



**UN BUDGET  
POUR LE LOGEMENT SOCIAL...  
ET POUR CONTRER LA PÉNURIE DE LOGEMENTS**

**Mémoire pré budgétaire  
déposé à Monsieur Éric Girard,  
ministre des Finances du Québec**



**Front d'action populaire en réaménagement urbain  
Janvier 2019**

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	3
Les personnes mal-logées ont assez attendu .....	5
Le logement social, la meilleure la solution.....	5
Une pénurie qui va empirer les choses.....	6
Les familles particulièrement pénalisées .....	7
Des logements trop chers et mal entretenus.....	7
<i>AccèsLogis</i> : un sous-financement qui a atteint ses limites .....	8
Lutter contre la pauvreté, une nécessité .....	10
Fiscalité : saisir l'occasion de renverser la tendance .....	11
Les recommandations du FRAPRU .....	13

### Présentation

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement formé de **119** organismes sociaux actifs dans les différentes régions au Québec, dont **29** groupes communautaires qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Il existe depuis 1978 et intervient principalement sur les enjeux liés au droit au logement. Il est également actif dans la lutte contre la pauvreté, dans celle pour une meilleure reconnaissance des organismes d'action communautaire autonome, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

#### Front d'action populaire en réaménagement urbain

1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010

Télé. : 514 527-3403 | Courriel : [frapru@frapru.qc.ca](mailto:frapru@frapru.qc.ca) | [www.frapru.qc.ca](http://www.frapru.qc.ca)

## INTRODUCTION

C'est dans un contexte très préoccupant pour des milliers de personnes mal-logées, leurs communautés et les organismes qui les soutiennent, que le nouveau gouvernement prépare son premier budget. La situation du logement s'aggrave, rapidement.

Selon les données du recensement de 2016<sup>1</sup>, 244 120 ménages locataires au Québec ont des besoins impérieux de logement parce qu'ils vivent dans un logement trop cher, trop petit ou en mauvais état; leur revenu médian est d'à peine 17 612 \$ par année. Près de 105 000 d'entre eux vivent à Montréal.

Malgré l'ampleur des besoins, le gouvernement sortant a choisi, dans ses deux derniers budgets, d'investir dans la réalisation d'à peine 3000 nouveaux logements sociaux, via le programme *AccèsLogis*. Il l'a fait en s'appuyant sur des coûts de réalisation datant d'il y a dix ans. Les conséquences de ce sous-financement ont atteint un sommet cette année, puisque **seulement 731 nouveaux logements sociaux** sont effectivement sortis de terre<sup>2</sup>.

Rappelons **que le gouvernement québécois a pourtant l'obligation légale** au titre de sa mission « de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique »<sup>3</sup>. Avec un nombre aussi bas de logements sociaux réalisés, il faillit clairement aux objectifs établis par la loi de la Société d'habitation du Québec.

Alors que le Québec peine à répondre convenablement aux besoins urgents d'un logement adéquat de centaines de milliers de locataires qui vivent déjà une crise du logement, une pénurie de logements locatifs se profile à l'horizon. Selon les derniers rapports de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux général d'inoccupation, dans la province, a chuté de 3,4 % à 2,3 %, en à peine 12 mois. **Le gouvernement du Québec doit éviter que des ménages, dont des familles, se retrouvent à la rue**, comme ce fut le cas au début des années 2000. D'autant que ce manque de logement induira une pression accrue sur le coût des loyers.

La vigueur de l'économie québécoise, le bas taux de chômage et le surplus budgétaire enregistré depuis le début de l'année offrent au ministre des Finances l'occasion de se démarquer rapidement du gouvernement précédent. **Son budget 2019-2020 doit relancer de manière ambitieuse le programme AccèsLogis**. Pour ce faire, il peut également compter sur les investissements fédéraux liés à la Stratégie canadienne sur le logement, dont Québec doit obtenir sa juste part.

