

RÉGLER LA CRISE DU LOGEMENT



Pour une vision
solidaire
en habitation



CE QUE QUÉBEC
SOLIDAIRE PROPOSE,
C'EST UN PROJET DE
SOCIÉTÉ OÙ LE
LOGEMENT
*devient un
droit*

La crise du logement frappe le Québec avec une force sans précédent. Loin d'être une fatalité économique, cette crise est plutôt le symbole de l'échec retentissant d'un marché locatif privé incapable de remplir sa mission de base : loger adéquatement les Québécoises et les Québécois, peu importe leur revenu, leur âge ou leur milieu de vie.

Depuis que la CAQ est au pouvoir, les loyers ont augmenté de 62 %, le prix des copropriétés a augmenté de 69 % et celui des maisons a carrément doublé! Pour les familles, le rêve d'accéder à la propriété vire de plus en plus au cauchemar. Alors qu'au début du millénaire, une famille devait dédier le tiers de ses revenus pour accéder à la propriété, elle doit aujourd'hui sacrifier plus de la moitié de ses revenus pour y arriver. Derrière ces chiffres, des familles sont carrément contraintes de choisir entre se nourrir ou payer leur toit, des jeunes ne peuvent pas s'émanciper et des personnes âgées sont forcées de quitter leur quartier de toujours parce qu'elles ne peuvent plus suivre les hausses de loyer.

Depuis trop longtemps, nos gouvernements ont fait preuve de dogmatisme et mis tous leurs œufs dans le panier du marché privé, peu importe le prix du loyer ou de l'hypothèque, sous la promesse d'un « ruissellement » qui libérerait des logements abordables pour les ménages à faible revenu. Aujourd'hui, cette illusion s'est brisée. On a beau construire, la crise de l'abordabilité persiste. Les coûts de construction et la recherche de profit font en sorte que les unités neuves sont hors de prix. Pendant ce temps, une part grandissante des appartements abordables sont achetés dans une logique purement spéculative : les locataires sont évincés et les loyers sont augmentés pour faire grimper la valeur de revente des immeubles. Le marché locatif devient un champ de mines d'inabordabilité et d'abus.

Cette vision a converti nos habitations en biens spéculatifs. Pour garantir durablement le droit au logement, une part importante du parc immobilier doit être soustraite à la logique du profit. Au Québec, nous pouvons travailler collectivement à faire du logement une infrastructure sociale, pérenne et en partie hors marché, avec la même importance que l'éducation ou la santé.

Les autres partis sèment la confusion en promettant des « logements abordables » dont les loyers suivent ceux du marché, en assurant que l'augmentation de l'offre et la déréglementation vont régler le problème, ou en blâmant l'immigration. Le vrai problème, c'est le manque

de vision du gouvernement et dans son refus de défendre le droit au logement. En réalité, la racine du problème est beaucoup plus profonde : le vrai problème, c'est que le logement est perçu depuis trop longtemps comme un actif financier plutôt qu'un besoin de base. Il est temps d'opérer un véritable changement de paradigme.

Ce que Québec solidaire propose, avec ce plan en habitation qui comporte plus de *20 mesures concrètes*, c'est d'opter pour l'ambition plutôt que le renoncement. Notre Plan en habitation constitue une réponse ambitieuse à la crise du logement, et ce, sur tous les fronts, de l'urgence aux enjeux structurels.

Nous revaloriserons le logement social et communautaire comme pilier central de notre politique, puisque c'est le seul modèle d'habitation qui garantit une offre de logement de qualité à prix équitable sur le long terme.

Notre ambition est claire : atteindre un parc de logements sociaux et communautaires représentant 20 % du parc locatif québécois d'ici 2050. C'est un objectif audacieux, mais nécessaire : au Québec, nous stagnons à moins de 10 %, alors que des pays comme l'Autriche atteignent 60 % de logement social. Pour y parvenir, nous lancerons la construction et l'acquisition massives de 50 000 logements sociaux et communautaires.

Nous soutiendrons également l'accès à la propriété, notamment en mettant sur pied un programme visant à offrir aux premiers acheteurs la participation de l'État dans l'achat d'une maison neuve, en plus de réformer le milieu du courtage immobilier. On ne devrait pas sacrifier son pouvoir d'achat et s'endetter à vie pour devenir propriétaire de sa maison. Enfin, Québec solidaire allègera le fardeau du coût du logement, s'attaquera aux racines de la spéculation immobilière et lancera un grand chantier pour loger la population dignement.

Au fond, ce que propose Québec solidaire, c'est un projet de société où le logement devient un droit plutôt qu'une marchandise.

