



# TOUJOURS AU FRONT

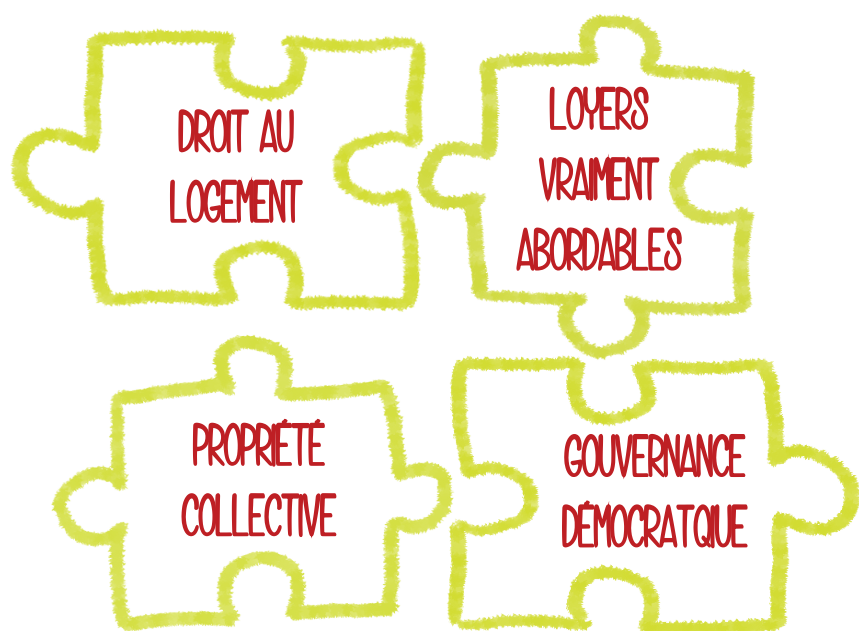
FRONT D'ACTION  
POPULAIRE EN  
RÉAMÉNAGEMENT  
URBAIN

N° 145

HIVER 2026

## LOGEMENT SOCIAL : UN PROJET DE SOCIÉTÉ

**Un logement digne pour tous et toutes. C'est ce qu'une société juste devrait pouvoir sans négociation.** Pourtant, les gouvernements de divers paliers s'entêtent à diminuer leur investissement, invoquant les vertus de l'ingénierie financière. **Le mot d'ordre « en faire plus avec moins » fait surtout grimper les coûts sociaux.** Les politiques de l'offre, la promesse d'un effet domino ou la hausse des taux d'inoccupation n'ont pas livré l'abordabilité annoncée. **Sur le plan des retombées économiques et sociales, le logement social, lui, a fait ses preuves<sup>1</sup>.** Dénigré par ceux qui y voient une dépendance à l'État, le logement social souffre d'un sous-financement qui ne fait en réalité que déplacer cette dépendance vers le marché privé et les bailleurs de fonds, sans offrir de sécurité aux locataires. Au contraire, **si le modèle demeure une voie d'émancipation pour les locataires c'est précisément parce que l'État y est imputable.**



Revendiquer la responsabilité de l'État n'a rien d'une quémanderie. **Pour offrir des loyers inférieurs au marché, le financement public est incontournable. Mais attention aux compromis et à la dilution du logement social dans le hors-marché ou l'abordable.** Pour le FRAPRU, le logement social est un modèle d'habitation sans but lucratif, de propriété collective. Sa mission est intégrée : offrir un logement de qualité répondant aux besoins et à la capacité de payer des locataires, particulièrement des ménages à faible et modeste revenus.

**En nourrissant la peur du déclassement, la précarisation des locataires et les discours anti-immigration ont découragé la solidarité et freiné l'émergence d'une « classe locataire » unie.** L'accès à la propriété, présenté comme salvateur, étant hors de portée pour la majorité, que pouvons-nous encore espérer comme locataires ? Une vie entière à financer une partie de la retraite de nos propriétaires au prix de notre propre appauvrissement ?

Et si nous cessions de concourir sur un marché compétitif largement inabordable ?

**Regagner de la dignité comme locataire devient possible lorsque l'on habite un logement social.** Au-delà du soulagement financier, il y a aussi une fierté d'habiter un logement de propriété collective, dans un modèle qui permet d'avoir du pouvoir sur ses conditions de logement.

**Le logement social prend trois formes principales : logements publics (dont les HLM), coopératives d'habitation, et OSBL d'habitation. Cette diversité permet d'offrir des milieux de vie adaptés à des réalités variées tout en garantissant la capacité de payer et l'ancrage communautaire.**

**Sa gouvernance démocratique, portée par les personnes concernées, assure la fidélité à sa mission sociale.** Mais le rôle du logement social dépasse la simple offre de logements : il structure nos villes autrement. En consolidant une part plus importante du parc locatif, il façonne des milieux de vie autour des besoins plutôt qu'en fonction des forces du marché.

### SOCIAL VS HORS MARCHÉ

Le terme « hors marché » désigne généralement un projet qui n'est pas destiné à générer un profit privé, mais il ne garantit pas une accessibilité financière immédiate ni une mission sociale. Sans balises claires, un projet hors marché peut demeurer trop coûteux, non démocratique et même être revendu au marché.

Jusqu'aux années 1990, les suppléments au loyer étaient réservés aux logements publics ou municipaux. Le tournant néolibéral des années 1980 a normalisé leur utilisation dans le marché privé, un choix qui fut commodément privilégié et même accéléré à mesure que le financement du logement social diminuait.