Il est question ici d'un **droit** fondamental, **celui au logement**, que le Québec s'est engagé à respecter, à promouvoir et à mettre en œuvre « **au meilleur de ses ressources disponibles** », lorsqu'il a endossé le Pacte international relatif aux droits économiques,

---

<sup>1</sup> Source : commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada ; Recensement de 2016.

<sup>2</sup> Source : [Rapport annuel de gestion de la SHQ 2017-2018](#).

<sup>3</sup> [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#), article 3.

sociaux et culturels de l'ONU en 1976. Le droit au logement est intimement lié à d'autres droits, dont celui à l'alimentation, à la santé, à l'éducation, à l'égalité, à la sécurité et à un revenu décent.

Enfin, pour assurer la stabilité de ses investissements dans les programmes sociaux, le ministre des Finances doit également éviter de se priver de revenus fiscaux. Une part importante de la population a été durement éprouvée pendant plus d'une décennie par des compressions budgétaires. Le FRAPRU est d'avis qu'il faut maintenant réinvestir dans le renforcement du filet social, tant dans les services publics que les programmes sociaux, comme le logement social.

## LES PERSONNES MAL-LOGÉES ONT ASSEZ ATTENDU

Les données du recensement de 2016, commandées par le FRAPRU à Statistiques Canada, indiquent que 457 340 ménages locataires du Québec doivent consacrer plus du seuil de 30 % de leur revenu pour se loger, au détriment d'autres besoins tout aussi fondamentaux<sup>4</sup>. Ils doivent couper dans la nourriture, les vêtements, l'électricité, les déplacements, les fournitures scolaires, voire leurs médicaments, pour boucler leur budget. Pour 195 635 d'entre eux, c'est plus de la moitié du revenu qui part pour le loyer, mois après mois. Ces derniers ne disposent que de 12 494\$ par année pour vivre... ou plutôt : survivre.

Les personnes âgées, les femmes, les personnes seules, et les jeunes, qui figurent parmi les personnes les plus nombreuses à consacrer une part démesurée de leur revenu au loyer, sont toujours plus à risque d'être mal logés<sup>5</sup>.

Derrière ces chiffres, se cachent des gens qui vivent dans des logements insalubres les rendant malades; qui doivent couper dans l'épicerie et le transport pour payer le loyer; qui doivent quitter leurs quartiers gentrifiés, devenus inabordables; des personnes âgées qui ne peuvent plus demeurer dans leurs milieux; celles en situation d'handicap qui se sentent prisonnières de leur logement non accessible ou d'un CHSLD, faute de logement adaptés à leur condition; des femmes qui vivent dans l'insécurité; des familles qui s'entassent dans des logements trop petits, en raison de la rareté des logements familiaux abordables, etc.

Il est évident, qu'avec d'aussi faibles revenus, ils ne peuvent compter sur le marché privé pour obtenir un logement convenable, répondant à leurs besoins. Les nombreux [cas récents d'éviction](#), mis en lumière par les médias montréalais, en offrent une illustration supplémentaire.

### Le logement social, la meilleure la solution

Bien qu'il faille aussi agir pour mieux encadrer le secteur privé<sup>6</sup>, le FRAPRU a la conviction que le logement social est la seule solution durable qui réponde vraiment aux problèmes des locataires à faible et à modeste revenus. Non seulement le logement social assure des conditions de logement convenables, à des loyers respectant la capacité de payer des ménages qui les habitent, mais également une sécurité d'occupation. Les logements sociaux, qu'ils soient coopératifs, sans but lucratif ou publics, sont les seuls qui ne soient pas soumis à la logique spéculative et sur lesquels personne ne fait de profit.

Or, il en manque cruellement dans toutes les régions, autant en milieux ruraux qu'urbains. Nous avons pu le constater en septembre dernier, lorsque le FRAPRU a traversé plus d'une

---

<sup>4</sup> Source : commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada ; Recensement de 2016.

<sup>5</sup> Pour en savoir davantage, lire le [Dossier noir logement et pauvreté 2018](#) du FRAPRU.