DEPUIS QUE LA CAQ EST AU POUVOIR,

LES LOYERS ONT
AUGMENTÉ DE

62%

LE PRIX DES
COPROPRIÉTÉS A
AUGMENTÉ DE

69%

LE PRIX DES
MAISONS A
DOUBLÉ!

X2

1 Reprendre le contrôle du prix des loyers

- 1.1 Instaurer un contrôle efficace des loyers
- 1.2 Créer un registre national des loyers

2 Mieux protéger les locataires

- 2.1 Permettre aux locataires de faire valoir leurs droits efficacement
- 2.2 Limiter les évictions et rénovictions
- 2.3 Reconnaître le droit aux animaux de compagnie

3 Lutter contre la spéculation et pénaliser les propriétaires abusifs

- 3.1 Sévir contre l'hébergement touristique illégal (AirBnB)
- 3.2 Réformer la fiscalité pour décourager la spéculation
- 3.3 Sévir contre les propriétaires abusifs multirécidivistes

4 Développer massivement le logement social et communautaire

- 4.1 Construire 25 000 nouveaux logements sociaux et communautaires
- 4.2 Sortir 25 000 logements du marché
- 4.3 Réduire les coûts des projets
- 4.4 Favoriser la flexibilité et la mixité du logement communautaire

5 Faciliter l'accès à la propriété

- 5.1 Aider les premiers acheteurs
- 5.2 Calmer un marché immobilier en surchauffe et réformer le courtage
- 5.3 Développer les modèles alternatifs d'accès à la propriété

6 Construire et rénover des domiciles qui répondent aux besoins de la population

- 6.1 Encourager une densification diversifiée, abordable et intergénérationnelle
- 6.2 Soutenir la construction et l'innovation sur tout le territoire
- 6.3 Aider les familles à entretenir leur propriété
- 6.4 Répondre rapidement aux besoins d'adaptation de domicile

7 Résoudre la crise de l'itinérance

- 7.1 Adopter une stratégie nationale pour mettre fin à l'itinérance
- 7.2 Répondre aux besoins de logement des plus vulnérables
- 7.3 Augmenter le financement à la mission des organismes communautaires

1

Reprendre le contrôle du prix des loyers

Les loyers explosent alors que les locataires peinent à joindre les deux bouts. Après des années d'augmentation incontrôlée des loyers, les locataires méritent un peu de répit. Québec solidaire mettra en place des mesures vigoureuses pour freiner la hausse des loyers.

1.1. Instaurer un contrôle efficace des loyers

Pour assurer que tous les logements restent abordables à long terme, Québec solidaire reformera le mécanisme de fixation des loyers. Les hausses annuelles maximales suivront désormais l'inflation, sans jamais excéder 3%, et s'appliqueront autant au renouvellement du bail qu'à la signature, en tenant compte des loyers précédents.

Un formulaire simple, accessible en ligne et obligatoire permettra de calculer l'augmentation équitable de chaque loyer. Les propriétaires locateurs ne pourront pas augmenter les loyers au-dessus de cet indice équitable, sauf s'ils réalisent des travaux d'amélioration à leur immeuble, auquel cas les prix des travaux qui justifient la hausse supplémentaire devront être divulgués aux locataires.

1.2 Créer un registre national des loyers

Un nouveau Registre national des loyers contribuera à limiter les hausses de loyer au moment du changement de locataires. C'est lors du départ de locataires de longue date que l'on observe les hausses de loyer les plus élevées. Grâce à ce nouveau registre en ligne, les locataires pourront facilement connaître le loyer que payaient leurs prédécesseurs, et pourront ainsi mieux faire valoir leurs droits en cas de hausse abusive.

2

Mieux protéger les locataires

La crise actuelle exacerbe la vulnérabilité des locataires face à des pratiques abusives. Québec solidaire s'engage à moderniser le Tribunal administratif du logement (TAL) pour que faire valoir ses droits ne soit plus une source de craintes ou de discrimination, mais un processus accessible, rapide et confidentiel.

2.1 Permettre aux locataires de faire valoir leurs droits efficacement

Pour mettre fin à la « liste noire » des locataires, leurs noms seront anonymisés dans les dossiers du TAL lorsqu'ils ne sont pas fautifs. Cette réforme permettra aux locataires de faire valoir leurs droits sans craindre de discrimination dans la recherche d'un futur logement.

Québec solidaire financera également le tribunal à la hauteur de ses besoins pour lui permettre de répondre efficacement aux demandes, afin de traiter les dossiers urgents en moins d'un mois et les fixations de loyer en moins de six mois.

