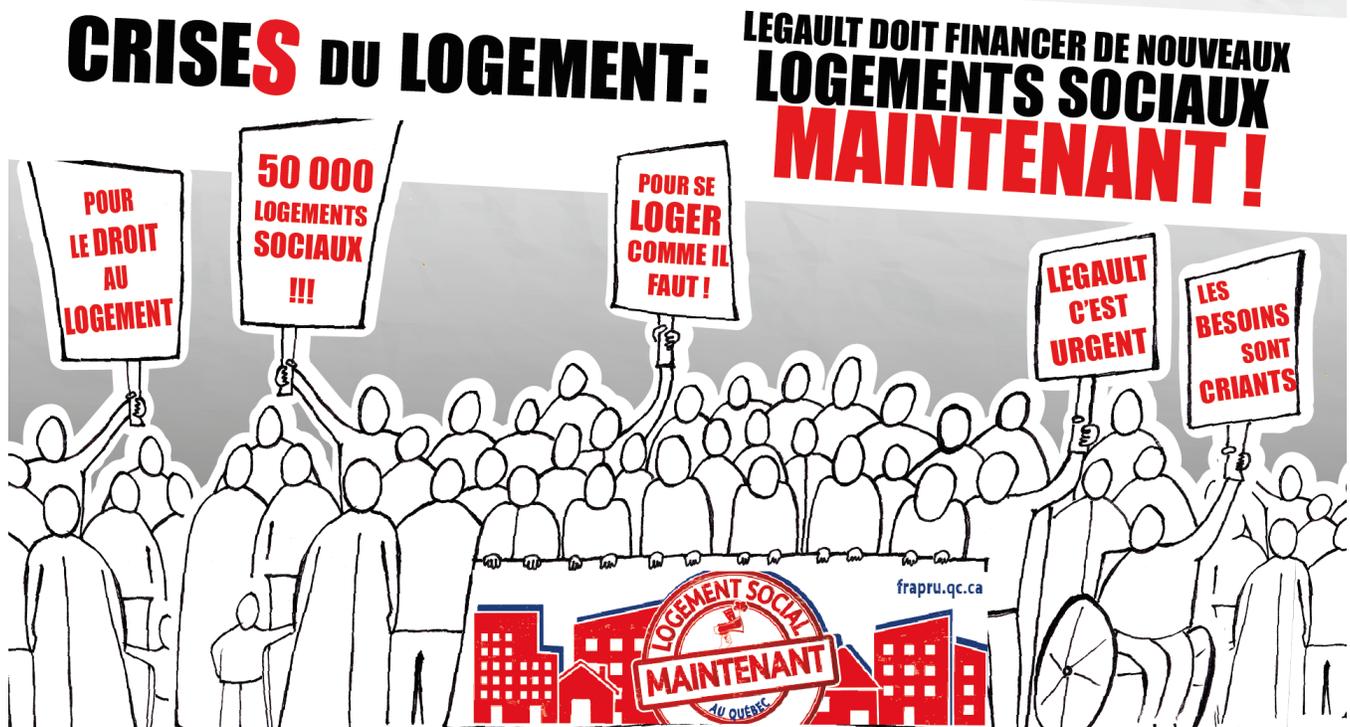




Front d'action populaire en réaménagement urbain  
1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010  
Télééc. : 514 527-3403 | Courriel : [frapru@frapru.qc.ca](mailto:frapru@frapru.qc.ca) | [www.frapru.qc.ca](http://www.frapru.qc.ca)

# Du logement social, MAINTENANT!



**Mémoire pré budgétaire  
du Front d'action populaire en réaménagement urbain,  
déposé au ministère des Finances**

**le 28 janvier 2020**

## Table des matières

Introduction .....	3
Crises du logement.....	5
Surtout, « ne pas nourrir la bête » ! .....	6
Les logements que les promoteurs construisent... ..	9
Contrer la pénurie de logements et le mal-logement par le logement social.....	9
AccèsLogis, un programme qu'il faut améliorer.....	10
Financer un grand chantier de 50 000 logements sociaux en 5 ans .....	11
Prendre soin des logements sociaux déjà bâtis .....	12
Les recommandations du FRAPRU .....	13
Logement social.....	13
Autres aides au logement.....	13
Lutte à la pauvreté .....	13
<b>Fiscalité</b> .....	13

