Défendons nos logements sociaux!

www.defendonsnoslogements.ca

Il faut empêcher Ottawa de menacer la survie des logements sociaux

Le gouvernement du Canada a prévu de mettre un terme progressivement à toutes les subventions qu'il verse annuellement aux ensembles de logements sociaux qu'il a contribué à réaliser avant 1994, que ce soient des coopératives d'habitation, des OSBL d'habitation ou des HLM. À terme, à moins d'un changement de cap, plus de 85 % des logements sociaux du Québec seront affectés.

Le processus est déjà commencé et il va s'accélérer au cours des 5 prochaines années. Déjà, à l'échelle du Canada, le nombre de logements bénéficiant d'ententes à long terme pour des subventions fédérales est passé de **630 000 en 2006** à **613 500 en 2010**. Le gouvernement prévoit que ce nombre passera à **540 800 d'ici 2015**.

Quelque 127 000 ménages québécois sont concernés, c'est-à-dire tous ceux qui habitent dans un logement social qui a bénéficié d'un financement d'Ottawa, que ce soit directement, par le biais de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou via la Société d'habitation du Québec (SHQ).

FRAPRU

Défendons nos logements sociaux!

Les logements sociaux qui ont été réalisés dans des immeubles existants ont particulièrement besoin de travaux de rénovation.

Pour plusieurs ménages locataires de logements coopératifs et sans but lucratif, la perte des subventions fédérales se traduira par des augmentations de loyers pouvant atteindre 200 $, voire 300 $, par mois; certains pourraient même devoir laisser leurs logements, parce qu'incapables de payer leurs nouveaux loyers. Quant aux HLM, leurs subventions commenceront à tomber à la fin de cette décennie, mais on ne connaît toujours pas exactement l'impact économique que le retrait fédéral aura sur le parc de logements québécois, ni comment le gouvernement du Québec réagira.

Un enjeu de société majeur et un patrimoine social à défendre

Les logements sociaux sont rares et précieux. Ils représentent seulement 10 % du parc de logements locatifs et ça fait des années que les gouvernements n'investissent qu'au compte-goutte dans le développement de nouvelles unités. Du côté des HLM, il ne s'en construit plus depuis 1994.

Selon les propres estimations du gouvernement canadien, 260 000 ménages québécois ont des besoins impérieux de logement, besoins auxquels le marché privé est visiblement incapable de répondre. Dans ce contexte, peut-on laisser Ottawa abandonner graduellement toute responsabilité en matière de logement social? Peut-on risquer de voir disparaître ce patrimoine social irremplaçable, tant pour les gens qui occupent actuellement ces logements, que pour les générations futures?

Le FRAPRU est d'avis qu'il faut empêcher ce désengagement du gouvernement canadien. Il invite toute la population et tous les organismes préoccupés par le droit au logement à se mobiliser pour défendre et protéger le parc de logements sociaux du Québec et le maintien dans les lieux des locataires les plus vulnérables. Il propose que des campagnes semblables soient menées ailleurs au Canada.

Les logements sociaux de responsabilité fédérale

En 2009, on dénombrait, au Québec, environ 38 000 logements sociaux sous responsabilité directe du fédéral. Ce sont des logements coopératifs, des logements dans les réserves autochtones et des logements gérés par des organismes sans but lucratif, dont une partie par des sociétés municipales (comme la Société d'habitation et de développement de Montréal ou la Société municipale d'habitation Champlain, à Québec).

Parmi eux, et ils constituent la plus grande part, il y a ceux qui ont été financés avant 1986, dans le cadre du programme « 56.1 ». Aujourd'hui, la plus grande partie, sinon la totalité, des subventions qui continuent de leur être versées à chaque année, est destinée aux locataires à faible revenu.

Un autre programme fédéral a permis, entre 1986 et 1991, de réaliser des coopératives d'habitation; il s'agit du programme de Prêt hypothécaire indexé (PHI). Dans ce cas, les ménages à faible revenu bénéficient d'une subvention leur permettant de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Ces subventions au loyer sont administrées par la SHQ.

En vertu de la plupart des ententes conclues entre la SCHL et tous ces projets au moment de leur réalisation, leurs subventions devront prendre fin en même temps que leur hypothèque, laquelle dure entre 25 et 50 ans, mais le plus souvent 35 ans. Au départ, on prévoyait que la fin des remboursements hypothécaires allait permettre aux groupes de récupérer des marges de manœuvre budgétaires suffisantes pour assumer, sans aide, les rabais de loyer accordés aux ménages à faible revenu. Cependant, pour plusieurs groupes, les choses ne se passent pas aussi bien que prévues.