### AIDE À LA PERSONNE

Les programmes d'aide financière individuelle (suppléments au loyer, allocation-logement) sont souvent présentés comme des solutions rapides. Or, ils ne modifient ni la structure du marché ni l'offre réelle de logements. Ils atténuent temporairement la pression sur certains ménages tout en laissant les loyers du marché privé intacts. Plutôt que de dilapider des fonds publics pour compenser l'écart toujours plus grand entre la hausse des loyers et la capacité de payer de ces ménages, il devient urgent d'investir dans des solutions structurantes comme le logement social.

<sup>1</sup> - Nouvelle étude sur les retombées économiques et sociales des investissements publics en habitation au Québec, AGRTQ, Mai 2025.

# L'EFFET LOGEMENT SOCIAL

Sous couvert de pragmatisme, les gouvernements privilégient des réponses temporaires, opaques, privées ou hybrides, et la sous-traitance — au détriment d'un parc de logements sociaux pérenne, géré collectivement et protégé de la spéculation. **Ces reculs se défendent d'autant mieux que le modèle est déjà stigmatisé et impopulaire** : « c'est pour les pauvres », « c'est trop cher », « ça ghettoïse », « ça attire la criminalité », « c'est des taudis », « c'est mal géré ».

**Or, les difficultés qu'on attribue au logement social (concentration de la pauvreté, dégradation du parc, tensions sociales, etc.) ne sont pas corrélées au modèle. Elles découlent d'un sous-financement public, d'un sous-entretien, ou de l'absence de programmes dédiés.**

À contrario, lorsque les projets sont bien pensés et intégrés dans les communautés, proches des services, diversifiés dans leurs formes (HLM, OSBL, coopératives) et soutenus adéquatement, ils ne se limitent pas à loger. **Le logement social lutte contre la pauvreté, assure la stabilité résidentielle, améliore les conditions de vie, favorise la mixité sociale, renforce les communautés et la participation citoyenne. Il permet aussi de répondre à des besoins spécifiques que le marché privé et les mesures temporaires ignorent.** Pensé avec les milieux, le logement social peut offrir des logements adaptés, avec ou sans soutien communautaire, destinés par exemple à des jeunes mères, des personnes vivant avec une déficience intellectuelle et des communautés racisées.

Il est vrai que le logement social accueille souvent des ménages dont la trajectoire est fragilisée — et personne n'est à l'abri d'un basculement : précarité, problèmes de santé physique ou mentale, rupture, perte d'emploi.

Autant de vulnérabilités que le marché locatif privé tend à aggraver. **Le logement social, lui, ne fabrique pas ces fragilités : il les prévient en évitant que l'insécurité résidentielle et la précarité ne se cristallisent.**

La stabilité économique et résidentielle qu'il offre change la vie concrètement. **Quand les locataires ne sont plus en mode survie, ils peuvent se soigner, se projeter, étudier, travailler, mieux soutenir leurs enfants, reconstruire des relations et contribuer à leur milieu.** Associations de locataires, conseils d'administration, comités, activités de voisinage : le logement social rend possibles des formes de citoyenneté souvent hors de portée quand on déménage sans cesse, quand on craint de perdre son toit, quand chaque mois est synonyme de survie.

Habiter, c'est pouvoir rester, s'ancrer, participer à la vie sociale, dans un logement adéquat, en sécurité et dans la dignité. **En soutenant les locataires dans la durée, le logement social permet de tisser des réseaux, de créer de l'entraide et de prendre part aux décisions qui concernent leur milieu de vie. Il ouvre un espace où l'habitation redevient un droit — et non un produit soumis aux seules logiques de rentabilité.**

Reconnaître cette portée transformatrice impose un changement de regard. **Le logement social n'est ni une politique coûteuse et marginale, ni une mesure résiduelle réservée à l'urgence. C'est un investissement collectif essentiel, dont les effets bénéfiques s'inscrivent dans la durée, tant pour les individus que la société dans son ensemble.**

## TÉMOIGNAGES: CE QUE PERMET LA STABILITÉ RÉSIDENTIELLE

*Les témoignages qui suivent documentent, à partir de trois formes de logement social (HLM, OSBL, coop), les effets concrets de la stabilité économique et résidentielle rendue possible par ces milieux.*

### Daniel (OSBL)

Avant son entrée en logement social en 2025, Daniel vit une situation de grande précarité résidentielle. Après une perte de revenus, il occupe un logement privé dont le loyer élevé et les mauvaises conditions d'isolation rendent le quotidien difficilement soutenable. « Je survivais à peine : payer le loyer et les dépenses essentielles était tout ce que je pouvais me permettre », explique-t-il. À la suite d'un événement difficile, il recourt à l'aide sociale, insuffisante pour couvrir ses frais de logement.

Cela le mène à ne plus avoir de domicile. Une place en hébergement d'urgence de l'Office municipal d'habitation de Montréal lui permet temporairement de ne pas se retrouver à la rue. Heureusement, il est par la suite admis dans un OSBL d'habitation : « J'étouffais, le logement social m'a permis de respirer à nouveau. Les deux années précédant mon admission en logement social ont été les plus difficiles de ma vie ».

Au-delà de la stabilisation financière, Daniel insiste sur les effets du logement social. Il décrit un milieu composé de personnes aux parcours et origines variés, unies par un désir commun de vivre dans un environnement stable et solidaire. « Les personnes vivant en logement social ne forment pas un groupe homogène », souligne-t-il, en contradiction directe avec les représentations dominantes.