<sup>6</sup> Pour s'attaquer au problème grandissant de l'insalubrité et mettre un frein aux hausses abusives de loyers, le FRAPRU demande, à l'instar du Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ) d'instaurer un code provincial du logement, un registre des baux et un contrôle obligatoire des loyers.

soixantaine de municipalités, dans le cadre de sa marche historique de 560 km entre Ottawa et Québec.

En effet, les logements sociaux représentent à peine 10 % du parc de logements locatifs au Québec. Même le plus récent rapport du Comité de l'ONU sur les droits économiques, sociaux et culturels, déposé en mars 2016, s'inquiète de la pénurie de logements sociaux au Québec (et au Canada)<sup>7</sup>. Les locataires pauvres des quartiers centraux n'ont plus d'alternatives face aux logements trop chers; ils doivent s'éloigner toujours plus de leur milieu, des services de proximité accessibles et de leurs réseaux d'entraide. Il ne se construit plus de HLM et les projets d'OSBL et de coopératives d'habitation prennent des années à aboutir, en raison d'un financement gouvernemental insuffisant et de contributions trop importantes exigées des communautés les plus pauvres.

En 2015-2016 et 2016-2017, le gouvernement précédent a choisi de couper de moitié ses investissements dans le logement social et de réintroduire **le financement de suppléments au loyer privé**. Cela a assurément contribué au manque actuel de logements, particulièrement de logements abordables pour les ménages les plus vulnérables. Selon le FRAPRU, ce n'est pas la voie à privilégier pour régler les problèmes des ménages mal logés. Ces suppléments ne fournissent pas de solutions durables et structurantes. Contrairement au logement social, ils n'assurent ni sécurité d'occupation, ni la salubrité des logements. Les suppléments au loyer ne permettent pas la construction de nouveaux logements; ils ne participent pas à la revitalisation des villes, villages ou quartiers en difficulté. Enfin, les fonds publics investis dans les suppléments au loyer, même s'ils allègent le fardeau des locataires, vont directement dans les poches des propriétaires, alors que le logement social demeure un acquis à long terme pour les communautés, à la disposition de plusieurs générations. De plus, quand les propriétaires privés revendent leurs immeubles, ils sont les seuls à bénéficier des profits; il ne reste rien à la communauté de tous les fonds publics qui y ont été versés.

Pour toutes les raisons évoquées précédemment, le budget 2019-2020 doit prévoir les investissements nécessaires pour financer de **nouveaux** logements sociaux.

### **Une pénurie qui va empirer les choses**

Les données contenues dans les [Rapports sur le marché locatif de l'automne 2018](#), publiées le 28 novembre dernier par la SCHL, sont alarmantes. Dans plusieurs régions métropolitaines et villes québécoises, les taux d'inoccupation des logements locatifs dégringolent en bas du seuil dit d'équilibre de 3%, voire sous la barre du 2%, et les loyers y augmentent beaucoup plus rapidement que l'inflation. On a ainsi tous les indices d'un retour à une pénurie grave de logements, en particulier dans les régions de Gatineau et de Montréal, de même qu'en Montérégie et dans les Basses Laurentides.

---

<sup>7</sup> Voir à ce sujet la Brochure [L'État des droits au Canada et au Québec](#) publiée par le FRAPRU en octobre 2016.

En plus d'entraîner des augmentations encore plus importantes du coût des loyers, une pénurie sévère pourrait aussi entraîner la hausse des cas de discriminations pour les ménages avec enfants, pour les personnes issues des minorités visibles, pour les personnes pauvres ou assistées sociales et pour les nouveaux arrivants. Il faut s'en préoccuper sérieusement.