Certains ensembles devront réemprunter dès la fin de leur première hypothèque, pour faire des travaux majeurs. Ils n'auront donc pas les marges de manoeuvres financières espérées; c'est plus souvent le cas des ensembles qui ont été réalisés en achetant et en rénovant des immeubles résidentiels existants.

Compte tenu de l'explosion des coûts de construction, d'autres constateront que les sommes qu'ils ont mis de côté dans leurs réserves de remplacement, pour faire les travaux de rénovation dans leurs immeubles et leurs logements, ne suffiront pas. L'argent économisé au terme de l'hypothèque risque d'être utilisé à cette fin.

Enfin, les revenus des ménages occupant les logements sociaux qui ont bénéficié d'une aide au loyer n'ont pas suivi l'inflation, au contraire. L'écart entre leur capacité de payer et leur loyer n'a cessé de se creuser au fil des ans. Au bout de 35 ans, il devient alors difficile de demander aux uns qu'une partie de leurs loyers servent à permettre aux autres de garder des loyers plus bas. À cela, il faut ajouter les conséquences bien réelles, sur la société québécoise, des politiques de désengagement menées depuis la fin du 20e siècle par nos gouvernements et leur corollaire, le recul des solidarités sociales et intergénérationnelles. Si, dans les années 1960 et 1970, il était normal de partager la richesse, le dictat du « chacun pour soi », prôné par les gouvernements néo-libéraux, s'étend et imprègne les populations.

Pour toutes ces raisons, nombre de coopératives et d'OSBL d'habitation ne pourront se passer des subventions d'Ottawa sans risquer de pénaliser les locataires à faible revenu, voire de compromettre leur avenir dans leur logement social, ce qui aurait aussi pour effet de faire grossir les rangs des mal-logéEs.

Les différents programmes dont les subventions du fédéral prendront fin d'ici 2032

Nom du programme	Années de réalisation[1]	Type d'aide aux locataires à faible revenu	Sous la responsabilité administrative...
56.1 (actuellement appelé « article 95 »)	Avant 1986	Aide assujettie au contrôle du revenu, distribuée entre les locataires à faible revenu par la coopérative ou l'OSBL	... de la SCHL
Programme de prêt hypothécaire indexé (PHI)	Entre 1986 et 1991	Supplément au loyer	... de la SCHL, sauf pour le supplément au loyer, qui est sous la responsabilité de la SHQ
Programme sans but lucratif privé (PSBL-P)	Entre 1986 et 1993	Subvention au déficit d'exploitation qui, comme dans les HLM et comme pour le supplément au loyer, vise à ce que les locataires payent un loyer équivalent à 25 % de leur revenu	... de la SHQ

[1] Certains ensembles de logements sociaux ont été achevés après la fin de la période de réalisation indiquée.

Les logements sociaux de responsabilité québécoise

Les HLM

La partie la plus importante du parc de logements sociaux concernés par la fin des subventions fédérales est celle constituée des HLM réguliers. Cela représente 62 880 logements. Ils sont sous la responsabilité de la SHQ, mais Ottawa verse environ 57 % des subventions nécessaires pour les gérer et les entretenir; le gouvernement canadien est aussi appelé à contribuer dans la même proportion aux travaux majeurs de rénovation, d'amélioration et de modernisation des immeubles. L'autre partie est payée à près de 33 % par Québec et à 10 % par les villes.

À l'exclusion des Habitations Jeanne-Mance, qui ont été construites au cœur du centre-ville de Montréal à la fin des années 1950, les premiers HLM du Québec ont été bâtis à la fin des années 1960, c'est-à-dire il y a maintenant un peu plus de 40 ans. Il s'en est construit jusqu'en 1993. Pour ces HLM, différentes ententes ont été conclues avec le fédéral, fixant des échéances différentes pour ses subventions. Pour les HLM produits entre 1971 et 1978, l'entente de financement à long terme était de 50 ans; mais pour tous ceux produits entre 1979 et 1993, l'entente de financement était de 35 ans.