La vie quotidienne est marquée par l'entraide : échanges de biens, soutien ponctuel, relations de voisinage. Ces pratiques, loin d'être anecdotiques, contribuent à la sécurité matérielle et sociale des résident-es. Daniel observe également que les jugements négatifs proviennent surtout de personnes mal informées sur ce qu'est réellement le logement social et sur la diversité de ses formes. Pour lui, ce sont précisément « les communautés qui s'y développent » que le public comprend le moins.

## Yves (HLM)

Avant d'obtenir un HLM au début des années 2000, Yves traverse une période marquée par des difficultés personnelles, la perte de son logement et une forte instabilité financière. Ces difficultés le conduisent à une dépression, jusqu'à une tentative de suicide.

L'accès au logement social constitue alors un point de bascule, avec des effets directs sur sa santé et sa trajectoire sociale. « Ça a stabilisé mes finances », explique-t-il. Cette stabilité lui permet de répondre à ses besoins de base, de réduire le stress lié à la survie quotidienne et de retrouver une marge de manœuvre. Yves explique avoir pu « prendre le temps » nécessaire pour sortir de la dépression, revoir ses priorités et de régler d'autres problématiques associées à la précarité. « Ma vie a changé de gauche à droite », « au lieu d'être dans la direction où je m'en allais probablement vers le cimetière ».

Yves a également pu prendre une place active dans la vie collective. Il s'est impliqué dans l'association de locataires de l'Office municipal d'habitation de sa région, en Outaouais, puis à la Fédération de locataires de HLM. Cet engagement, rendu possible par l'absence de pression financière constante, lui a permis de redevenir socialement actif et de contribuer à la défense des droits des locataires de HLM. « Je fais du bien autour de moi », dit-il à propos de son implication bénévole.

Yves souligne toutefois que les préjugés à l'égard des HLM demeurent tenaces, surtout à l'extérieur du milieu. Les locataires sont encore perçus comme des « assistés » ou des « fauteurs de trouble ». Il rappelle pourtant que le logement social permet précisément aux personnes de se stabiliser et de participer à la société à leur manière. « Ce n'est pas une honte d'être à l'aide sociale. La vie t'a emmené là », affirme-t-il, en soulignant que le logement social constitue un outil de lutte contre la pauvreté, et non sa cause.

## Marie-Anick (coop)

Avant son entrée en coopérative en 2021, Marie-Annick traverse une période de rupture et d'instabilité résidentielle : « Une séparation, en plein déracinement, pas de maison, un enfant à presque temps plein, en bas âge [...] Toute ma conjoncture de vie a comme pogné un 360 », raconte-t-elle. Ses revenus sont faibles et morcelés. La recherche d'un logement se heurte à la pénurie et à la hausse des loyers : « c'était compliqué, autant en région qu'à Montréal ». Faute de solution, elle passe par une colocation, puis vit chez sa sœur pendant quatre mois.

Son arrivée à la coopérative, avec un loyer subventionné, agit comme « une grande bouffée d'air », l'espace nécessaire pour « reprendre ton souffle, te déposer », se concentrer sur sa reconstruction, sa carrière, ses projets, et « d'appriivoiser la réalité d'une mère monoparentale à temps plein ». Au-delà de la stabilité, elle décrit la coop comme un « filet social extraordinaire » : lors d'épreuves ultérieures — « on a perdu le père de mon fils », « j'ai été accidentée » — « plein de gens autour de moi, à la Coop surtout, ont pris le relais à plein de niveaux ». « Ça m'a un peu sauvé la vie », dit-elle. Pour son enfant aussi, le milieu compte : « des espèces d'aptitudes de socialisation, de coopération extraordinaire. Lui, il en redemande. Je trouve que c'est un méchant beau cadeau à faire à son enfant. »

Quatre ans plus tard, elle décrit un milieu diversifié où « il fait bon vivre » et où l'expérience transforme la personne : « J'ai énormément appris, je me suis énormément responsabilisée, ouverte. » Elle dit sa fierté des gens qui « s'impliquent avec leur cœur » et de ce que ces formes d'habitation rendent possible : « Il faut aller vers ça, avoir des modèles qui sont communautaires, qui sont dans l'entraide, dans l'ouverture, dans l'empathie. »

## LE COÛT COLLECTIF DU MANQUE DE LOGEMENTS ADÉQUATS

Selon l'étude *Manque de logements adéquats : quels coûts sur la prospérité économique?* de l'Observatoire québécois des inégalités, le manque de logements abordables a un coût collectif : il réduit le revenu disponible des locataires, fragilise leur capacité à répondre à leurs besoins essentiels et limite leur participation à la vie économique<sup>1</sup>.

Pendant ce temps, des milliards de dollars publics partent en baisses d'impôts, chèques populistes, projets industriels risqués et dépenses militaires, plutôt qu'à des solutions structurantes comme le logement social. Le refus des gouvernements fédéral et provincial de socialiser le parc locatif ne relève donc pas d'un manque de moyens.

<sup>1</sup> - Manque de logements adéquats : quels coûts sur la prospérité économique?, Observatoire québécois des inégalités, septembre 2025

# CRISE ET STRATÉGIE DU CHOC : LE REcul ORGANISÉ DU LOGEMENT SOCIAL

*La reconnaissance tardive de la crise du logement s'inscrit dans une stratégie du choc où l'ampleur du désastre sert à légitimer le retrait de l'État et le recours à des solutions marchandes ultralibérales. L'abandon des programmes de logements sociaux comme maillon essentiel du filet social devrait alerter l'ensemble de la société civile.*

Dans plusieurs municipalités, la pénurie de logements semble sur le point de se résorber. La crise est pourtant loin d'être finie : ce sont les logements les plus chers qui sont disponibles. Depuis 2018, soit le début de la pénurie de logements à l'échelle provinciale, le loyer moyen<sup>1</sup> a augmenté de 62 % au Québec. Les logements neufs récemment construits contribuent pour beaucoup à cette explosion. Dans les logements existants, le loyer augmente beaucoup plus vite que les revenus de la plupart des locataires.