Dans ce contexte, **le budget doit prévoir, en plus d'une programmation suffisante de nouveaux logements sociaux, le financement de mesures d'urgence** pour la période entourant le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

### **Les familles particulièrement pénalisées**

La situation des familles, dont le nouveau gouvernement veut faire une priorité, est particulièrement préoccupante. Le taux d'inoccupation des logements familiaux de deux et de trois chambres à coucher et plus est de seulement 1,5%. Dans certaines villes, c'est pire. À Val-d'Or, Saint-Georges de Beauce et Gaspé, moins de 1 % des logements de deux chambres à coucher est inoccupé; à Laval et Longueuil, moins de 1% des logements de trois chambres à coucher et plus est actuellement disponible pour les familles. La situation montréalaise est également très critique avec un taux d'inoccupation de 1,9 % pour les logements de 2 chambres à coucher et de 0,8 % pour les 3 chambres. Elle devient désastreuse dans certains secteurs. Dans Rosemont/Petite-Patrie, Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension et Hochelaga-Maisonneuve, où on compte quelque 45 000 ménages locataires, le taux d'inoccupation des logements de trois chambres à coucher et plus se situe entre 0 % et 0,1 % seulement; le loyer de ces logements familiaux a explosé, passant de 1020 \$ à 1186 \$ par mois, une augmentation de 16,3 % en un an!

« Améliorer le niveau de vie des familles », comme le gouvernement de la Coalition Avenir Québec (CAQ) l'a promis, passe obligatoirement par la prise en charge de leurs problèmes de logement, d'autant plus que ceux-ci peuvent avoir des répercussions catastrophiques sur la santé et l'éducation, également des priorités du gouvernement Legault.

Dans le cadre de ses consultations, le ministère des Finances demande « comment favoriser l'équité intergénérationnelle sur les plans économique et environnemental? ». Selon le FRAPRU, pour favoriser l'équité intergénérationnelle, il s'agit aujourd'hui de réduire les inégalités sociales et de tout faire pour permettre l'égalité des chances. À cet égard, il est indispensable de **donner accès aux enfants à de meilleures conditions de logement**, ce qui n'aura que des conséquences positives sur leur développement, comme le rappelle régulièrement [l'Observatoire des tout-petits](#).

### **Des logements trop chers et mal entretenus**

Le parc de logements locatifs québécois vieillit mal. Le nombre d'immeubles nécessitant des réparations considérables augmente visiblement.

Le FRAPRU est d'avis que la faiblesse des recours dont disposent les locataires pour obtenir un meilleur entretien de leurs logements participe directement à la détérioration du parc de logements locatifs.

Certaines associations de propriétaires requièrent aujourd'hui des subventions gouvernementales pour rénover leurs immeubles. Le FRAPRU enjoint l'État à ne pas céder à leurs demandes.

D'une part, parce que les programmes gouvernementaux de rénovation des logements locatifs privés s'avèrent être des récompenses aux propriétaires négligents, d'autant que les travaux admissibles doivent être majeurs, comme la remise aux normes d'un système électrique désuet, voire dangereux, le remplacement de conduites d'eau en plomb, le remplacement d'un balcon qui menace de s'effondrer et/ou la réfection d'une toiture dont la durée de vie utile est dépassée.

D'autre part, parce que les programmes de subvention aux propriétaires n'empêchent pas l'augmentation du prix des logements après travaux, jetant à la porte les locataires pauvres qui peinaient déjà à payer leur loyer.

Enfin, les programmes de rénovation ont souvent été utilisés pour transformer les logements locatifs en copropriétés, notamment les logements familiaux, entretenant du coup leur rareté et la pression sur le prix de leur location.

Dans tous ces cas, le mobile est la recherche de profits par les propriétaires, sans égard aux conditions de vie et à la capacité de payer des locataires. À notre avis, les propriétaires bénéficient déjà de nombreux avantages à investir, dont les déductions fiscales, de la hausse de la valeur de leurs immeubles lors de rénovation et des profits réalisés à la revente. Nous pensons qu'il faut que les fonds publics servent en priorité aux investissements dans le logement social.