2.2 Limiter les évictions et rénovictions

Un moratoire sur les évictions sera maintenu tant et aussi longtemps que le taux d'inoccupation sera inférieur à 3% pour le premier quartile de loyers les moins chers. Québec solidaire renforcera également les protections des locataires, notamment en interdisant les évictions en hiver et pendant l'année scolaire pour les familles, en renforçant la loi Françoise David pour protéger un plus grand nombre de personnes âgées contre la perte de leur milieu de vie, et en resserrant les critères de vérification lors des reprises de logement par les propriétaires.

2.3 Reconnaître le droit aux animaux de compagnie

Nous modifierons le Code civil pour invalider les clauses interdisant les animaux de compagnie. Cette mesure vise à protéger le droit à la vie privée, à prévenir l'abandon d'animaux, à briser la solitude et à promouvoir la santé mentale. Les locataires maintiendront la responsabilité pour tout dommage matériel causé par leurs animaux.

3

Lutter contre la spéculation et pénaliser les propriétaires abusifs

La spéculation immobilière dénature nos quartiers et pousse les prix vers des sommets déconnectés de la capacité de payer du monde ordinaire. Québec solidaire propose des mesures coercitives pour décourager le profit rapide et abusif. Ainsi, nous améliorerons l'abordabilité du marché de l'habitation, ce qui sera bénéfique à la fois pour les locataires et les jeunes familles qui accèdent à la propriété.

3.1 Sévir contre l'hébergement touristique illégal (AirBnB)

Québec solidaire exigera, sous peine d'amendes, que les plateformes comme AirBnB s'assurent de la légalité des offres d'hébergement touristique qu'elles hébergent, en plus de renforcer les pouvoirs d'enquête de Revenu Québec et des enquêteurs municipaux.

Le registre national des loyers pourra aussi être utilisé comme levier pour repérer les logements retirés du marché locatif de longue durée pour les transformer en résidences de tourisme non conformes.

3.2 Réformer la fiscalité pour décourager la spéculation

De nouvelles mesures fiscales seront mises en œuvre pour taxer lourdement les opérations de revente rapides (« flips »), et grâce au registre des loyers, les villes pourront appliquer efficacement la taxe sur les bâtiments laissés vacants.

L'inclusion à 100% du gain de capital immobilier dans le revenu imposable pour les propriétaires d'immeubles locatifs qui n'y résident pas diminuera l'attrait du marché immobilier comme outil de spéculation, en plus de contribuer à une meilleure redistribution de la richesse immobilière, de favoriser l'occupation réelle et de calmer la surchauffe immobilière. À l'inverse, les propriétaires qui choisissent de vendre leur immeuble à un OBNL, une coopérative ou un office d'habitation bénéficieront d'un abattement fiscal supplémentaire pour accélérer la sortie de logements du marché privé.

3.3 Sévir contre les propriétaires abusifs multirécidivistes

Québec solidaire imposera des pénalités réellement dissuasives envers les propriétaires qui négligent leurs immeubles et rendent la vie dure à leurs locataires, allant d'amendes sévères à l'expropriation. Les amendes pénalisant des comportements illégaux comme les dépôts de garantie, les visites sans préavis ou les logements impropres à l'habitation existent déjà, mais elles sont trop rarement appliquées et pas assez sévères pour décourager les propriétaires abusifs.

**RÉGLER
LA CRISE DU
LOGEMENT**

c'est possible

4

Développer massivement le logement social et communautaire

Québec solidaire propose un chantier ambitieux de logements sociaux et communautaires, afin que ceux-ci représentent 20 % du parc locatif québécois d'ici 2050. Dans un premier mandat, cela représente l'ajout de 50 000 unités de logement social, coopératif ou à but non lucratif, qui seront toutes assujetties au programme de supplément au loyer, s'assurant ainsi que personne ne paye plus de 25% de ses revenus pour s'y loger.

Que ce soit avec le PHAQ actuel ou le programme AccèsLogis qui l'a précédé, construire du logement social ou communautaire est un parcours du combattant pour les entrepreneurs. Pour réussir là où les autres gouvernements ont échoué, nous développerons un nouveau modèle pour offrir un financement hypothécaire à faible taux d'intérêt pour faire avancer rapidement les projets. La Société de l'habitation du Québec sera mandatée d'offrir des prêts avantageux et du capital patient aux organismes gestionnaires des logements sociaux.

4.1 Construire 25 000 nouveaux logements sociaux et communautaires

Nous construirons 25 000 unités de logement social et communautaire en 4 ans, en partenariat avec les municipalités, les offices d'Habitation, les OBNL et les coopératives d'habitations. Les divers modèles de logement hors marché permettront de toucher toutes les réalités locales et tous les besoins de la population, et les projets seront répartis sur tout le territoire du Québec.