**Les besoins des locataires ne diminuent pas, au contraire :**

- L'itinérance continue de prendre de l'ampleur.
- L'insécurité alimentaire chez les locataires est répandue : un-e locataire sur trois l'expérimente, selon une récente étude de l'Observatoire québécois des inégalités<sup>2</sup>.
- Les demandes introduites pour non-paiement de loyer, dont la plupart se concluent par une éviction, sont en hausse.
- Le nombre de personnes et de familles sans-logis demeure élevé à l'année.

**On parle maintenant de crises sociales. Les besoins pour les logements sociaux de différentes formes augmentent. Or, au même moment, on assiste à un désengagement de l'État dans le logement social, noyé de plus en plus dans des terminologies comme « abordable » ou « hors-marché », qui ne donnent aucune garantie sur le nombre de logements sociaux.**

Dans les derniers mois, les gouvernements fédéral et québécois ont amorcé d'importants virages dans la manière de financer les logements qualifiés d'abordables, autant les logements sociaux que les logements privés. Ces changements auront un impact durable sur notre capacité à offrir des logements vraiment moins chers que le marché privé.

## DE L'ENGAGEMENT PUBLIC À LA DÉPENDANCE AU PRIVÉ

**Après avoir mis en place le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), le gouvernement caquiste semble vouloir le reléguer aux oubliettes.** Du moins, c'est le sort que semble attendre son volet régulier (volet 1), qui s'approche le plus d'un programme de logement social.

Alors qu'aucun appel de projets n'était ouvert pour le volet régulier du PHAQ, **le gouvernement a plutôt choisi, au cours de la dernière année, de procéder par sélection discrétionnaire.** Cette approche a favorisé certains développeurs, tant privés que sans but lucratif, désignés comme « développeurs qualifiés ».



Ces derniers peuvent ainsi se voir attribuer des fonds publics pour des logements dits « sociaux ou abordables », sans passer par un appel de projets. Les développeurs privés ayant eu accès au statut de développeurs qualifiés n'étaient pas connus pour faire auparavant du logement abordable... **Cette gestion à la pièce — avec des balises mouvantes et des critères peu transparents — a peu à voir avec les mécanismes d'un programme public digne de ce nom.** En plus, des fonds publics destinés à des logements « abordables » ont été confiés à des acteurs privés (fonds fiscalisés) qui sélectionnent les projets selon leurs propres critères.

**Quant aux développeurs sans but lucratif, Québec semble leur imposer des conditions si contraignantes qu'elles mettent en péril l'abordabilité, voire la viabilité du projet au complet.** Ainsi, dans l'objectif de diminuer la contribution gouvernementale au maximum, des modifications récentes au Programme de financement en habitation prévoient que des prêts publics<sup>3</sup> servent plutôt à remplacer les subventions gouvernementales. Ils seront octroyés sous forme de prêts remboursables après 10 ans. À leur échéance, les projets sans but lucratif devront se refinancer auprès d'une banque ou d'autres acteurs privés qui exigent des garanties comme la valeur des immeubles (et des loyers) pour octroyer des prêts.

<sup>1</sup> - Selon les données des rapports de la SCHL sur le marché locatif.

<sup>2</sup> - Observatoire québécois des inégalités, un locataire sur trois en situation d'insécurité alimentaire au Québec, décembre 2025.

<sup>3</sup> - Le FRAPRU et d'autres acteurs de l'habitation sociale et communautaire demandent depuis de nombreuses années que Québec prévoit des prêts publics à faibles coûts dans ses outils de financement du logement social pour diminuer le poids des emprunts hypothécaires auprès des banques. Or, la nouvelle ingénierie financière poussée par Québec prévoit généralement que ces prêts servent plutôt à remplacer les subventions gouvernementales.

Cette formule vise à se substituer à des engagements gouvernementaux à long terme. Pour assurer la viabilité de cette nouvelle ingénierie financière et diminuer au maximum sa contribution, Québec a prévu une nouvelle catégorie de logements dits « abordables intermédiaires », dont les loyers peuvent atteindre 150 % des loyers plafonds établis dans le PHAQ, ce qui donne des loyers beaucoup plus élevés que le loyer moyen du marché. **De maigres fonds publics auparavant destinés au logement social servent dorénavant à financer des logements qui contribueront à tirer vers le haut le prix des loyers. Une forte pression s'exerce sur les projets en développement pour qu'ils se plient à cette nouvelle ingénierie financière afin d'avoir accès aux maigres fonds restants.**

Même les fonds fiscalisés, présentés au départ comme des partenaires pour augmenter l'offre de logements abordables aux mêmes conditions que le PHAQ, pourront dorénavant financer des projets avec des loyers « intermédiaires ». Pire, avec les mêmes fonds, Desjardins nous prépare à des logements à l'abordabilité « différée », c'est-à-dire à des prix se rapprochant de ceux du marché du neuf, mais qui deviendraient moins chers que le marché dans le temps... rien pour répondre au sentiment d'urgence sociale ressentie partout au Québec.