Le **Front d'action populaire en réaménagement urbain** (FRAPRU) est un regroupement comptant **140** organismes communautaires actifs dans les différentes régions au Québec, dont une trentaine 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, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

## INTRODUCTION

Le Québec connaît aujourd'hui une **grave pénurie de logements**. C'est l'effet pervers d'une économie prospère, où le plein emploi stimule la création de nouveaux ménages, mais laisse le défi de les loger entre les mains du secteur privé, sans planification, où la recherche de profits demeure son principal but.

Selon les Rapports sur le marché locatif publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'automne 2018, en un an, le taux d'inoccupation des logements locatifs a dégringolé au Québec. Dans les régions métropolitaines de recensement de Sherbrooke, Montréal et Gatineau, les logements familiaux de 3 chambres à coucher et plus y étant devenus particulièrement rares. Dans l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus, le taux d'inoccupation général n'était plus que de 2,3 %, bien en dessous du seuil d'équilibre qu'on situe à 3 %.

Dans les plus récents rapports de la SCHL, de janvier 2020, on constate non seulement une aggravation du problème, mais également sa propagation. Le taux général d'inoccupation pour le Québec est maintenant de 1,8 %; le plus bas en 15 ans. Toutes les régions métropolitaines de recensement, sauf celle de Saguenay, sont maintenant en pénurie de logements; dans les quartiers centraux de la Haute-Ville et de la Basse-Ville de Québec, par exemples, le taux d'inoccupation est descendu respectivement à 1,7% et à 1,8%. Plusieurs agglomérations sont dans une situation similaire : celles de Rimouski et Sorel-Tracy ont chacune un taux d'inoccupation de seulement 2,6%; dans l'agglomération de Cowansville, il n'est que de 2,3% et que de 1,5%, dans celle de Salaberry-de-Valleyfield. Dans plusieurs villes, le taux d'inoccupation est au moins aussi bas, sinon plus encore :

- 1,9% à Alma;
- 1,5% à Montmagny;
- 1,4% à Saint-Georges;
- 1,3% à Joliette;
- 1,2% à Laval;
- 1,1% à Drummondville et à Rawdon;
- 1,0% à Rouyn-Noranda;
- 0,9% à Granby;
- et seulement 0,4% à Saint-Hyacinthe.

### Taux d'inoccupation des logements locatifs dans les RMR et au Québec, en 2017, 2018 et 2019, selon la typologie des logements<sup>1</sup>

Territoire	Taux d'inoccupation des logements locatifs de 3 chambres à coucher et plus			Taux d'inoccupation de tous les logements locatifs		
	en 2017	en 2018	en 2019	en 2017	en 2018	en 2019
RMR Gatineau	2,4%	1,0%	non disponible	3,8%	1,2%	1,5%
RMR Montréal	2,4%	0,8%	0,7%	2,8%	1,9%	1,5%
RMR Québec	3,9%	3,2%	1,9%	4,5%	3,3%	2,4%
RMR Sherbrooke	4,6%	2,6%	2,3%	5,3%	2,6%	2,3%
RMR Trois-Rivières	5,4%	3,8%	2,4%	4,7%	3,9%	2,3%
RMR Saguenay	8,7%	3,6%	1,3%	6,8%	5,0%	3,7%
Centres du Québec de 10 000 et plus	3,1%	1,5%	1,2%	3,4%	2,3%	1,8%

En juillet dernier, des dizaines de ménages se sont retrouvés le bec à l'eau, incapables de trouver un logement répondant à leurs besoins et à leur capacité de payer. Le gouvernement a dû libérer in extrémis des subventions au loyer d'urgence pour leur venir en aide. Ces subventions étant arrivées tardivement, le FRAPRU est convaincu que nombre de ménages a passé à travers les mailles du filet et a fini à la rue, littéralement, surtout des personnes seules qui ont été rapidement dirigées vers les refuges pour personnes itinérantes.

