



**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)

## **Le Québec a les moyens de garantir la réalisation des droits au logement et à un revenu suffisant**



**Mémoire pré budgétaire  
déposé à Monsieur Carlos Leitao,  
ministre des Finances du Québec**

Front d'action populaire en réaménagement urbain  
Février 2018

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	3
Des ménages locataires de plus en plus mal-logés .....	3
Pauvreté et taudis, les deux côtés de la même pièce .....	4
Relancer le logement social .....	6
Une promesse non tenue .....	6
Un contexte opportun .....	7
Les recommandations du FRAPRU .....	8

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement formé de **145** organismes communautaires actifs dans les différentes régions au Québec, dont **28** 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.

## INTRODUCTION

En prévision de ce qui sera le dernier budget du gouvernement libéral avant les élections générales d'octobre prochain, le ministre des Finances a lancé des consultations en évoquant « une situation économique et financière enviable et durable, dont la population québécoise va pouvoir bénéficier pleinement ». Du même souffle, il a promis aux contribuables des allègements fiscaux. Alors qu'une part importante de la population a été affectée par les compressions budgétaires des dernières années, tant dans les services publics, que les programmes sociaux, le FRAPRU est d'avis que les retombées de la croissance doivent être partagées plus équitablement et que le Québec doit d'abord et avant tout réaliser concrètement le droit au logement pour toutes et tous.

Le dernier recensement indique que 457 340 ménages locataires du Québec doivent consacrer 30 % et plus de leur revenu pour se loger, au détriment d'autres besoins tout aussi fondamentaux<sup>1</sup>. Malgré de tels besoins, le gouvernement a choisi, dans son budget de mars 2017, d'investir dans la réalisation d'à peine 3000 nouveaux logements sociaux, via le programme AccèsLogis, mais, encore une fois, avec des sommes insuffisantes, calculés sur des coûts de réalisation datant de 2009. Pas étonnant dans les circonstances que seulement 1742 unités soient sorties de terre, l'an dernier. Cet automne, le gouvernement a bien promis 38,8 millions \$ de plus pour livrer un peu plus de la moitié des unités que les coopératives et les organismes sans but lucratif ne parviennent pas à faire aboutir, mais au moment d'écrire ces lignes, on ne sait toujours pas de quelle façon cette somme sera utilisée.

Le Québec a les moyens de faire collectivement bien plus et bien mieux! En 2018-2019, pour que le droit au logement gagne du terrain au Québec, le ministre des Finances **doit investir de manière beaucoup plus ambitieuse dans AccèsLogis, afin d'améliorer et de bonifier le programme**. Les investissements fédéraux liés à la Stratégie canadienne sur le logement, inégalés depuis 25 ans, doivent être mis à contribution, sans hésitation.

## DES MÉNAGES LOCATAIRES DE PLUS EN PLUS MAL-LOGÉS

La relance économique, encensée par le ministre, n'a pas que des résultats heureux; elle a un effet pervers non négligeable sur ceux et celles qui sont laissés en marge. Un plus grand nombre de ménages se formant, ils réduisent le nombre de logements disponibles sur le marché; cela exerce une pression inflationniste sur le prix des logements et rendent la vie des ménages mal-logés encore plus pénible. Cette conséquence fâcheuse nécessite une intervention compensatoire de la part de Québec.

Les données du Recensement de 2016 et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement indiquent que pas moins de 305 590 ménages québécois ont des besoins impérieux de logement. De ce nombre, 195 635 sont locataires et doivent, mois après mois, consacrer la

---

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

moitié ou plus de leur revenu pour se loger; leur revenu médian est d'à peine 12 494 \$ par année<sup>2</sup>.

Il n'est pas étonnant de constater que les ménages assistés sociaux et bon nombre de travailleurs et de travailleuses précaires, au salaire minimum, font partie de ce groupe et que leur situation est critique s'ils n'ont pas accès à un logement à loyer modique. Ce ne sont pas la demi indexation des prestations d'aide sociale, consentie en début d'année, ou les 50 cents ajoutés au salaire minimum, le 1<sup>er</sup> mai prochain, qui vont y changer quoique ce soit.

Sur l'aide sociale, le revenu de base est un maigre 633 \$ par mois. Même en y ajoutant le Crédit d'impôt pour solidarité, sachant que le prix moyen d'un studio est de 563 \$ par mois au Québec, 585 \$ dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, 577 \$ dans celle de Gatineau et de 555 \$ 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>3</sup>.

À cela, il faut ajouter toutes les personnes sans abri qu'on parvient difficilement à dénombrer, mais qui sont pourtant de plus en plus visibles dans l'espace public, et pas que dans les centres-villes. 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. Comme le dit si bien le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal, l'itinérance n'est pas qu'un problème de logement, mais c'est toujours un problème de logement.