**Le mantra « en faire plus avec moins » brandi par le gouvernement du Québec masque à peine le fait qu'il n'a pas prévu de nouveaux fonds pour le développement de logements sociaux dans ses deux derniers budgets, empêchant toute prévisibilité. Il a laissé l'incertitude s'installer et créé les conditions d'une plus grande dépendance aux acteurs privés avec des montages financiers complexes.** Cela freine la réponse à des besoins urgents et nuit à la capacité du milieu de l'habitation sociale d'offrir des logements aux retombées sociales et économiques immédiates. Ultimement les projets d'habitation sociale seront peut-être moins dépendants de l'État, mais le seront davantage de financiers privés à qui ils devront rendre des comptes et qui éventuellement pourront mettre à mal la pérennité du caractère sans but lucratif.

## **MAISONS CANADA : UNE NOUVELLE BANQUE D'INVESTISSEMENT**

Du côté d'Ottawa, le gouvernement Carney a amorcé un virage qui mènera carrément à l'abandon des programmes afin de laisser le soin à son agence, **Maisons Canada, d'investir de manière flexible.** Dans une récente analyse, le directeur parlementaire du budget (DPB) à Ottawa constate que les dépenses globales pour le logement baisseront dans les prochaines années et que le soutien se détourne de programmes gouvernementaux. Tout cela, en dépit du discours triomphaliste du dernier budget qui prévoyait 13 milliards \$ sur 5 ans.

**Le gouvernement Carney laisse entendre que l'entièreté des sommes octroyées à Maisons Canada pourrait servir pour du logement « hors-marché », dont la définition est aussi équivoque que sa définition de logement abordable.** Or, la nouvelle agence est présentée comme une agence d'investissement qui se contentera de compléter des montages financiers. Surtout, même si l'intégralité des fonds publics, déjà insuffisants, était confiée au secteur sans but lucratif selon les critères « d'investissements » de la nouvelle agence, **rien ne garantit que les besoins réels en logement seront effectivement comblés.** D'ailleurs, les calculs du DPB estiment que seulement 13 000 nouveaux logements pour les ménages à faible revenu seront construits dans tout le pays d'ici 5 ans. Malgré les investissements générationnels qu'on nous promet, tout laisse croire qu'encore une fois, les logements financés par le fédéral seront trop chers.

Dans les circonstances, la conclusion d'une entente avec le Québec accordant un droit de veto au gouvernement québécois sur les projets qui seront financés au Québec ne garantit pas grand-chose. Cela serait rassurant si le gouvernement Legault exerçait plus adéquatement ses compétences en matière de logement social. Voilà une raison supplémentaire pour augmenter la pression sur le gouvernement et sur les partis souhaitant former le prochain, afin qu'ils s'engagent sur un nombre de logements sociaux à réaliser sur plusieurs années et sur la mise en place de programmes qui fonctionnent.

## **POUR LE FILET SOCIAL**

Tout comme les services publics, les programmes sociaux comme le logement social font partie du filet social. L'abandon de programmes dédiés au logement social n'augure rien de bon pour la suite. Pourtant, on a bien vu où ce désengagement nous a menés depuis 30 ans : aux crises sociales actuelles. Face aux compressions budgétaires, il faut s'inquiéter de la capacité de l'État à élaborer et mettre en œuvre des programmes favorisant l'accès à des conditions de logement adéquates.

**Avant d'adopter les mantras à la mode, il faut se questionner sur l'objectif de nos politiques de logement et surtout sur leur potentiel à constituer un patrimoine vraiment collectif de logements sociaux.**

Sans nier que les logements sans but lucratif peuvent aussi répondre aux besoins de ménages à plus hauts revenus, **les besoins les plus urgents sont ceux des locataires à faible et modeste revenus. Pour y répondre durablement, il faut des programmes gouvernementaux adéquats de logement social. Cela doit précéder toute autre initiative et non l'inverse.** Les loyers des projets dits « hors marché » ne sont, dans plusieurs cas, **pas réellement abordables, puisqu'ils sont établis en fonction de la valeur marchande et qu'ils visent en partie une clientèle de la classe moyenne, dont les revenus sont supérieurs à ceux de la majorité des locataires. Il faut donc se questionner sérieusement sur l'effet des solutions dites « hors marché » sur les communautés et ultimement sur la normalisation de loyers beaucoup plus chers partout au Québec.**

Le Québec sait innover en matière de logement, mais cela ne veut pas dire que l'État doit se désengager, au contraire. L'innovation sociale ne doit pas non plus se faire au détriment de la démocratie et de la participation des communautés.

# **TOUJOURS AU FRONT**

Publié par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), un regroupement national pour le droit au logement composé de quelque 150 organismes des différentes régions du Québec, dont une trentaine qui sont au cœur de ses actions et de sa vie démocratique.

Pour nous rejoindre : (514) 522-1010  
frapru@frapru.qc.ca

Visitez notre site web : [www.frapru.qc.ca](http://www.frapru.qc.ca)

Suivez-nous :  [facebook.com/frapru.logement](https://facebook.com/frapru.logement)  
 [instagram.com/frapru.logement](https://instagram.com/frapru.logement)  
 @FRAPRU



