

Les mesures d'urgence en période de pénurie de logements locatifs

Formation-échanges, le 19 mars 2021



Les mesures d'urgence pour les locataires sans logis- introduction

- **La pénurie de logements s'aggrave et s'étend**
- **Plusieurs municipalités ne sont pas prêtes**
- Les mesures d'urgence visent les ménages qui avaient un bail jusqu'à tout récemment; elles ne visent pas les personnes en situation d'itinérance.

Les mesures d'aide d'urgence, en quoi ça consiste

Le Programme d'aide 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs

- **subventions aux municipalités admissibles** pour couvrir une partie des coûts des services d'aide d'urgence dispensés aux citoyens sans logis.
- octroi de **subventions aux municipalités** qui adoptent par règlement un **programme complémentaire**.
 - Ces subventions sont accordées aux municipalités **ayant un taux d'inoccupation de 2 % ou moins ou qui sont situées dans une agglomération de recensement ayant un taux d'inoccupation de 2 % ou moins**.
 - Les dépenses admissibles à un remboursement sont principalement celles liées au **déménagement** et à l'**entreposage** sécuritaire des biens meubles ainsi qu'à l'**hébergement temporaire** d'une durée maximale de trois mois des ménages sans logis. La SHQ **rembourse 50 % des dépenses admissibles** assumées par la municipalité pour offrir des services d'urgence aux ménages sans logis.
 - 0,30 \$ par habitantE de la municipalité, il monte à 0,60 \$ par habitantE pour les municipalités adoptant un programme complémentaire
- Programme de supplément au loyer d'urgence (PSL-U)

Les services offerts

- Les services offerts aux sans logis (accompagnement pour la recherche de logement, déménagement, entreposage et hébergement)
 - la négligence de plusieurs villes
- Les suppléments au loyer d'urgence
- Ce n'est PAS parce qu'une personne n'est pas admissible à un PSL-U qu'elle ne peut pas avoir accès aux autres mesures d'aide d'urgence

Le supplément au loyer d'urgence (PSL-U)

- **S'adresse à des ménages locataires qui:**

- sont sans logement ou qui perdront leur logement incessamment pour une des raisons précisées
- sont admissibles à un logement à loyer modique (échelle PRBI)

- **Contraintes:**

- Raisons limitées du non-renouvellement du bail
- Les gens doivent eux et elles mêmes trouver leur logement.
 - Loyers plafonds: le coût du loyer doit être inférieur à 120%
 - Propriétaire qui accepte
- Durée de 1 an. Obligation d'accepter offre d'un HLM

2. Les rôles

- **Du gouvernement du Québec et du MAMH:**
 - adopter un programme
 - libérer les sommes requises
 - informer et inciter les villes à l'utiliser
- **De la SHQ**
 - attribue les PSL-U (ou, dans le cas des grande villes, confirme leur attribution)
 - octroie les suppléments au loyer d'urgence et autorise leur attribution lorsqu'ils ne respectent pas les normes du programme dans des cas particuliers ou ses critères

Le rôle des villes

- **Des villes :**

- mettre en place un service complet d'aide aux sans-logis;
- contribuer à informer les locataires de l'aide offerte;
- faire pression sur le gouvernement du Québec

Le rôle des offices municipaux d'habitation

- **Les offices municipaux d'habitation (OH)**
 - reçoivent les demandes de HLM
 - vérifient et valident l'éligibilité des ménages aux PSL-U
 - en fait la demande à la SHQ
 - remettent aux locataires les lettres confirmant l'octroi d'un PSL-U
 - vérifient que les logements trouvés correspondent aux critères du PSL-U
- Lorsque les offices d'habitation gèrent un service d'aide d'urgence ce sont les villes qui leur délèguent cette responsabilité.
- Même quand il n'y a pas de service d'aide d'urgence organisé localement, il faut référer les locataires à faible revenu vers leur office

Le rôle des comités logements et associations de locataires

- S'assurer dès le **début avril** que leur municipalité a mis sur pied un service d'urgence de même qu'une campagne d'information visant les locataires; via les médias
- Si ce n'est pas prévu, commencer à exercer des **pressions**: faire la demande formelle, par courrier, de mesures d'urgence en prévision du 1^{er} juillet et d'une campagne d'information pour les locataires (se concerter avec la permanence pour un appui.)
- recevoir et traiter les demandes d'aide des locataires sans logis:
 - **utiliser les formulaires** pour conserver des traces écrites des informations recueillies
 - inviter les gens à faire leur demande de HLM sans plus attendre,
 - référer les locataires à l'office d'habitation local

Le rôle des comités logement (suite)

- Signaler au FRAPRU les cas de ménages à risque pour que le FRAPRU ait une idée de l'ampleur du problème et pour que le FRAPRU puisse intervenir rapidement si une aide adéquate n'est pas offerte;
- Demander aux locataires de rappeler 2-3 semaines avant la fin du bail et **leur recommander alors de contacter le service local d'urgence** pour demander de l'hébergement. **Tenir la permanence du FRAPRU informée si les gens ou le groupe n'a pas la collaboration requise de la ville ou de l'office d'habitation;**
- Prévoir au moins une vigile téléphonique pour le 1^{er} juillet...