Le logement social est la meilleure option dans laquelle investir les deniers publics pour contrer la dégradation des immeubles résidentiels. C'est pourquoi le FRAPRU recommande au gouvernement de soutenir les efforts des groupes communautaires, des coopératives et des OSBL d'habitation qui veulent acheter et rénover des immeubles, pour y améliorer les conditions de vie des ménages qui y habitent déjà, en assurant leur retour dans les lieux après travaux. Pour ce faire, l'amélioration du programme *AccèsLogis* et l'annonce de programmations pluriannuelles sont indispensables.

## **ACCÈSLOGIS : UN SOUS-FINANCEMENT QUI A ATTEINT SES LIMITES**

Depuis que le gouvernement fédéral a arrêté d'investir dans le logement public, en 1994, aucun nouvel HLM (habitation à loyer modique) n'a été construit. Au Québec, le programme *AccèsLogis* reste le seul qui permette actuellement de développer de nouvelles unités de logement social, soit en coopérative ou en organisme sans but lucratif (OSBL) d'habitation. Le

programme est financé principalement par Québec, qui y ajoute aussi des sommes fédérales accordées dans le cadre d'ententes fédérales-provinciales.

En plus des fonds gouvernementaux, les projets de logements sociaux réalisés avec *AccèsLogis* doivent obtenir une « contribution du milieu » qui devrait équivaloir à 15 % du coût et assumer une hypothèque qui devrait représenter 35 % du coût. La contribution du milieu provient des villes, des municipalités régionales de comté, des communautés métropolitaines (dans le cas de Montréal et de Québec) et/ou de donateurs privés (par ex. : les caisses populaires).

Dans les dernières années, entre 1500 et 3000 logements sociaux ont été budgétés annuellement pour tout le Québec, via le programme *AccèsLogis*. Non seulement le nombre de logements financés était insuffisant, mais seulement une faible proportion des unités annoncées a été réalisée.

L'énoncé économique de décembre dernier révélait que [40 % des sommes prévues pour la réalisation de nouveaux logements sociaux en 2017-2018 n'avaient pas été dépensées](#). Le rapport annuel de gestion 2017-2018 de la Société d'habitation du Québec, publié peu après, nous apprenait [que seulement 731](#) des 3000 nouveaux logements sociaux annoncés dans le budget avaient été livrés.

C'est le sous-financement du programme *AccèsLogis*, dont les principaux paramètres n'ont pas été ajustés depuis 2009, qui explique les ratés du développement des logements sociaux. Le programme n'est plus adapté aux coûts actuels du marché, notamment à ceux des terrains, à ceux des coûts de construction dans les régions éloignées, ni aux taux d'intérêt actuellement pratiqués.

Au regard de sa situation budgétaire si favorable, il serait inconcevable que le gouvernement du Québec ne fasse pas davantage pour s'attaquer sérieusement aux problèmes en apportant dès maintenant les améliorations<sup>8</sup> et les bonifications requises au programme *AccèsLogis*. Tout est prêt pour que cela se fasse, sans plus attendre.

Au cours des derniers mois, la Société d'habitation du Québec a complété l'analyse, en concertation avec les regroupements nationaux du secteur du logement social, dont le FRAPRU; elle a formulé et testé les solutions à mettre en œuvre. Il faut maintenant faire aboutir tout ce travail et y investir les montants nécessaires.

En campagne électorale, la CAQ a promis de livrer pendant le présent mandat les 14 000 logements sociaux déjà annoncés dans les budgets antérieurs mais pas encore réalisés. Le gouvernement Legault doit procéder sans plus attendre pour concrétiser cet engagement.

---

<sup>8</sup> À ce sujet, on peut lire le [mémoire présenté par le FRAPRU dans le cadre de la tournée sur une nouvelle approche d'intervention en habitation](#), en août 2016.

Selon les estimations de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), **le gouvernement doit ajouter 413 millions \$** aux investissements du gouvernement sortant pour qu'on puisse livrer les unités *AccèsLogis* programmées, mais toujours pas construites.