Mais, quelle que soit leur année de réalisation, la plupart des HLM verront leurs subventions prendre fin à partir de la fin des années 2010 ou dès le début des années 2020, c'est-à-dire dans moins de 10 ans.

La SHQ commence à peine à mesurer l'impact de la fin des subventions d'Ottawa sur le parc HLM. Cependant, depuis quelques années, elle a entrepris de remettre en état les immeubles pour ne pas avoir à les réhypothéquer au moment d'en devenir la principale responsable. Par ailleurs, on peut penser que, pour les premiers ensembles qui « tomberont », elle assumera, à même ses propres budgets, le manque à gagner... pour les premières années du moins. Ce n'est donc qu'au début des années 2020 qu'on ressentira vraiment le choc de la fin des subventions d'Ottawa sur les HLM du Québec.

À ce moment-là, plusieurs scénarios seront possibles pour compenser la perte des fonds fédéraux et d'autres provinces y sont déjà confrontées. À Toronto, par exemple, on vend une partie du parc des HLM notamment pour financer la rénovation et l'exploitation de l'autre partie. On peut aussi penser que notre société d'État envisagera de rehausser les loyers.

Bien que la direction de la Société et le ministre responsable tentent de rassurer les locataires en affirmant «que le gouvernement ne les laissera pas tomber», aucune négociation n'a été engagée jusqu'à maintenant auprès d'Ottawa pour obtenir le maintien de la contribution fédérale dans les logements sociaux après les hypothèques.

Le FRAPRU est d'avis qu'il faut exiger de Québec qu'il défende mieux et dès maintenant son parc HLM auprès d'Ottawa, pour le garder en bon état et accessible aux ménages à faible revenu. Le FRAPRU croit aussi que Québec, comme les villes, doivent formellement s'engager à maintenir leurs contributions aux HLM et à en préserver la vocation publique et sans but lucratif.

Les autres logements sociaux financés par Ottawa, mais sous la responsabilité de Québec

La SHQ supervise quelques autres milliers de logements sociaux financés avant 1994 et qui, eux aussi, bénéficient toujours de subventions fédérales, notamment des logements coopératifs et sans but lucratif qui ne logent que des ménages à faible revenu et les 11 000 subventions de supplément au loyer (SLO).

Tous les ménages qui occupent ces logements vont également subir le retrait des subventions fédérales. Pour la plus grande partie de ces logements à loyer modique, les subventions fédérales prendront fin en 2021.

En plus des logements coopératifs et sans but lucratif qui ont été réalisés avec ces programmes, il faut ajouter :

- les 4950 logements sociaux établis dans les réserves autochtones qui sont supervisés par la SCHL,
- les 62 880 HLM réguliers qui sont administrés par la SHQ et gérés par les offices d'habitation,
- les 4110 logements inuits et hors réserve administrés par la SHQ,
- les 11 000 subventions de supplément au loyer (SLO), dont 3875 sont attribués à des locataires de logements coopératifs et sans but lucratif réalisés avec des fonds fédéraux et 7132 qui sont gérés par les offices d'habitation et attribués à des logements privés pour y loger des ménages qui, autrement, auraient droit à un HLM.

La campagne du FRAPRU

Pour obliger le gouvernement fédéral à ne pas abandonner les personnes à faible revenu qui vivent dans les logements sociaux qu'il a contribué à réaliser, le FRAPRU a entrepris de mobiliser les personnes directement touchées, les ménages qui n'ont toujours pas accès à un logement social, les organismes du secteur de l'habitation sociale et l'ensemble de la population québécoise.

Informer les locataires et sensibiliser la population

Le FRAPRU invite toutes les personnes préoccupées par l'avenir des logements sociaux à signer et à faire signer le plus largement possible une pétition réclamant le maintien des subventions fédérales. On peut trouver cette pétition sur le site « Défendons nos logements sociaux », à <défendons nos logements.ca>.

Depuis quelques mois déjà, et cela va se poursuivre toute l'année 2012, le FRAPRU et ses groupes membres convient les locataires et les membres et des ensembles de logements sociaux à des rencontres d'information. On y présente l'ensemble des enjeux (le nombre et le type de logements touchés, les sommes en jeu, l'état des discussions avec Québec, etc.).

Lors de ces assemblées, les gens sont aussi conviés à s'impliquer dans un comité local chargé de sensibiliser la population et de faire connaître, aux médias de la place, l'impact régional des subventions fédérales en habitation sociale.

