

DOSSIER NOIR :

LE LOGEMENT À ROSEMONT



DES CHIFFRES QUI TÉMOIGNENT DE LA DURE RÉALITÉ DES LOCATAIRES

Les textes et les tableaux de ce document sont élaborés à partir des données du recensement 2006 et des statistiques publiées par Statistiques Canada. Nous allons nous intéresser aux chiffres qui touchent les locataires pour démontrer que la croissance économique constatée depuis le dernier recensement de 2001 n'a pas profité à tout le monde. En effet, les personnes seules, les femmes et les familles monoparentales regroupent des milliers de ménages au Québec et parmi eux des milliers de locataires qui ont des revenus modestes, faibles et très faibles.

La population des ménages locataires (34 225) est majoritaire dans Rosemont. Il est donc primordial d'analyser les chiffres et de démontrer l'ampleur des problèmes que vivent les locataires du quartier. Nous savons qu'à la base, le problème vient du fait que le logement locatif est considéré à tort comme un bien de consommation avec une valeur sur le « marché ». Il va s'en dire que ce « marché » est défavorable aux ménages à faible et modeste revenu. C'est dans ce contexte que les hausses de loyer abusives, les taux d'effort trop élevés et l'état déplorable des logements perdurent. C'est la réalité scandaleuse d'un nombre croissant de locataires du quartier. Face à cette situation, le Comité logement Rosemont et ses membres travaillent à l'amélioration des conditions de vie des locataires par la défense de leurs droits et par la promotion du logement social.

DES LOYERS TROP CHERS ENGENDRENT LA MISÈRE

En cette période d'incertitude et de soubresauts économiques, les locataires sont plus que jamais vulnérables face aux hausses de loyer abusives. Selon les données de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), on constate que la flambée vertigineuse du coût des loyers est une des causes principales de l'appauvrissement des ménages locataires.

	STUDIOS	1 C.C.	2 C.C.	3 C.C.	TOTAL
2005	403 \$	472 \$	537 \$	774 \$	514 \$
2008	443 \$	514 \$	622 \$	752 \$	575 \$
% AUGMENTATION	10 %	9 %	16 %	-3 %	12 %

Ces augmentations ont évidemment un effet direct sur le pourcentage du revenu que les ménages doivent consacrer au paiement du loyer comme en témoignent les données suivantes :

TAUX D'EFFORT	30 % ET PLUS	50 % ET PLUS	80 % ET PLUS
NOMBRE DE MÉNAGES	12 280	5580	2290

La spéculation du marché locatif privé a des conséquences sociales néfastes bien réelles : des enfants qui vont à l'école le ventre vide, des problèmes de santé reliés à la malnutrition, l'abandon du sport et des loisirs trop coûteux. Et la liste n'est pas exhaustive. Nous ne le répèterons jamais assez ; le logement n'est pas un « bien de consommation » ordinaire mais un besoin vital et un droit fondamental. Choisir entre la nourriture pour la famille et payer le loyer est une aberration sociale dont nous nous devons de mettre un terme collectivement par un véritable contrôle des loyers.

DES LOGEMENTS TROP CHERS ET EN MAUVAIS ÉTAT

Elon Statistique Canada, le nombre de logements nécessitant des réparations mineures en 2006 dans le quartier Rosemont est de 28 %, ce qui représente 9 420 logements. La situation se dégrade donc d'année en année si on la compare à 2001 où c'était 6 890 logements qui avaient besoin de réparations mineures. À la lecture de ces statistiques, nous constatons que l'argument principal des propriétaires à l'effet que les hausses de loyer contribuent au bon entretien du parc de logement locatif est fallacieux. En ce qui concerne les logements ayant besoin de travaux majeurs, rien n'a changé; ils représentent encore 9% des logements du quartier.

RÉPARATIONS	NOMBRE	%
MINEURES	9420	28 %
MAJEURES	3225	9 %

Mais pourquoi donc la situation de la salubrité des logements ne s'est-elle pas améliorée depuis dix ans alors que nous disposons d'un règlement municipal ? C'est que sur une moyenne de 1000 plaintes par an soumises aux inspecteurs municipaux de l'arrondissement concernant la salubrité, seulement 150 constats d'infraction comportant des amendes sont émis. Les cinq inspecteurs de Rosemont Petite-Patrie, devant chacun traiter entre 350 et 400 dossiers par année, sont débordés. Les locateurs délinquants ont donc très peu à craindre en ce qui concerne les infractions mineures au règlement.

MAL LOTIES

Limitées par la précarité de leur situation financière, les femmes locataires du quartier Rosemont sont exposées aux mêmes problématiques que l'ensemble des femmes locataires du Québec. D'après les données de Statistique Canada, 39% des locataires rosemontoises consacrent plus du tiers de leur revenu au logement, alors que seulement 33% des hommes sont dans le même cas. Cela ne garantit pas aux femmes locataires le respect de leurs droits pendant la période de renouvellement de leur bail où certains propriétaires en profitent pour augmenter le loyer de façon abusive. Lors d'un atelier récemment organisé par le Comité logement Rosemont sur « la vie des femmes locataires au quotidien », les participantes ont reconnu que la situation économique conjuguée à leur statut de femmes locataires les pénalisait.