Le rôle des comités logement

Y A-T-IL AUTRE CHOSE QUE LES COMITÉS LOGEMENT PEUVENT FAIRE ?

- pressions et représentations auprès des villes
- démarches auprès des offices pour obtenir une aide plus adéquate pour des locataires
- distribution de dépliants et affichages dans nos quartier ou villes
- se promener dans le quartier le 1er juillet

Les rôles pour dénouer les impasses...

- **Rôle de la Société d'habitation du Québec (SHQ)**

- recevoir et traiter les demandes d'aide de locataires sans logis vivant dans des municipalités où il n'y a pas de service d'urgence et-ou lorsque l'OH refuse l'aide demandée
- presser les OH de traiter les demandes d'aide des ménages à haut risque de se retrouver sans logis
- autoriser des dérogations sur les loyers plafonds des suppléments au loyer
- autoriser une interprétation généreuse des critères humanitaires

Pour dénouer les impasses... le rôle du FRAPRU

- Depuis les années 2000, le FRAPRU occupe un rôle très actif autour du 1^{er} juillet afin que les ménages locataires sans-logis soient aidés.
- Obtenir que des mesures d'urgence adéquates soient instaurées
 - interventions médiatiques
 - témoignages
 - interventions auprès des municipalités récalcitrantes
 - collecte de données
 - bilan.
- Ce que le FRAPRU ne peut PAS faire

3. Portrait des mesures en places dans les villes

- Des mesures d'aide étaient l'an dernier en place à:
 - Montréal
 - Québec
 - Drummondville
 - Sherbrooke
 - Laval
 - Gatineau
 - Rimouski
 - Longueuil
 - Lanaudière-Sud (Terrebonne/Mascouche/Repentigny/Charlemagne)
 - Rousillon (Châteauguay et la MRC du Rousillon)
- Le travail du FRAPRU et celui des comités logement est essentiel et peut souvent mener à ce qu'une aide adéquate soit offerte, autant au niveau local que national

4. Enjeux

- En 2020:
 - PAS d'aide disponible dans la PLUPART des municipalités
 - annonce tardive de la part du gouvernement
 - pressions médiatiques requises, mais peu de témoignages avant la fin du mois de mai
 - pas de contrôle systématique de la plupart des OH, pour vérifier l'état d'habitabilité des logements retenus pour un PSL-U
- En 2021: ?

Le supplément au loyer d'urgence n'est pas la panacée

- Avantages:
 - permet aux locataires à faible revenu de signer un bail, malgré la cherté des loyers, accrue en période de pénurie
- Inconvénients:
 - ne permet pas de construire de nouveaux logements et de sortir de la pénurie
 - avec le loyer qui augmente, de + en plus difficile, même en augmentant les seuils plafond, de trouver des logements
 - Les locataires doivent trouver un logement, et
 - peuvent quand même vivre de la discrimination
 - en période de pénurie, plus difficile de trouver des propriétaires acceptant ce type
 - à moyen et à terme termes, le PSL coûte plus cher que le logement social puisque son coût monte au gré de l'augmentation du loyer du marché

QUESTIONS, COMMENTAIRES ET ÉCHANGES

Revendications auprès des municipalités

- Le FRAPRU et ses membres participants demandent aux villes :
 - de **mettre sur pied un service d'aide d'urgence local** pour les locataires dont le bail ne peut être renouvelé et qui risquent de ne pas trouver de logement à son échéance à cause de la pénurie de logements locatifs;
 - que ce service assure gratuitement l'hébergement temporaire des sans-logis, le déménagement et l'entreposage de leurs biens, tant que durera l'hébergement;
 - **d'informer largement**, par différents médiums, les locataires sans logis ou à risque de l'être, de l'aide d'urgence offerte (hébergement d'urgence, déménagement et entreposage).

Revendications auprès de Québec

- modifier le programme d'aide d'urgence pour les locataires sans logis à cause de la pénurie de logements locatifs, afin que toutes les villes où le taux général d'inoccupation est sous le seuil de 3% ou situées dans une région métropolitaine où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %, y soient admissibles.
- d'élargir les critères d'admissibilité aux subventions de supplément au loyer d'urgence (PSL-U) afin que les locataires qui ne peuvent renouveler leur bail à la suite d'une décision d'éviction pour non-paiement de loyer et que les locataires qui sont hébergé.e.s chez des proches, y soient quand même admissibles.
- dès le mois de mai 2021, lancer une large campagne d'information, notamment dans les médias régionaux, sur les mesures d'urgence mises à la disposition des locataires sans logis ou à risque de l'être à cause de la pénurie de logements locatifs, et les invite à contacter les services d'aide d'urgence de leur municipalité.
- en l'absence d'un service municipal d'aide d'urgence pour les locataires sans-logis ou à risque de l'être, que la ministre mandate la Société d'habitation du Québec pour recevoir et traiter leurs demandes et de s'assurer qu'ils et elles aient accès aux différentes mesures (hébergement, déménagement et entreposage).