Dans les régions moins densément peuplées, un problème fréquent et tout aussi grave est la **détérioration rapide du parc de logements locatifs**. Faute d'un entretien suffisant, les locataires les plus précaires sont condamnés à vivre dans des taudis. Leurs recours sont quasi inexistantes puisque la plupart des municipalités n'ont pas de règlement sur la salubrité (code du logement) et-ou trop peu de ressources pour en faire respecter un efficacement.

Dans un cas comme dans l'autre, les **catastrophes climatiques** enveniment la situation. Par exemple, Gatineau connaît une pénurie amplifiée depuis les inondations répétées et le passage de tornades ayant notamment détruit un quartier populaire, où seront bientôt construits des logements beaucoup plus chers. À Sainte-Marie-de-Beauce également, plusieurs logements ont été détruits par les inondations, forçant plusieurs locataires à revenu modeste à changer de municipalité. La multiplication des épisodes de verglas — particulièrement fréquents au sud du fleuve — fragilise également les parcs immobiliers les plus modestes et anciens. Le gouvernement doit en prendre acte dans ce budget, alors qu'il

<sup>1</sup> Source : Rapports sur le marché locatif au Québec; Société canadienne d'hypothèques et de logement; automne 2018 et hiver 2020.s

désire « *mettre en place des solutions qui répondront à des défis importants pour notre société, notamment la lutte contre les changements climatiques* »<sup>2</sup>.

À la lumière de ces constats, quelques évidences s'imposent :

- pour résoudre la pénurie de logements, il faut construire; pour réduire le nombre de taudis, il faut rénover;
- pour que les ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement — ils sont près de 245 000 au Québec<sup>3</sup> — bénéficient de ces constructions et de ces rénovations, des investissements publics sont requis, sinon les loyers des logements neufs ou fraîchement rénovés seront inabordables pour eux;
- pour que ces investissements publics aient un impact durable, ils ne doivent pas faire l'objet de spéculations; la recherche de profits doit être absolument écartée;
- les changements climatiques accentueront les crises du logement (pertes de logements, vieillissement prématuré des logements, etc.); il faut en tenir compte dans la planification du développement de logements à loyer modique, en remplacement de ceux perdus, pour les ménages à faible et à modeste revenus.

Pendant des décennies, le Québec a mis en œuvre un plan de match relativement efficace, en investissant régulièrement dans le logement social, même si le nombre d'unités programmées demeurait insuffisant au regard des besoins. Mais au cours de la dernière décennie, les investissements dans AccèsLogis, le seul programme qui permette la réalisation de nouveaux logements coopératifs et sans but lucratif, ont été discontinus et absolument insuffisants pour faire face aux nouveaux défis; le programme n'a pas été ajusté, ni indexé à la hauteur qu'il aurait fallu. On peut raisonnablement penser que cela a contribué à l'aggravation de la crise du logement, sous toutes ses formes. Un rajustement de tir est indispensable, maintenant!

## **CRISES DU LOGEMENT**

Au Québec, moins de 1% des loyers sont fixés par la Régie du logement; la très grande majorité des baux font l'objet d'une entente de gré à gré entre les propriétaires et les locataires. Or, la pénurie de logements place les ménages locataires, surtout ceux cherchant un nouveau logement, en position d'infériorité, sans alternatives, d'autant qu'il n'existe pas de registre des baux permettrait de retracer les loyers antérieurs et de contester éventuellement les demandes d'augmentation abusive.

Outre la pression induite par la pénurie de logements, les locataires de plusieurs grandes villes québécoises subissent les contrecoups de la marchandisation du logement. Le phénomène a

---

<sup>2</sup> Eric Girard, ministre des Finances du Québec, cité dans le [communiqué de presse](#) de lancement des présentes consultations pré budgétaires.