Front d'action populaire  
en réaménagement urbain

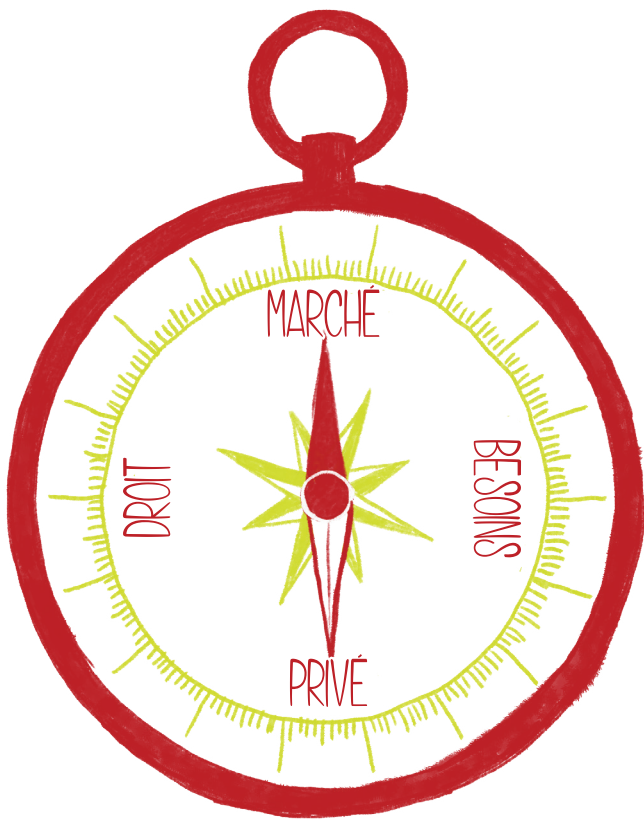
# LA REMARCHANDISATION DISCRÈTE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE LOGEMENT ABORDABLE ET HORS MARCHÉ<sup>1</sup>

Par Louis Gaudreau, Professeur à l'École de travail social de l'UQAM

Collaboration spéciale

**La crise actuelle de l'abordabilité ramène à l'avant-plan la question très ancienne de la propension du marché résidentiel à se déconnecter du revenu disponible des ménages. Elle interroge aussi la manière dont nous pouvons collectivement faire face à ce problème.**

Cette déconnexion préoccupe les mouvements sociaux depuis longtemps. Épisodiquement, l'inquiétude a aussi gagné le milieu des affaires, amené à prendre conscience du fardeau économique que représente un marché qui contraint les travailleurs et travailleuses à vivre dans des logements trop chers et en mauvais état, ce qui pouvait nuire à leur aptitude au travail et les inciter à revendiquer de meilleurs salaires. Au tournant du XXe siècle, de grands industriels ont même proposé de prendre en charge à perte la production de logements convenables et accessibles à la classe ouvrière. Les initiatives philanthropiques qui connaissent aujourd'hui un regain de popularité sont à l'époque demeurées marginales, puisque très peu d'entrepreneurs estimaient qu'il était de leur responsabilité de répondre à des besoins dépassant ceux de leur propre entreprise. En sera-t-il autrement cette fois-ci ?



## LE LOGEMENT SOCIAL

**Le problème de l'écart entre le prix des logements et le revenu des ménages a trouvé sa première réponse durable dans les politiques publiques de financement du logement social.** Même si les gouvernements ont toujours tenu à en limiter le développement aux clientèles que le secteur privé ne jugeait pas suffisamment rentables, le logement social représentait une véritable nouveauté, car il échappait en grande partie aux pressions spéculatives du marché. **En plus d'être détenu par des organismes publics ou communautaires qui n'avaient pas pour mission de faire du profit, celui-ci offrait, en totalité ou en partie, des logements dont le loyer était établi à 25 % du revenu des locataires, c'est-à-dire en fonction de leur capacité de payer et non des prix de marché.**

Dans certains cas, il bénéficiait également de subventions d'exploitation qui limitaient son exposition aux prix du secteur de la construction et aux taux d'intérêt exigés par les banques.

## LE LOGEMENT ABORDABLE

**Alors que la crise de l'abordabilité résidentielle prenait de l'ampleur, cette formule d'habitation qui avait fait ses preuves pour loger les personnes à faible revenu a cependant connu un déclin important.** Après le gouvernement fédéral, au milieu des années 1990, ce fut au tour de Québec de mettre fin au dernier programme de logement social en 2023. L'intervention de l'État dans la construction de logements à coût moindre n'a pas pour autant cessé, mais elle a été redirigée vers ce que l'on appelle le logement abordable qui consacre le retour en force de la logique de marché jusque dans les politiques qui avaient au départ été conçues pour lui offrir une alternative.

**Le logement abordable est proportionnellement moins subventionné que le logement social et doit couvrir ses propres frais, ce qui oblige ses développeurs à se tourner vers du financement privé qui, même s'il est étalé dans le temps et qu'il vise des rendements moins importants, a à son tour un effet à la hausse sur les loyers exigés. De plus, les programmes de logement abordable ne comportent pas l'obligation de réserver une proportion d'unités à des locataires dont le loyer correspondrait à 25 % de leur revenu.** Il était au départ prévu que les logements y seraient considérés comme abordables si leur loyer était maintenu à 80 % et 90 % de la médiane de marché, mais la définition de l'abordabilité retenue par le gouvernement a récemment été étendue pour inclure des loyers pouvant atteindre 150 % de cette dernière. Qu'ils se situent en deçà ou au-dessus du loyer médian, ces logements sont malgré tout très chers pour la majorité des personnes à faible revenu qui ont été les véritables laissées pour compte des dernières années d'effervescence immobilière. **Parce que les loyers sont condamnés à évoluer au rythme du marché (à suivre la médiane), il faudrait que les prix s'effondrent ou que les revenus des ménages à faible revenus augmentent encore plus rapidement pour que ces logements leur deviennent abordables et puissent répondre aux problèmes actuels les plus pressants.**