Cependant, la seule amélioration du programme et la livraison de milliers de logements sociaux déjà planifiés ne seront pas suffisants. Afin de maintenir une équipe de développement sur pieds, afin de permettre aux logements sociaux de se réaliser plus rapidement, à moindre coûts et afin de faciliter leur développement sous forme d'achat-rénovation d'immeubles existants – une urgence compte tenu de l'état lamentable d'une grande partie du parc locatif – il faut cesser de mettre le logement social dans la balance des choix budgétaires annuels. **Il faut relancer sans attendre un plan pluriannuel de développement du logement social. Il faut également augmenter le nombre de logements financés à chaque année pour mettre fin, une bonne fois pour toute, aux nombreux dénis du droit au logement.** Notre regroupement en demande 50 000 en 5 ans pour répondre à court terme aux besoins les plus urgents.

## **LUTTER CONTRE LA PAUVRETÉ, UNE NÉCESSITÉ**

Il n'est pas étonnant que les ménages assistés sociaux et bon nombre de travailleurs et de travailleuses précaires, au salaire minimum, font partie des ménages locataires les plus mal pris, incapables de payer les loyers réclamés sur le marché. Leur situation est critique s'ils n'ont pas accès à un logement à loyer modique. Toutes ces personnes et ces familles, tout comme celles qui vivent avec des petits revenus de retraite, ne bénéficient pas de la relance économique. Ce ne sont ni la demi indexation des prestations d'aide sociale, consentie en 2018, ni les 50 cents ajoutés au salaire minimum, le 1<sup>er</sup> mai dernier, qui vont y changer quoique ce soit.

Sur l'aide sociale, le revenu de base est un maigre 669 \$ par mois. Même en y ajoutant le Crédit d'impôt pour solidarité, sachant que le prix moyen d'un studio est de 607 \$ par mois au Québec, 641 \$ dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, 561 \$ dans celle de Gatineau et de 567 \$ dans celle de Québec, il est impossible qu'une personne assistée sociale puisse s'y loger sans couper dans la nourriture, les médicaments, les vêtements ou le transport, voire s'endetter<sup>9</sup>.

À cela, il faut ajouter toutes les personnes sans abri de plus en plus visibles dans l'espace public, toujours plus nombreuses [à faire des demandes d'aide](#). Le FRAPRU juge peu crédible la croyance populaire voulant que tous ces gens choisissent sciemment de vivre dans la rue, à la merci de la température et des agressions de toutes sortes; il est plutôt d'avis que la disparition des maisons de chambres et l'augmentation abusive des loyers, face au quasi gel de leur revenu, maintenu bien en dessous du seuil de la pauvreté, expliquent en bonne partie leur situation et leur nombre croissant.

---

<sup>9</sup> Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement ; *Rapport sur le logement locatif — province de Québec* ; 2018.

Pour construire l'inclusion économique et la participation sociale des personnes pauvres, il faut, d'une part, leur permettre d'accéder à un logement à loyer modique, dont le loyer ne dépassera pas le quart de ce revenu et duquel elles ne seront pas susceptibles d'être chassées. D'autre part, il faut aussi augmenter suffisamment leur revenu pour qu'il leur permette d'assumer l'ensemble de leurs autres besoins et de sortir de la pauvreté.

## **FISCALITÉ : SAISIR L'OCCASION DE RENVERSER LA TENDANCE**

Après des années d'austérité, le gouvernement québécois vient d'engranger d'importants surplus en deux ans. Pour les sept premiers mois de 2018-2019 seulement, il a accumulé 5 milliards \$, en incluant le versement au Fonds des générations. Mais ces excédants ont été réalisés en bonne partie au détriment de la majorité de la population et au prix de l'affaiblissement de notre filet social. Ils ont aussi contribué à creuser les écarts entre les plus riches et les plus pauvres.

À de nombreuses reprises, le FRAPRU et ses membres ont entendu des éluEs du Québec promettre plus de logements sociaux et une avancée du droit au logement « lorsque l'économie ira mieux » et se sont fait répéter que « pour distribuer la richesse, il faut la créer ». On y est ! C'est le moment de tenir parole.