<sup>3</sup> Source : Commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada — Recensement 2016.

pris des dimensions planétaires et l'ONU a constaté, dès 2017, que le logement est devenu un enjeu de spéculations :

*« (...) les investissements en capital dans le secteur du logement dissocient de plus en plus le logement de sa fonction sociale (...) Les marchés du logement et les marchés immobiliers ont été transformés par les activités d'organismes financiers tels que les banques, les fonds d'assurance, les caisses de retraite, les fonds spéculatifs, les sociétés de capital-risque et d'autres intermédiaires financiers ayant des capitaux importants et des excédents de trésorerie. (...) Les logements et les immeubles à usage commercial sont devenus les « produits de base de prédilection » des entreprises et des fonds financiers, qui s'emparent de ces biens dans de nombreuses villes à un rythme affolant. La valeur du marché de l'immobilier mondial avoisine 217 000 milliards de dollars – soit près de 60% de la valeur de l'ensemble des actifs au niveau mondial – dont 75% correspondent à des logements. En l'espace d'un an, entre mi-2013 et mi-2014, dans les 100 villes où cette pratique est la plus répandue, la valeur des achats de vastes propriétés par des entreprises est passée de 600 milliards de dollars à 1 000 milliards de dollars. Le secteur du logement est au cœur d'une transformation structurelle sans précédent concernant les investissements mondiaux et les économies du monde industrialisé, ce qui a des incidences majeures sur les personnes dépourvues d'un logement suffisant. »<sup>4</sup>*

Si le Québec a été jusqu'à présent relativement épargné par le phénomène, force est de constater que ce n'est plus le cas. La hausse rapide du prix des terrains, des immeubles et des logements récemment construits en témoigne. Le marché s'emballe et provoque des dérapages.

Selon la SCHL, l'inflation — si vive, ces deux dernières années — a rendu impossible l'accession à la propriété pour nombre de nouveaux ménages; ils sont venus gonfler les rangs de la cohorte de locataires cherchant un logement.

## **Surtout, « ne pas nourrir la bête » !**

Des associations de propriétaires répètent à qui veut l'entendre que de trop nombreuses contraintes expliquent le désintérêt d'investisseurs dans la construction et l'acquisition de logements locatifs et donc, le manque de logements. C'est faux; les analystes de la SCHL constatent plutôt que la pénurie est attribuable à la vitalité de l'économie locale, qui stimule à la création de nouveaux ménages, et à l'immigration, qu'elle soit de courte durée (exemple : les gens qui viennent étudier ici) ou définitive (les immigrants économiques répondant à l'appel des entreprises cherchant de la main d'œuvre et les réfugiés fuyant la guerre et la répression). La SCHL note également que les plates-formes internet d'hébergement touristique, comme AirBnb, contribuent à réduire la disponibilité de logements locatifs.

---

<sup>4</sup> Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard; Conseil des droits de l'homme; Trente-quatrième session; 18 janvier 2017. <[https://www.droitaulogement.org/wp-content/uploads/2017/06/A\\_HRC\\_34\\_51-report-on-housing-and-finacialization\\_fr.pdf](https://www.droitaulogement.org/wp-content/uploads/2017/06/A_HRC_34_51-report-on-housing-and-finacialization_fr.pdf)>

Dans ce contexte, les demandes de certains groupes de propriétaires, visant à accroître le fardeau des locataires et à déréglementer davantage le marché, seraient hautement dommageables; elles participeraient à nourrir l'accroissement du coût des loyers et pousser les ménages les plus vulnérables un peu plus vers le mal-logement. On connaît déjà les conséquences néfastes de telles approches, là où de telles mesures ont été adoptées ou entretenues, que ce soit à Barcelone, Berlin, San Francisco ou Seattle ; depuis, plusieurs de ces villes ont dû voter des mesures drastiques pour contrer le phénomène. Si quelques investisseurs ont pu en profiter, la majorité y a perdu au change : accroissement du coût du logement ; paupérisation des plus vulnérables ; accroissement de l'itinérance, avec son cortège des problèmes sociaux, sanitaires et juridiques, et accroissement des charges sociales conséquentes.

Cela étant, malgré les quelques obstacles légaux et règlementaires qui se dressent devant eux, les promoteurs et les propriétaires ne manquent pas d'imagination, ni d'audace pour les contourner et faire fructifier leurs investissements. Au cours de la dernière année, plusieurs de leurs stratagèmes ont été mis en lumière par les médias.