**Face à la forte hausse des prix résidentiels et à leur déconnexion croissante par rapport au niveau des revenus, la tendance est donc à mettre la politique du logement à la remorque du marché qui est pourtant en grande partie responsable de ces problèmes.** Même s'il tend à s'autonomiser des besoins réels, les gouvernements en ont fait la référence première pour déterminer ce qui constitue une solution acceptable à la crise. **En poursuivant sur cette voie qui nous est présentée comme un horizon indépassable, nous renonçons aussi à la possibilité d'exercer un contrôle démocratique sur le logement et l'habitat en général.**

<sup>1</sup>- Résumé d'un texte publié dans les Nouveaux Cahiers du socialisme - N° 34, automne 2025

# LA LUTTE PAIE!

La précarisation généralisée démobilise. Comment ne pas céder au découragement face à la déconnexion de nos élu-es ? Ou face à un filet social qui ne finit plus de s'étioler depuis les années 80, sous l'effet d'une dévastation néolibérale maintenant soutenue par le secours de l'extrême droite. **L'histoire des luttes montre que celles-ci ne sont pourtant pas vaines. Les victoires ne sont pas toujours spectaculaires : on ne mesure pas les reculs évités (véritables victoires invisibles) ni les victoires plus modestes qui auront eu un impact immense dans la vie de plusieurs personnes.**

La veille sur les politiques d'habitation et les mobilisations qui s'ensuivent permettent de freiner la marche néolibérale, à défaut de la renverser immédiatement. D'ici au changement de paradigme absolu, on ne laisse personne derrière. **Chaque terrain gagné, chaque investissement supplémentaire constitue un pas de plus vers le logement social comme projet de société. Un horizon qui s'imposera par la lutte, comme ce fut toujours le cas.**

## BIENTÔT 50 ANS DE GAINS!

**Si des logements sociaux font aujourd'hui partie du patrimoine collectif, c'est parce que des générations de locataires, de comités logement et de groupes citoyens ont forcé la main aux villes et aux gouvernements.**

Les mobilisations les plus solides ne sont-elles pas celles qui poussent sur des problèmes concrets, portés par des personnes qui ont un intérêt direct à y remédier ? **En plus de 45 ans, les membres du FRAPRU ont obtenu des avancées majeures, souvent dans des contextes politiques hostiles.**

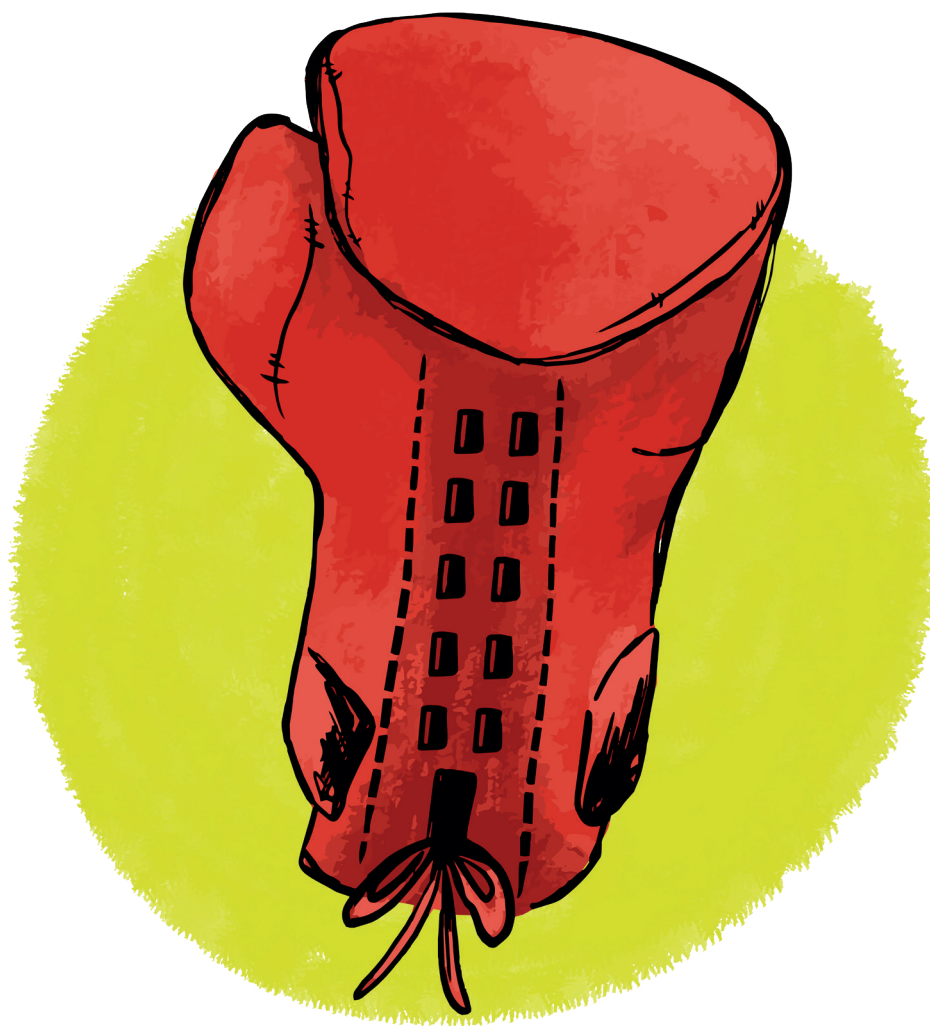
Dans les années 1980 déjà, alors que les rénovictions imposées par les Programmes d'amélioration de quartiers chassaient massivement les ménages les plus pauvres, des logements sociaux ont vu le jour, au gré des mobilisations, là où le privé aurait autrement prévalu. À Montréal, sur le vaste terrain des Shops Angus, 40 % des logements prévus deviennent du logement social grâce à la pression citoyenne.