Notons qu'à Rosemont :

- Le revenu annuel médian par ménage locataire est de 32 895 \$ pour les hommes, contre 27 665 \$ pour les femmes.
- Les familles monoparentales ont surtout comme principal soutien financier une femme.
- Les personnes seules sont majoritairement des femmes.

TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES SELON LE SEXE DU PRINCIPAL SOUTIEN FINANCIER.

SEXE	NOMBRE TOTAL	REVENU MÉDIAN	LOYER MÉDIAN	30% ET PLUS NOMBRE %		50% ET PLUS NOMBRE %		80% ET PLUS NOMBRE %	
Femme	18 475	27 665 \$	568 \$	7145	39%	2930	16%	1055	6%
Homme	15 750	32 895 \$	507 \$	5135	33%	2645	17%	1240	8%

TAUX D'EFFORT SELON LE TYPE DE MÉNAGE.

TYPE DE MÉNAGE	NOMBRE TOTAL	REVENU MÉDIAN	LOYER MÉDIAN	30% ET PLUS NOMBRE %		50% ET PLUS NOMBRE %		80% ET PLUS NOMBRE %	
FAM. MONO	3 490	30 346 \$	602 \$	1200	34%	470	14%	145	4%
PERS. SEULE	18 740	21 362 \$	507 \$	8690	46%	4355	23%	1795	10%

Les données parlant d'elles-mêmes, nous constatons que les moins nanties ne sont pas les mieux loties. Il est clair qu'en disposant de revenus

inférieurs tout en payant des loyers plus élevés, les rosemontoises sont nettement désavantagées par rapport à leurs contreparties masculines.

LES PERSONNES VIVANT SEULE

MAJORITAIRES DANS ROSEMONT

Les données compilées par Statistique Canada depuis plus de 15 ans nous indiquent que le nombre de ménages locataires composés d'une personne seule est en constante croissance au Québec. Si on remonte à 1991, les personnes seules représentaient 41% des ménages. Dix ans plus tard en 2001, le taux pour ce type de ménage était de 46%. Cinq ans plus tard, ce pourcentage a encore grimpé pour se fixer à 48% en 2006. C'est donc près de la moitié de l'ensemble des ménages québécois qui sont composés d'une personne vivant seule. Il s'agit vraisemblablement d'une tendance lourde qui ne semble pas prête de se résorber. Le quartier Rosemont n'y échappe pas. Si on tient compte des données du recensement de 2006, sur un total de 34 225 ménages locataires, il y a 18 470 ménages qui sont composés d'une personne vivant seule. Ça représente 55% de l'ensemble des ménages; les personnes vivant seule sont donc largement majoritaires dans notre quartier.

DES MÉNAGES PLUS PAUVRES !

Les ménages formés d'une personne vivant seule sont plus vulnérables sur le plan économique que les autres types de ménages. Tout d'abord parce que les personnes seules disposent de moins de ressources financières que les autres types de ménages. Le revenu médian de ces locataires s'élevait à 21 362\$ alors qu'il grimpe à 30 131\$ pour l'ensemble des ménages locataires du quartier Rosemont. De plus, entre 2005 et 2008 on remarque que les logements d'une chambre à coucher ont subi une hausse de 9%. Ce pourcentage

augmente à 10% pour les studios. Si on considère ces importantes augmentations de loyer, couplées à des revenus en deçà des seuils impérieux, nous pouvons déduire d'une part que ce type de ménage est plus susceptible de se retrouver en difficulté de paiement de loyer, donc de se retrouver à la rue. D'autre part, les personnes vivant seule étant socio économiquement plus vulnérables que les autres types de ménages, elles subissent davantage les ravages causés par la pauvreté : malnutrition, discrimination, isolement, problèmes de santé physique et mentale.

LUEURS D'ESPOIR

Le budget d'un ménage se répartit sur plusieurs dépenses pour couvrir les besoins de base. Si le loyer vient trop souvent prendre plus de 30% du revenu disponible, qu'en est-il des conditions et de la qualité de vie des ménages ? Ce constat peu reluisant concernant la situation des locataires de Rosemont ne représente pas un verdict sans appel. Il est possible collectivement de renverser la vapeur. La société québécoise a les moyens de se fixer des normes plus équitables pour l'ensemble de sa population, en commençant par les personnes seules et les familles monoparentales. C'est ce qui motive le Comité à poursuivre la bataille pour la défense du droit à un logement décent et abordable pour l'ensemble des ménages locataires du quartier.



COMITÉ LOGEMENT
ROSEMONT

5350, rue Lafond, Montréal (Québec) H1X 2X2
Téléphone : (514) 597-2581 Télécopieur : (514) 524-9813

info@comitelogement.org
www.comitelogement.org