Pour se débarrassent des locataires et « faire oublier » les loyers les moins chers, nombre de promoteurs et de propriétaires n'hésitent pas à :

- simuler une reprise de possession pour des parents proches;
- entreprendre une conversion en condo divise ou indivise pour contourner le moratoire l'interdisant, s'il y a lieu ;
- transformer le logement en hébergement touristique;
- subdiviser le logement, voire le démolir, pour reconstruire plus densément (nombre de maisons de chambres sont ainsi passées à la trappe, tant à Montréal qu'à Québec);
- effectuer des travaux réclamant le déplacement (même temporaire) du locataire, annoncer une augmentation démesurée du loyer, ne respectant aucunement les règles de la Régie du logement, pour ensuite proposer de racheter le bail, libérant le locataire de toutes ses obligations (sic)...

Ces stratégies, menées à l'encontre de l'esprit de la Loi, visent particulièrement les ménages locataires les plus anciens, dans les quartiers les plus convoités; ce sont souvent des personnes âgées particulièrement vulnérables.

Dans tous les cas, les ménages évincés sont privés d'un toit, éventuellement d'un milieu de vie, de leurs réseaux d'entraide et sont appauvris parce que le dédommagement obtenu, s'il en est, est généralement insuffisant pour couvrir l'écart entre l'ancien et le nouveau loyer et-ou les frais de déplacement accrus dus à l'éloignement du lieu de résidence.

Que ce soit à cause des pratiques spéculatives et-ou à cause de la pénurie de logements, les données de la SCHL confirment l'accroissement rapide, depuis deux ans, du prix des loyers dans les centres urbains du Québec.

### Loyers moyens du marché des logements locatifs dans les RMR et au Québec, en 2017, 2018 et 2019, selon la typologie des logements<sup>5</sup>

Territoire	Loyer moyen du marché des logements locatifs de 3 chambres à coucher et plus			Loyer moyen du marché de tous les logements locatifs		
	en 2017	en 2018	en 2019	en 2017	en 2018	en 2019
RMR Gatineau	868 \$	891 \$	961 \$	755 \$	770 \$	847 \$
RMR Montréal	965 \$	1007 \$	1070 \$	766 \$	796 \$	841 \$
RMR Québec	978 \$	998 \$	1009 \$	793 \$	813 \$	837 \$
RMR Sherbrooke	874 \$	758 \$	811 \$	618 \$	621 \$	647 \$
RMR Trois-Rivières	646 \$	654 \$	667 \$	568 \$	575 \$	596 \$
RMR Saguenay	661 \$	672 \$	704 \$	575 \$	581 \$	611 \$
Centres du Québec de 10 000 et plus	898 \$	928 \$	982 \$	735 \$	760 \$	800 \$

En période de pénurie, comme celle que traverse le Québec, le FRAPRU et ses groupes membres constatent également une recrudescence des cas de **discrimination**, malgré les protections prévues dans la Charte québécoise des droits et des libertés. Profitant de la demande pressante de logements, des propriétaires trient leurs locataires, écartant systématiquement les familles avec des enfants mineurs, les nouveaux ménages sans historique de crédit, les ménages racisés, incluant ceux ayant leur citoyenneté, et les ménages à faible ou très modeste revenu, quel que soit leur historique de paiement.

Tous ces obstacles à la location d'un logement décent, à prix convenable, mènent des gens à la rue. Depuis plusieurs mois, les refuges font état de débordements et les maisons de transition doivent garder des femmes victimes de violence conjugale plus longtemps que prévu, parce qu'elles ne trouvent pas de logement abordable au terme de leur séjour, obligeant d'autres à demeurer avec leur conjoint dangereux.

Dans les territoires moins denses, souvent dévitalisés, les logements n'ont pas été rénovés, ni remplacés. Même le secteur sans but lucratif n'est pas arrivé à le faire, malgré la volonté du milieu; les paramètres caducs du programme AccèsLogis les en empêchant. Les ménages doivent maintenant endurer des conditions abjectes de logement et certains finissent par partir, ajoutant au déclin régional.