Interpeller les éluEs pour faire pression sur Ottawa...

Les députéEs du Québec à la Chambre des communes et les partis d'opposition ont également été sollicités par le FRAPRU pour interpeller le gouvernement. Plusieurs l'ont déjà fait.

- Les Néo-démocrates ont questionné les Conservateurs sur leurs intentions ou non de maintenir les subventions à la fin des hypothèques; et la porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation a confirmé leur intention d'apporter le débat auprès de la tribune de la presse.

- Lors des dernières sessions parlementaires, les Bloquistes ont réclamé du fédéral qu'il reconduise les accords d'exploitation signés avec les coopératives et les organismes sans but lucratif d'habitation, de même que ceux conclus avec la SHQ pour les HLM, et qu'il y maintienne ses subventions[1].

- Les Libéraux d'Ottawa, quant à eux, réclament la poursuite des subventions spéciales à la rénovation inscrites au Programme de relance économique du Canada, de 2008, et qui ont été utilisées notamment pour des ensembles coopératifs, sans but lucratif et HLM, soient reconduites[2]. Ils réclament aussi des études de la SCHL pour mesurer l'impact de la fin des subventions du fédéral sur les finances des ensembles et sur les loyers des locataires à faible revenu.

Pour accroître la pression sur Ottawa, le FRAPRU organisera en 2012 des actions ciblant la ministre Diane Finley et la direction de la SCHL. Un événement sera organisé lors du dépôt de la pétition à la Chambre des communes et une grande manifestation est prévue à Montréal, le dimanche 27 mai 2012.

Et sur Québec

Selon le FRAPRU, Québec doit mieux défendre son parc de logements sociaux. Des interventions seront donc faites auprès du ministre responsable et de la SHQ pour qu'ils dressent un portrait complet des conséquences possibles de la fin des subventions fédérales, comme le vérificateur général du Québec le demande. Ils devront aussi confirmer leurs engagements auprès des locataires à faible revenu et intervenir plus vigoureusement auprès de leurs vis-à-vis, à Ottawa. D'autres provinces le font déjà; Québec doit se joindre au chœur des voix qui réclament le maintien d'un financement fédéral du logement social.

[1] Plate-forme électorale du Bloc québécois pour les élections de mai 2011.
[2] Le 31 mars 2011, le gouvernement Harper a mis fin à son Plan de relance économique et à tous les programmes qu'il comprenait.

Les <<drôles>> de choix de Stephen Harper

Alors que son gouvernement veut, à terme, économiser 1,7 milliard $ en mettant fin aux subventions qu'il verse aux locataires à faible revenu qui habitent en logement social, Harper choisit :

- de consacrer 22 milliards $ par an au budget du Ministère de la Défense nationale;
- d'investir en plus, au cours des 20 prochaines années, près de 30 milliards $ pour acheter et entretenir, sans appel d'offre, 65 avions de chasse F-35;
- d'adopter une loi qui va obliger la construction de nouvelles prisons pour interner des jeunes contrevenants ayant commis des délits mineurs;
- de faire bondir, au nom de la sécurité, le budget consacré à la Sécurité publique (pour la Gendarmerie Royale du Canada, le système pénitentiaire, la surveillance des frontières, etc.); depuis 2004-2005, il l'a fait passer de 5 milliards $ à 9,7 milliards $ par an;
- de réduire encore une fois le taux d'imposition des entreprises; après leur avoir consenti une réduction de 1,5 % en janvier 2011, il leur accordait la même réduction en janvier 2012, plaçant leur taux d'imposition à 15 %; au total, ces diminutions d'impôt privent Ottawa de 6 milliards $ par année... ce qui représente plus de trois fois le budget consacré à l'aide au logement au Canada.

Un site dédié à la campagne :

www.défendonsnoslogements.ca

Vous y trouverez toutes les informations utiles, le calendrier des actions, de même que les outils d'information et mobilisation, dont la **pétition** à signer.

Vous pouvez aussi communiquer avec votre comité logement :

FRAPRU

Publié par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), un regroupement national pour le droit au logement composé de 145 groupes des différentes régions du Québec.

Pour nous rejoindre :

(514) 522-1010
frapru@cooptel.qc.ca
www.frapru.qc.ca

Facebook :
www.facebook.com/FRAPRU.logement

hiver 2012