4.2 Sortir 25 000 logements du marché

Puisque cette crise n'est pas seulement la crise de l'offre mais aussi la crise du logement cher, la moitié des 50 000 unités proviendront de l'acquisition et de la rénovation d'immeubles privés existants. Cette stratégie permettra d'offrir rapidement de nouveaux logements réellement abordables, de freiner les rénovictions et d'améliorer le rendement écoénergétique des bâtiments.

4.3 Réduire les coûts des projets

Un gouvernement solidaire développera également des solutions pour réduire de 25% les coûts des projets. Il créera avec les municipalités une réserve foncière de l'État, dotée d'un droit de préemption prioritaire. Il investira dans la création de modèles architecturaux uniformisés et préapprouvés et mettra sur pied un pôle d'achats regroupés comme levier pour négocier les prix des matériaux et des fournisseurs. Il offrira un environnement fiscal favorable aux propriétaires qui décident de vendre leur immeuble à un organisme de logement social ou communautaire.

4.4 Favoriser la flexibilité et la mixité du logement communautaire

Un gouvernement solidaire mettra fin aux exigences qui forcent les loyers des logements communautaires à suivre le prix du marché, afin de préserver l'abordabilité réelle de ces logements.

Québec solidaire allégera également les règlements qui encadrent les OBNL et les coopératives d'habitation afin de leur donner plus de flexibilité dans le choix des populations qu'ils souhaitent accueillir et favoriser la mixité sociale, tout en s'assurant de préserver l'accès prioritaire pour les ménages les plus vulnérables et d'accélérer le traitement de leurs demandes.

5

Faciliter l'accès à la propriété

Les jeunes familles sont prises au piège par le marché immobilier. Si elles survivent à la féroce compétition dictée par la surenchère aveugle, elles se retrouvent souvent avec un endettement qui hypothèque leur avenir.

Les gouvernements en place ont mis en place des mesures d'aide, dont le CELIAPP, qui mettent de l'huile sur un marché déjà explosif. En réalité, ce système dispendieux de crédits d'impôt canalise notre épargne collective de manière disproportionnée dans l'investissement résidentiel et contribue à la hausse effrénée des prix. Il favorise celles et ceux qui nécessitent le moins de l'aide gouvernementale et éloigne l'abordabilité pour celles et ceux qui en ont le plus besoin.

Québec solidaire souhaite redonner du pouvoir aux premiers acheteurs et stabiliser le marché résidentiel. Nous proposons des outils pour encadrer les transactions et soutenir les nouveaux modèles de propriété collective, permettant ainsi à plus de familles de s'enraciner durablement, tout en assurant une équité financière entre les générations.

5.1 Aider les premiers acheteurs

Québec solidaire propose d'investir dans l'achat d'une première résidence principale aux côtés des Québécoises et des Québécois. Ce programme offrira aux premiers acheteurs d'une résidence principale sous le prix médian du marché un co-investissement allant jusqu'à 15% de la valeur d'une maison neuve ou 5% d'une maison existante (à concurrence de 50 000\$). La part du gouvernement sera récupérée par l'État lors de la vente de la propriété, qui devra se faire également sous le prix médian du marché, contribuant ainsi à maintenir les prix des maisons bas sur le long terme.

5.2 Calmer un marché immobilier en surchauffe et réformer le courtage

Québec solidaire interdira les enchères à l'aveugle afin d'éliminer l'incertitude au moment de déposer une offre. Nous imposerons un délai obligatoire de deux semaines entre la mise en vente et la réception des offres, évitant ainsi aux acheteurs de devoir déposer des offres sous pression. Pour éviter les mauvaises surprises, un crédit d'impôt remboursable couvrira l'inspection préachat pour les premiers acheteurs.

Pour éliminer les incitatifs à la hausse des prix, Québec solidaire plafonnera le calcul des commissions de courtage au prix de vente affiché. Il procédera également à une réforme en profondeur du milieu afin de s'assurer que la vente immobilière soit soumise à des normes d'éthique rigoureuses et des mécanismes de régulation indépendants.

5.3 Développer les modèles alternatifs d'accès à la propriété

Québec solidaire favorisera le développement de coopératives de propriétaires, en mettant fin aux embûches réglementaires et fiscales auxquelles elles font face.

Il mettra aussi en place un projet pilote de fiducie foncière publique. En séparant la propriété du bâti de celle du sol, ces modèles garantissent une abordabilité perpétuelle et facilitent l'accès à la propriété pour les ménages à revenus modestes, tout en favorisant le vivre-ensemble et la mixité sociale.