Pour que cela cesse, le gouvernement doit « calmer le jeu » — c'est sa responsabilité ; personne d'autre ne peut le faire — et il doit envoyer des signaux forts:

- pas de concessions aux propriétaires investisseurs;

<sup>5</sup> Source : Rapports sur le marché locatif au Québec; Société canadienne d'hypothèques et de logement; automne 2018 et hiver 2020.s

- amélioration des protections des locataires (contre les conversions en condos illégales, contre les reprises de possession bidons, contre les « réno-victions », contre les hausses abusives de loyer, etc.) ;
- et des investissements ambitieux dans le logement social, dans le cadre d'un plan d'au moins 5 ans.

## **LES LOGEMENTS QUE LES PROMOTEURS CONSTRUISENT...**

Dans les régions minées par la pénurie de logements et la spéculation immobilière, il est impératif de construire, vite! Cependant, les mises en chantier des promoteurs privés visent les clientèles plus fortunées et ils construisent surtout des petits logements; rien pour répondre aux besoins des familles avec enfants mineurs. Les loyers qu'ils mettent en location sont beaucoup plus élevés que ceux des logements plus anciens.

Selon la SCHL, à l'automne 2018, le loyer moyen des logements construits après 2005 dans la RMR de Montréal était 1165 \$ par mois, c'est-à-dire 46,4% plus cher que l'ensemble des logements; un an plus tard, l'écart est de 50,4%<sup>6</sup>. Qui plus est, durant les 5 premières années suivant la construction, la Loi sur la Régie du logement permet aux propriétaires d'accroître leurs loyers sans restriction

Or, en 2015, selon le dernier recensement, le revenu médian des ménages locataires du Québec ayant des besoins impérieux de logement n'était que de 17 612 \$; dans le cas des personnes seules, il n'était que de 14 588 \$<sup>7</sup>, ce qui ne leur donnait toutefois pas droit à l'allocation-logement si elles étaient âgées de moins de 50 ans... Le loyer moyen d'un logement construit après 2005 à Montréal représenterait donc respectivement 72 % et 87 % de leurs revenus. On est bien loin de la cible du 25 % ou du 30 % recommandé par la SCHL et la Société d'habitation du Québec.

La solution doit nécessairement venir d'ailleurs et doit exclure la recherche de profits.

## **CONTRE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS ET LE MAL-LOGEMENT PAR LE LOGEMENT SOCIAL**

Il y a 25 ans, le Québec s'est doté d'un programme de logement social, AccèsLogis, lui permettant de financer la réalisation de logements hors marché, véritablement abordables et répondant à une foule de besoins. Détenus par des coopératives, des OBNL et des offices d'habitation, ces logements échappent à logique du profit et à la spéculation immobilière. Ils

---

<sup>6</sup> Rapports sur le marché locatif — RMR de Montréal ; Société canadienne d'hypothèques et de logement ; automne 2018 et hiver 2020.

<sup>7</sup> Source : Commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada — Recensement 2016.

sont gérés pour offrir durablement un milieu de vie digne et sécuritaire, des conditions de vie décentes, au plus bas loyer possible.

Quand les paramètres du programme AccèsLogis étaient mieux adaptés aux réalités du marché, des groupes ont réussi à acheter des immeubles déjà construits et à les rénover, tout en y assurant le maintien dans les lieux des locataires d'origine, grâce à des loyers rencontrant leur capacité de payer.

Des dizaines de milliers de familles, de personnes seules, âgées, en situation de handicap ou ayant des besoins particuliers, ont ainsi pu être logées convenablement. D'autres générations pourront également en profiter.

## **AccèsLogis, un programme qu'il faut améliorer**

Cependant, la réalisation du logement social piétine parce que les paramètres et les subventions prévues au programme n'ont pas été ajustés pendant 10 ans. En 2017-2018, seulement 731 nouveaux logements sociaux ont été livrés et seulement 835 de plus au 31 décembre 2018<sup>8</sup>. À l'heure actuelle, plus de 13 000 unités promises au cours des 10 dernières années ne sont toujours pas construites. Au rythme où vont les choses, ça va prendre plus de huit ans pour les réaliser!