Pour assurer l'inclusion économique et la participation sociale des personnes pauvres, il faut, d'une part, augmenter suffisamment leur revenu, mais également 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. Le cas échéant les trois quarts de leurs revenus, bien que minces, seront versés directement dans l'économie locale.

### **Pauvreté et taudis, les deux côtés de la même pièce**

Quiconque déambule dans les quartiers pauvres des grandes villes du Québec et examine les façades, constate que le parc de logements locatifs y vieillit mal, très mal; le nombre d'immeubles nécessitant des travaux de réparation majeure augmente visiblement.

Ce fait a également été clairement démontré lors de la Tournée pour le droit au logement que le FRAPRU a mené à la fin de l'été dernier. Dans les cinq villes visitées en cinq semaines, de Rouyn-Noranda à Trois-Rivières, en passant par Gatineau, Longueuil et Montréal, des

---

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement ; *Rapport sur le logement locatif — province de Québec* ; 2017.

personnes ont témoigné de leurs pénibles conditions de logement, subissant des infiltrations d'eau à répétitions, l'effondrement de plafonds et la multiplication des moisissures, au détriment de leur santé et de celles de leurs proches.

Des pairs assistant aux audiences de la tournée ont demandé aux personnes qui témoignaient pourquoi elles restaient dans leur mauvais logement. Dans tous les cas, la réponse faisait état du manque d'argent pour déménager et-ou de l'impossibilité de trouver un autre logement à un loyer aussi bas.

À cela s'ajoute le manque criant de recours des locataires en cas d'insalubrité. La très grande majorité des municipalités québécoises n'ont même pas de règlement sur la salubrité des logements; les rares qui en ont un, l'appliquent avec peu de conviction et ne consacrent pas toujours les ressources nécessaires à son application. Pour obtenir des travaux ou un dédommagement conséquent, les locataires doivent faire appel à la Direction de la santé publique. Or, celle-ci n'a pas les ressources suffisantes pour les soutenir devant la Régie du logement.

Le FRAPRU est d'avis que le manque de recours des locataires à modestes, voire faibles revenus, participe directement à la détérioration du parc de logements locatifs.

Les 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, puisque 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, et cela se traduit par des reculs du droit au logement plutôt que des avancées.

Face à la dégradation des immeubles résidentiels, l'inaction gouvernementale n'est toutefois pas une option. 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 qu'ils y parviennent, que l'opération soit menée à grande échelle, partout où le besoin s'en fait ressentir, et obtenir des retombées probantes, des mesures s'imposent :

- les sommes annoncées par le fédéral dans le cadre de sa Stratégie canadienne sur le logement doivent être mises à contribution, pour venir rehausser significativement le nombre de logements sociaux réalisés par achat et rénovation d'immeubles existants;
- le programme AccèsLogis doit être amélioré pour qu'il reflète les conditions réelles du marché, notamment en ce qui concerne le prix du foncier;
- des programmations pluriannuelles d'AccèsLogis doivent être annoncées pour que les groupes puissent planifier leurs interventions et négocier les contrats d'achat et avec les constructeurs.

## **RELANCER LE LOGEMENT SOCIAL**

### **Une promesse non tenue**

À l'automne 2016, le ministre des Affaires municipales lançait une vaste consultation itinérante pour réviser les programmes en habitation de la SHQ. Un consensus s'en est clairement dégagé : la nécessité d'investir dans le développement du logement social, mais également celle d'améliorer le programme AccèsLogis, pour que, reflétant mieux les conditions réelles de développement et de réalisation des projets coopératifs et sans but lucratif en habitation, les projets des communautés mal-logées sortent enfin de terre.

Les mois suivants, le ministre des Affaires municipales, qui avait initié la consultation, et la toute nouvelle ministre responsable de l'Habitation ont suggéré, en rencontres et publiquement, que les améliorations réclamées avaient été entendues et des nouveaux investissements allaient être faits dans AccèsLogis.

Depuis, aucune amélioration sensible n'a été apportée au programme. Après avoir réduit de moitié le nombre d'unités programmées durant deux années consécutives, le gouvernement est revenu en mars dernier au même niveau que les années précédentes.

Quant aux 38,8 millions \$ qui ont été promis lors du lancement de la dernière version du plan gouvernemental de lutte à la pauvreté, le *Plan d'action gouvernementale pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017-2023*, malgré d'autres consultations menées fin 2017, début 2018, auprès des grandes organisations nationales du secteur, dont le FRAPRU, on ne sait toujours pas de quelle manière ils viendront régler les problèmes longuement démontrés.