6

Construire et rénover des domiciles qui répondent aux besoins de la population

La crise du logement sévit dans toutes les régions du Québec, affectant particulièrement les villes régionales. Québec solidaire s'engage à adapter ses programmes aux réalités de tous les segments de la population en soutenant la construction neuve et la revitalisation du parc existant pour permettre aux familles de demeurer dans leur communauté.

La construction de nouveaux logements doit s'inscrire dans une planification intelligente qui favorise la mixité et la durabilité. Québec solidaire propose de moderniser l'industrie de la construction pour répondre plus rapidement aux besoins, tout en créant des milieux de vie sains. L'innovation et l'apport de la main-d'œuvre immigrante sont au cœur de cette stratégie de croissance.

6.1 Encourager une densification diversifiée, abordable et intergénérationnelle

Québec solidaire soutiendra les municipalités dans l'optimisation de leur zonage, pour, entre autres, favoriser le logement social et communautaire, et les maisons intergénérationnelles. Des mesures fiscales incitatives cibleront la conversion des grands stationnements extérieurs ou des autres terrains sous-utilisés. En partenariat avec les municipalités, nous viserons la réduction des délais d'émission de permis à 90 jours pour les projets prioritaires à échelle humaine.

Nous mettrons en place un crédit d'impôt pour la transformation et la construction de maisons intergénérationnelles. Grâce à notre mesure, les familles qui désirent se réunir sous un même toit auront l'occasion de faire d'une pierre deux coups : économiser de l'argent tout en contribuant à retirer de la pression du marché. Un tel projet pourrait prendre plusieurs formes: rénovations intérieures, aménagement d'un sous-sol ou d'un nouvel étage, ou encore la construction d'une maison d'arrière-cour.

6.2 Soutenir la construction et l'innovation sur tout le territoire

Québec solidaire mettra en place une centrale d'achat pour les matériaux et un catalogue de plans architecturaux pré-approuvés, adaptés aux divers contextes régionaux du Québec. Nous miserons également sur la construction modulaire et les bâtiments préfabriqués pour accélérer la livraison des unités de logement et des maisons et réduire les coûts de réalisation.

6.3 Aider les familles à entretenir leur propriété

Québec solidaire bonifiera le programme RénoRégion et remettra sur pied le programme Rénovations Québec afin d'aider les familles à maintenir leur habitation en bon état. Les critères seront continuellement révisés pour s'assurer de répondre aux besoins les plus criants et afin d'encourager la transition énergétique et l'adaptation aux changements climatiques du parc immobilier.

6.4 Répondre rapidement aux besoins d'adaptation de domicile

Le maintien à domicile des aîné.e.s et des personnes handicapées est nécessaire à la fois pour garantir leur dignité et leur qualité de vie ainsi que pour lutter contre la crise du logement. Malheureusement, le financement du Programme d'adaptation de domicile a été très instable sous la CAQ, et les demandes restent sans réponse pendant plusieurs années. Québec solidaire assurera un financement suffisant et pérenne du PAD et veillera à ce que les demandes soient traitées rapidement.

7

Résoudre la crise de l'itinérance

L'itinérance est la manifestation la plus dramatique de la crise du logement. Résoudre l'épineux problème des campements ne passera pas par la répression, mais plutôt par une stratégie de prévention et un financement substantiel des services sociaux. Donner des solutions viables à la population sans abris nécessite une offre abondante de logements adéquats qui inclut un soutien communautaire efficace.

7.1 Adopter une stratégie nationale pour mettre fin à l'itinérance

Québec solidaire propose une stratégie nationale pour sortir de l'itinérance, qui sera pilotée par le Ministre de la lutte à l'itinérance, et sera réévaluée annuellement lors d'un sommet entre les acteurs impliqués. Cette stratégie globale coordonnera les municipalités, les services de santé, les organismes communautaires et les offices d'habitation.

7.2 Répondre aux besoins de logement des plus vulnérables

Une partie des nouveaux logements sociaux sera dédiée aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Ces unités intégreront un soutien communautaire pour répondre aux enjeux de santé mentale, de solitude et de dépendance, assurant une stabilité résidentielle durable.

7.3 Augmenter le financement à la mission des organismes communautaires

Québec solidaire augmentera massivement le financement à la mission des organismes communautaires, y compris ceux venant en aide aux personnes en situation d'itinérance.

Ces organismes constituent une part essentielle de notre filet social et toute stratégie structurante de lutte à l'itinérance doit reconnaître l'importance de leur mission et respecter leur autonomie d'action.

**RÉGLER
LA CRISE DU
LOGEMENT**

*c'est
possible*