Dans le budget de l'an passé, le gouvernement a ajouté 260 millions \$ pour permettre leur réalisation, conformément à la promesse faite en campagne électorale. Ce fût un geste appréciable et apprécié, mais la somme s'avère insuffisante, vu l'ampleur des augmentations de prix du foncier, des coûts de construction et la vitesse avec laquelle elles progressent. Selon les coûts de réalisation du printemps 2019 et les estimations effectuées par l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, il faudrait aujourd'hui au moins 200 millions \$ de plus pour assurer la livraison de tous les logements sociaux promis. Chaque mois qui passe fait grossir la somme manquante.

Suite à l'annonce budgétaire de mars 2019, les coûts maximums admissibles (CMA) ont été rehaussés cet automne, mais, là encore, pas suffisamment pour palier à l'inflation plus récente. Ce type d'ajustement sporadique ne peut convenir dans des marchés hyper actifs comme ceux que nous connaissons.

Au fil des ans, on constate que la part du gouvernement, qui devrait être de 50% des coûts de réalisation, ne cesse de diminuer, alors que celle des locataires ne cesse de croître, bien au-delà des 35% initialement prévus. Ces derniers portent le poids des hypothèques contractées pour compenser des CMA insuffisamment indexés. Dans les milieux où le loyer est moins élevé et la capacité d'emprunt, plus faible, c'est la contribution du milieu qui écope et nombre

---

<sup>8</sup> Rapports annuels de gestion de la Société d'habitation du Québec; 2017/2018 et 2018/2019.

de projets finissent par être abandonnés, parce que non viables ou parce que réclamant une contribution du milieu démesurée.

Pour livrer des logements sociaux qui répondent aux différents besoins et qui soient viables, une révision du programme s'impose :

- les coûts maximums admissibles doivent être pleinement indexés, annuellement, pas seulement par à-coups;
- il faut cesser de viser des loyers à 95% d'un marché locatif inflationniste; il faut viser les bas loyers du marché, véritablement abordables pour les ménages dont le revenu se situe juste au-dessus des seuils d'éligibilité aux suppléments au loyer; pour assurer simultanément la viabilité des projets, le gouvernement doit donc rehausser au-delà de 50% sa part de contribution; c'est indispensable pour préserver une mixité de revenus dans les nouveaux ensembles de logements sociaux.

## **FINANCER UN GRAND CHANTIER DE 50 000 LOGEMENTS SOCIAUX EN 5 ANS**

S'il est urgent d'achever rapidement les milliers de logements programmés depuis une décennie, cela ne suffira pas. Près de 200 000 ménages locataires du Québec doivent consacrer au moins la moitié de leur revenu au logement, mois après mois<sup>9</sup>, au détriment de leur santé, souvent pour des logements en mauvais état, voire vétustes. Les offices d'habitation comptent, sur leurs listes d'attente, pas moins de 38 000 ménages inscrits pour un HLM, parfois depuis 10 ans, auxquels il faut ajouter tous ceux qui viennent gonfler les rangs de l'itinérance à cause de la pénurie des logements locatifs, de l'explosion de leurs loyers et de la rareté des logements sociaux.

Pour sortir ces concitoyens et ces concitoyennes mal-logés de la précarité, créer un patrimoine collectif échappant aux spéculateurs, qui pourra également répondre aux besoins des futures générations soumises aux dérèglements climatiques, il faut **relancer le développement de logements sociaux, sous toutes ses formes**. Il faut multiplier le nombre de logements coopératifs pour les familles, d'OBNL d'habitation pour les ménages vulnérables, qu'ils soient âgés, en situation d'itinérance, de handicap ou éprouvant des difficultés particulières, et augmenter la cadence pour réaliser des logements publics, de type HLM pour loger ceux et celles qui n'ont d'autre problème que celui d'être pauvre.

Le contexte économique s'y prête parfaitement :

- Le taux de chômage est au plancher et une économie florissante assure à l'État québécois des revenus importants; les surplus budgétaires imposants des dernières années en témoignent.

---

<sup>9</sup> Source : Commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada — Recensement 2016.