Il est sans doute inutile de rappeler ici que cette valse d'hésitations du gouvernement entretient l'impatience des personnes mal-logées réunies dans les coopératives et les OSBL

d'habitation qui ne peuvent toujours pas réaliser leurs projets immobiliers. Mais elle a aussi pour effet de fragiliser sérieusement tout le réseau de groupes qui accompagnent les coops et les OSBL dans leur développement et leur réalisation. Le FRAPRU est d'avis que le Québec perdrait une expertise précieuse et incomparable si ces organismes devaient mettre la clé sous la porte, faute d'un financement adéquat du logement social et de son développement.

## **Un contexte opportun**

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 ». Ça y est, on y est!

En 2016-2017 seulement, le gouvernement québécois a engrangé des surplus budgétaires totalisant 4,4 milliards \$, avant versement au Fonds des générations. Il anticipe un nouveau surplus de 1,7 milliards \$ pour les 5 premiers mois de l'année en cours.

De plus, le rapport déposé par la Commission des finances publiques démontre que les revenus de l'État québécois seraient encore plus imposants s'il s'engageait plus sérieusement dans la lutte contre l'évasion et l'évitement fiscal. Il précise que le ministère des Finances a lui-même évalué les pertes fiscales québécoises, attribuables au recours aux paradis fiscaux, à au moins 800 millions \$ par année, voire 1 milliard \$. D'autres, comme l'Institut de recherche en économie contemporaine, les estiment à entre 1 et 2 milliards \$ annuellement<sup>4</sup>.

S'ajoute par ailleurs les quelque 30 milliards \$ que le fédéral compte investir dans sa Stratégie canadienne sur le logement, au cours des 10 prochaines années. Cela inclut, rappelons-le, un engagement de financer la remise en état des logements sociaux qu'il a contribué à réaliser avant 1994 et le maintien de loyers véritablement abordables pour les locataires des logement à loyer modique, dont les 74 066 HLM du Québec.

Enfin, rappelons que chaque dollar investi dans AccèsLogis rapporte 2,30 \$ en retombées économiques et contribue à créer de nombreux emplois directs et indirects.

En utilisant une fraction seulement des sommes à récupérer auprès des contribuables délinquants, plus les investissements fédéraux, ajoutés à ce que Québec attribue au programme AccèsLogis, on pourrait réaliser 10 000 logements sociaux en une année. Au bout de cinq ans, on aurait répondu aux besoins les plus criants.

La table est mise! Québec a les moyens de lancer une opération d'envergure pour faire progresser le droit au logement, construire et protéger un patrimoine imposant de logements sociaux, indispensables aujourd'hui et utile pour les générations à venir.

---

<sup>4</sup> Source : Commission sur les finances publiques, *Rapport — Le phénomène du recours aux paradis fiscaux*, mars 2017, p. 17.

## **LES RECOMMANDATIONS DU FRAPRU**

- 1) Pour répondre à toute l'ampleur et à toute la diversité des besoins des ménages mal-logés, le FRAPRU recommande l'augmentation des investissements québécois et la concentration des nouvelles ressources fédérales en habitation dans le logement social :
  - a) pour améliorer et bonifier AccèsLogis, afin que des projets coopératifs et sans but lucratif puissent être réalisés partout au Québec, dans l'objectif d'en réaliser 50 000 en 5 ans;
  - b) pour maintenir à leurs niveaux actuels les investissements québécois et les contributions fédérales 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 :
    - i) de remettre ce parc de logements en bon état, malgré 25 ans de négligence fédérale;
    - ii) et d'y maintenir des loyers correspondant à 25 % du revenu des locataires à faible revenu qui y habitent.
- 2) En matière de lutte à la pauvreté, le FRAPRU recommande :
  - a) de réformer l'allocation-logement afin :
    - i) d'abolir les règles excluant les personnes seules et les couples de moins de 50 ans;
    - ii) 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;
  - b) de rehausser les prestations de base de l'aide sociale pour permettre à tous les prestataires d'assurer l'ensemble de leurs besoins essentiels;
  - c) de rehausser le salaire minimum à 15 \$ de l'heure, sans plus attendre.
- 3) En matière de fiscalité, afin de reconstruire le filet social, mis à mal par plus d'une décennie de politiques d'austérité, et afin de disposer de sommes suffisantes pour relever les défis de la lutte à la pauvreté et à l'exclusion, incluant la réalisation du droit au logement pour toutes et tous, le FRAPRU recommande au gouvernement :
  - a) 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;
  - b) de mettre un terme aux contributions au Fonds des générations;



- c) d'imposer à 100 % les gains de capital, comme c'est le cas pour les revenus de travail;**
- d) de remettre en place la taxe sur le capital pour l'ensemble des institutions financières;**
- e) 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.**