En lançant les présentes consultations, le ministre des Finances demande à la population de l'alimenter notamment sur les questions suivantes : « Comment assurer un financement stable et prévisible des missions de l'État? Comment réduire le fardeau fiscal des particuliers et des familles? ». À notre avis, on ne peut faire les deux en même temps. Si l'État baisse les taxes et les impôts des contribuables, il se prive de moyens pour bien financer le filet social et mieux mettre en œuvre les droits fondamentaux. Pire, il empêche une juste contribution des plus riches et des grandes entreprises.

Plusieurs mesures fiscales progressives permettraient de financer adéquatement le logement social, tout en réinvestissant dans les autres programmes sociaux, l'action communautaire autonome et les services publics qui en ont grand besoin. Réinstaurer la taxe sur le capital pour les banques, augmenter le nombre de paliers d'imposition, imposer davantage les dividendes et les gains en capital, au même titre que les revenus de travail, instaurer un régime public d'assurance-médicaments, augmenter les impôts des grandes entreprises plutôt que de les diminuer, sont autant d'avenues que le gouvernement devrait emprunter pour conserver son équilibre budgétaire<sup>10</sup>. Il doit aussi fournir tous les efforts pour rétablir la justice fiscale, en luttant plus efficacement contre l'évitement fiscal et l'évasion fiscale.

En utilisant une fraction seulement des sommes ainsi récupérées, en y ajoutant celles déjà réservées au programme *AccèsLogis*, plus la part québécoise des investissements fédéraux annoncés dans le cadre de la Stratégie canadienne sur le logement, on peut réaliser 10 000 nouveaux logements sociaux en une année. En maintenant ce rythme pendant 5 ans, le

---

<sup>10</sup> La [Coalition Main rouge](#) évalue qu'à terme, nous pourrions ainsi récupérer 10 milliards \$ par année.

gouvernement diminuerait substantiellement les plus graves problèmes de logements et de pauvreté au Québec. Les impacts sociaux et économiques seraient majeurs.

Même s'il est souvent vu comme une dépense, le logement social est surtout un investissement important. Chaque dollar investi dans *AccèsLogis* [rapporte 2,30 \\$ en retombées économiques locales, en plus de contribuer à créer de nombreux emplois directs et indirects](#). L'accès à un logement décent et abordable étant un déterminant social de la santé, le logement social rend possible des économies en soins de santé. Il permet également de contrer la dévitalisation des milieux ruraux, par exemple, en maintenant des personnes âgées dans leurs milieux.

En 2019-2020, le Québec a tout à fait les moyens de lancer une opération d'envergure pour construire et protéger un patrimoine de logements sociaux, indispensables aujourd'hui et pour les générations futures, et ainsi faire progresser le droit au logement. Nous invitons le ministre des Finances à saisir l'occasion d'amorcer un **vrai changement** pour les centaines de milliers de personnes mal-logées qui l'attendent depuis trop longtemps.

## **LES RECOMMANDATIONS DU FRAPRU**

En matière de logement social, le FRAPRU recommande :

- 1) **L'augmentation substantielle des investissements québécois dans le logement social, en y ajoutant les nouvelles ressources fédérales en habitation transférées à Québec dans le cadre de la Stratégie canadienne sur le logement.**
- 2) **Dès maintenant, le lancement d'une programmation pluriannuelle du programme *AccèsLogis*, pour garantir la réalisation des logements sociaux dans un délai plus raisonnable et à moindre coût.**
- 3) **L'amélioration immédiate du programme *AccèsLogis*, permettant la concrétisation de l'engagement électoral du nouveau gouvernement, c'est-à-dire la réalisation des 14 000 logements sociaux déjà annoncés, mais toujours pas livrés.**

Ainsi amélioré, le programme devrait :

- a) refléter les conditions actuelles du marché et inclure une indexation annuelle;
  - b) prévoir les sommes requises à la construction des logements sociaux adaptés et adaptables en nombre suffisant;
- 4) **La programmation de 50 000 nouveaux logements sociaux en cinq ans**, soit 20 000 dans *AccèsLogis* sous forme d'OSBL et de coopératives d'habitation, 20 000 HLM et 10 000 logements dans un programme d'achat simple, afin de permettre la réalisation de projets de logements sociaux partout sur le territoire québécois, en réponse à une diversité de besoins.

