis toujours. Certains syndicats, dont le syndicat des postes, ont d'ailleurs longtemps interdit aux officiers de leur exécutif d'accéder à la propriété, parce qu'on disait que ça rendait conservateur, d'être propriétaire !

VL — Tout ça vient aussi avec le discours néolibéral du « tous propriétaires ». L'accès à la propriété est devenu le modèle à suivre, et cela s'est accompagné d'un retrait des politiques sociales. Dans l'évolution du discours, quand on parle de logement social, on a normalisé et intégré le discours voulant que le logement, en dehors du marché privé, ce ne soit que pour les plus pauvres. Au départ, ce n'était pas ça, la vision du logement social au Québec. Oui, c'est en partie pour les plus pauvres, mais aussi pour les gens qui ne peuvent pas ou ne veulent pas s'engager à payer une hypothèque trop chère. On pourrait choisir, en tant que société, de socialiser une partie du parc locatif. Au FRAPRU, c'est la perspective qu'on adopte, en proposant de sortir de la marchandisation du logement. D'abord, il faut construire beaucoup plus de logements à loyers modiques pour

répondre aux besoins urgents des ménages à faibles revenus. Ensuite, il faut offrir à tout le monde un réel choix. Avec 10 % du parc locatif composé de logement social, on est très loin du compte. Le Canada est en queue de peloton pour la proportion de logements hors marché privé. En février, le journaliste de Radio-Canada Michel Labrecque a fait un reportage très remarqué sur Vienne et l'utopie du logement abordable, dans lequel on nous montrait que plus de la moitié des deux millions d'habitants de cette ville vivent dans des logements hors marché privé. C'est donc une proposition réaliste. Mais pour y arriver, il faut se doter d'un vrai plan et tendre vers une plus grande socialisation du parc immobilier. Or on fait plutôt l'inverse. Avec la construction importante des dernières années, mais un faible développement hors marché privé, nous réduisons encore le pourcentage de logements sociaux. On recule, on cède toujours plus de place au privé, en donnant l'impression à une partie importante des ménages locataires qu'ils n'ont pas le choix et qu'ils doivent opter pour l'accès à la propriété.

En changeant le discours sur les modalités d'occupation du logement, cela deviendrait une question culturelle : soudain, le logement social, les coopératives ne seraient plus seulement une solution pour les populations pauvres, mais une véritable vision de société. C'est curieux, tout de même, qu'on en soit arrivés là, alors qu'au Québec, nous avons une histoire riche en matière de développement de coopératives, par exemple... L'a-t-on oublié ?

VL — Le gouvernement fédéral a eu de bonnes années, durant la décennie 1980, où il a contribué au financement de 55 000 logements sociaux sous forme de HLM, de coopératives et d'OBNL. Au début des années 1990, lorsque le fédéral s'est retiré du financement du logement social, des groupes comme le FRAPRU se sont mobilisés pour que le Québec prenne le relais et finance son propre programme. Le programme AccèsLogis, par exemple, s'est basé sur ce que certains appellent le logement communautaire, c'est-à-dire des logements hors marché privé, possédés par des coopératives ou des OBNL d'habitation. Cela dit, très peu de HLM ont été financées par le programme québécois, si bien que les listes d'attente ont explosé. Nous avons actuellement 40 000 ménages en attente d'une place dans un logement hors marché privé. Avec AccèsLogis, on était bien partis, mais en soutenant avant tout des OBNL et des coopératives, on a abandonné une partie des ménages. Il y a donc eu un changement dans la vision du logement social au fédéral, en même temps qu'on a globalement sous-investi dans ce domaine.

LG — Il y a eu une rupture claire quelque part dans les années 1990 dans la façon de concevoir les politiques de soutien au logement, une rupture que l'on pourrait assimiler à un virage néolibéral. À plus petite échelle, pour la Ville de Montréal par exemple, la solution la plus intéressante serait d'aller vers une socialisation étendue du logement, et on a déjà eu des outils pour le faire. Il y a la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), qui a été créée à la fin des années 1980, avec pour principale mission d'acheter des logements privés et de les « municipaliser ». On a fait la même chose avec les maisons de chambre, qu'on a cédées à des OBNL. La SHDM possède

encore près de 2 000 logements et elle en gère 2 000 autres qui avaient été acquis grâce au financement fédéral. Mais là encore, la SHDM a cessé de faire des acquisitions et on se sert désormais de l'organisme pour accompagner les promoteurs et vendre des appartements en copropriété moins chers. C'est un changement de cap radical dans la mission. Politiquement, il y a un problème, oui. On s'est désengagé de formes d'investissement dans le logement non marchand, mais il y a aussi un obstacle culturel assez fort. Il est désormais bien ancré dans la culture que le logement social et communautaire, c'est pour les pauvres, comme le disait Véronique un peu plus tôt. On présume que ces logements sont destinés aux gens dits « dépendants », car les gens qu'on dit « autonomes » sont maîtres chez eux. C'est une idée qu'on s'est mis à promouvoir il y a longtemps, qui a été remise de l'avant durant l'après-guerre, au moment où le capitalisme était soumis à de fortes contestations. L'accès à la propriété, l'idée d'être maître de son domicile, était pensé comme une manière de redonner une indépendance à ceux qui n'en avaient pas dans le reste de leur vie. C'est le compromis social sur lequel ont reposé les années de croissance par la suite. À ce jour, l'évolution du capitalisme nous a menés à accepter de nous faire avoir par notre employeur, de vivre dans la précarité, de ne pas avoir grand contrôle sur ce que nous faisons au travail, mais, en contrepartie, nous aurions accès à la propriété, ce qui devrait nous permettre de reconquérir un certain contrôle. Le désengagement et la montée de ce discours ne sont pas indépendants ; on s'est retirés du financement du logement hors marché et, simultanément, on s'est mis à voir l'accès à la propriété comme une condition de l'autonomie. Le résultat ? On se retrouve aujourd'hui avec un problème immense, où l'autonomie des gens est finalement sévèrement compromise. ●

Aurélie Lanctôt est codirectrice et rédactrice en chef de la revue *Liberté*.