Partout au Québec, le quartier Verdun, Châteauguay, Lanaudière, Bois-Francs, Saint-Sauveur, des comités de requérant-es s'organisent et obtiennent des projets de logements sociaux. Même la triste destruction du quartier Milton Parc, aux mains de Concordia Estates, a pu être amoindrie par une lutte de très longue haleine pour des coopératives en lieu et place de ce qui devait succomber au carnage. Une victoire aigre-douce, mais providentielle pour les locataires qui ont pu en bénéficier.

Un squat au Salon national de l'habitation, une manif nationale et d'autres actions visant à ébranler l'obsession pour le déficit zéro du gouvernement péquiste aboutit à la création du programme Accèslogis annoncé dans le budget Landry de 1997. Le programme québécois viendra pallier en partie à l'abandon du financement fédéral et permettra au final la réalisation de quelque 44 000 logements sociaux.

Autour de l'an 2000, grâce à l'action soutenue du FRAPRU (occupations, caravanes, squats) Québec met en place des suppléments au loyer d'urgence pour éviter que des familles ne se retrouvent à la rue lors des pénuries de 2001-2003.

**Enfin, même dans les contextes les plus adverses (pandémie, pénurie exacerbée), le FRAPRU poursuit sans relâche son travail, multipliant tournées, actions, dossiers noirs et campagnes publiques.**



**Cette présence constante remet le logement social dans le débat public et arrache, année après année, quelques engagements financiers que les gouvernements n'auraient jamais consentis d'eux-mêmes.**

Qu'attendons-nous pour financer le grand chantier de logement social qui n'en finit plus de prouver sa pertinence ? **Ce que montre l'histoire, c'est que chaque moment de crise, mais aussi chaque campagne électorale a été une fenêtre d'opportunité.** Chaque engagement pris par un parti peut mener à des promesses concrétisées. Ce fut le cas du programme Accès Logis (élection provinciale) et la réserve de terrains municipaux de Montréal (élection municipale). Nous sommes le rapport de force.

**Au-delà des politiques, les mobilisations du FRAPRU ont aussi consolidé un trésor inénarrable, à l'abri de la récupération : un mouvement social ! Cette forme organisée de locataires autrement délités et le sentiment d'appartenance qui en découle, ficelés à coup d'actions, d'assemblées et d'amitiés forgées sur le terrain, auront redonné à plusieurs la fierté et la dignité que l'État leur confisque.**

## RESTEZ À L'AFFÛT !!!

**UNE COALITION SUR LE LOGEMENT COORDONNÉE PAR LE FRAPRU ET LE RCLALQ EST EN VOIE D'ÊTRE MISE SUR PIED.** Tous les groupes de la société civile qui ont le droit au logement à cœur seront invités à s'y joindre pour revendiquer la mise en place d'un réel contrôle des loyers au Québec, le développement massif du logement social et l'inscription du droit au logement dans la Charte des droits et libertés du Québec.

Si votre groupe est intéressé, contactez le FRAPRU : [frapru@frapru.qc.ca](mailto:frapru@frapru.qc.ca)

# TOURNÉE D'ASSEMBLÉES PUBLIQUES

**LOGEMENT  
RETOUR  
VERS  
LE SOCIAL**

Dans un contexte où les atteintes portées au logement social se multiplient, le FRAPRU sillonne le Québec pour dénoncer l'abandon du logement social par les gouvernements provincial et fédéral. À travers une série d'assemblées publiques, il met de l'avant l'urgence de doubler le parc de logements sociaux d'ici 15 ans et de réinvestir dans des solutions structurantes afin de répondre aux besoins urgents.

Au terme de la tournée, le FRAPRU aura visité une douzaine de régions et rencontré des centaines de personnes impliquées dans des groupes sociaux de divers horizons. Nous sommes nombreux à exiger des changements immédiats dans les politiques de logement.

Avec l'élection d'un prochain gouvernement au Québec à l'automne, les partis en lice doivent s'engager à financer au moins 10 000 logements sociaux par année, sur plusieurs années, et des programmes gouvernementaux complets, pérennes et dédiés au logement social, respectant ses différentes tenures, incluant un programme HLM.

Pour plus de détails, consultez le site web du FRAPRU :  
**[frapru.qc.ca/retoursocial/](http://frapru.qc.ca/retoursocial/)**



## TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION  
POPULAIRE EN  
RÉAMÉNAGEMENT  
URBAIN

N° 145

HIVER 2026

## Crise du logement cher : Retour vers le social

On approche d'une décennie de crise du logement, avec tout ce que ça implique : explosion du prix des loyers, locataires forcés de quitter leurs quartiers, familles coincées entre dettes, motels et listes d'attente interminables. Ça peut paraître décourageant, mais on connaît le remède. **On peut changer la trajectoire, et la solution n'a rien d'une science compliquée : c'est une méthode éprouvée, connue, efficace : le logement social.**

Il nous faut sortir le logement des mains du marché, investir dans des projets sociaux qui seront par définition durables, ancrés dans leurs milieux, et permettront de redonner du pouvoir aux communautés. **Le logement social n'a rien d'un rêve rétrofuturiste : c'est une solution structurante, réaliste et surtout gagnable.**

Dans ce bulletin, on montre comment on peut changer le scénario collectif en choisissant la justice sociale plutôt que la spéculation. Pas besoin d'atteindre 88 miles à l'heure : **il suffit de se mobiliser maintenant pour changer le futur du logement au Québec.**