**Le FRAPRU recommande également :**

- 1) Le maintien d'investissements québécois dans les logements sociaux qui ont été réalisés avec des fonds fédéraux obtenus avant 1994 et qui sont sous la responsabilité de la Société d'habitation du Québec, pour permettre :
  - a) la remise en état intégrale de ce parc de logements, malgré 25 ans de négligence fédérale;
  - b) et le maintien des loyers correspondant à 25 % du revenu des locataires qui y habitent.
- 2) Le financement des mesures d'urgence, incluant des unités de suppléments au loyer d'urgence en nombre suffisant pour répondre aux demandes pressantes et immédiates des organismes de l'Outaouais, des fonds pour l'entreposage et le relogement temporaire des ménages se retrouvant sans-logis.
- 3) Une enveloppe de 30 millions \$ pour le soutien communautaire en logement social.

- 4) La réforme du Programme d'adaptation de domicile (PAD), ainsi qu'une bonification de son financement pour :
  - a) répondre aux besoins exprimés par la personne qui bénéficiera des adaptations;
  - b) réduire les délais de traitement des demandes d'adaptation;
  - c) permettre la réalisation de toutes les adaptations demandées et requises;
  - d) assurer le contrôle des installations après travaux, notamment en ce qui a trait au respect des plans, à la qualité des matériaux et à leur durabilité.
- 5) Une modification à la Loi sur la fiscalité municipale pour créer une catégorie fiscale différenciée s'appliquant aux coopératives et aux OSBL d'habitation, ce qui permettrait aux municipalités de leur attribuer un taux de taxation inférieur et mieux adapté à leur mission et à leur réalité hors marché.

**En matière de lutte à la pauvreté, le FRAPRU recommande :**

- 1) de réformer l'allocation-logement afin :
  - a) d'abolir les règles excluant les personnes seules et les couples de moins de 50 ans;
  - b) d'indexer pleinement les critères de revenu et de loyer utilisés pour établir l'éligibilité au programme, de même que les variables utilisées pour calculer l'allocation;
- 2) de rehausser les prestations de base de l'aide sociale pour permettre à tous les prestataires d'assurer l'ensemble de leurs besoins essentiels;
- 3) de rehausser le salaire minimum à 15 \$ de l'heure.

**En matière de fiscalité, le FRAPRU recommande au gouvernement :**

- 1) de renoncer à tout allègement des impôts des particuliers et des entreprises, pour assurer une plus grande solidarité sociale et de plutôt augmenter la contribution des contribuables les plus riches en augmentant le nombre de paliers d'imposition;
- 2) d'imposer à 100 % les gains de capital, comme c'est le cas pour les revenus de travail;
- 3) de remettre en place la taxe sur le capital pour l'ensemble des institutions financières;
- 4) de mettre en œuvre les recommandations de la Commission des finances publiques en adoptant une approche ferme et rigoureuse pour récupérer les sommes qui échappent au gouvernement pour cause d'évitement ou d'évasion fiscale;
- 5) de mettre un terme aux contributions au Fonds des générations;
- 6) de mettre en place régime public et universel d'assurance-médicaments, une mesure de contrôle des dépenses publiques qui dépasse la fiscalité, mais qui permettrait à l'État d'économiser 1 milliard \$, à chaque année.

**En matière de financement et de défense collective des droits, le FRAPRU recommande :**

D'accorder le plein financement à la mission globale de tous les organismes d'action communautaire autonome qui y ont droit, indexer annuellement les subventions pour suivre l'augmentation des coûts de fonctionnement et respecter l'autonomie des organismes communautaires et la reconnaissance de leur travail comme moteur du progrès social. En particulier, le rehaussement du financement de 40 millions \$ des [organismes de défense collective des droits](#).