La vigueur de l'économie québécoise étant une des principales causes de la pénurie de logements, il serait normal que les revenus engrangés par Québec servent à développer des logements convenables, véritablement abordables, pour les principales victimes de cet effet pervers, et cela, de manière durable.

- Des contributions fédérales associées à la Stratégie canadienne sur le logement sont à venir, dès qu'une entente sera signée par Ottawa et Québec.
- D'autres sommes seront également à la disposition du gouvernement québécois s'il intensifie sérieusement son combat contre l'évasion fiscale et l'évitement fiscal et s'il revoit sa fiscalité, pour augmenter les contributions des grandes entreprises et des contribuables fortunés, qui ont été par ailleurs privilégiés par de nombreuses exemptions accordées depuis le début du millénaire, au détriment du filet social et de l'équité fiscale. Ainsi, selon les données compilées par la Coalition Main rouge, dont le FRAPRU est membre, le gouvernement pourrait doter les finances publiques de plus de 10 milliards \$ supplémentaires, à chaque année (voir le tableau des propositions de la Coalition Main rouge, en annexe).

Rappelons par ailleurs que le développement de logements sociaux n'est pas ce qui coûte le plus cher à l'État, dans le domaine de l'habitation. La non-imposition du gain en capital sur les résidences principales, qui n'est soumise à aucune limite, a coûté 1,7 milliards \$ en 2018<sup>10</sup>.

Améliorer les conditions de logement des personnes mal-logées est bel et bien une question de choix, politiques et fiscaux.

## **PRENDRE SOIN DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉJÀ BÂTIS**

Les logements sociaux construits il y a 30, 40, voire 50 ans, n'ont pas été entretenus comme il l'aurait fallu. Bien que la responsabilité ultime de ces négligences soit davantage du côté fédéral — qui, dans le cas des HLM, est contributeur à 56% des déficits d'exploitation — Québec doit également assumer sa part de responsabilité.

Selon la Société d'habitation du Québec, 21% du parc HLM est très vétuste, mais c'est bien la majorité des unités qui réclame des travaux importants, voire majeurs. Le plan de « rénovation, amélioration et modernisation » (RAM) entrepris par Québec, il y a maintenant un peu plus d'une douzaine d'années, a permis des remises aux normes indispensables pour protéger les immeubles, mais surtout les conditions de logement des ménages occupants, actuels et futurs.

Cependant, les sommes jusqu'ici investies ou prévues s'avèrent insuffisantes. Québec, comme Ottawa, doit revoir à la hausse ses contribution au RAM.

---

<sup>10</sup> Source : Ministère des Finances, Dépenses fiscales 2018,

## **LES RECOMMANDATIONS DU FRAPRU**

### **Logement social**

- **Ajouter les sommes nécessaires (au moins 250 millions \$) pour réaliser l'entièreté des quelque 15 000 logements sociaux prévus dans le programme AccèsLogis dans les budgets des 10 dernières années**
- **Lancer sans plus attendre une nouvelle programmation pluriannuelle en vue de planifier et de réaliser 50 000 logements sociaux en 5 ans, et relancer le développement de HLM pour les ménages inscrits depuis trop longtemps sur les listes d'attente des offices d'habitation**
- **Investir toutes les sommes requises pour remettre en état le parc HLM (public et dit « privé »), afin d'assurer des conditions de logement décentes aux ménages occupants actuels et futurs**

### **Autres aides au logement**

- **Financer des mesures d'urgence (suppléments au loyer d'urgence, remboursement des frais d'hébergement et d'entreposage) pour les ménages se retrouvant sans logis à cause de la pénurie de logements locatifs**
- **Élargir le programme d'Allocation-logement à tous les ménages pauvres, sans discrimination d'âge ou de composition du ménage, indexer pleinement ses critères économiques d'admissibilité, de même que le montant maximal des prestations, et rendre possible sa demande lors de la production du rapport d'impôt (comme cela se fait déjà pour le Crédit d'impôt pour solidarité)**
- **Augmenter de 30 millions \$ le financement du soutien communautaire en logement social, dont 12 millions \$ pour Montréal**

### **Lutte à la pauvreté**

- **Augmenter suffisamment les prestations sociales pour qu'elles couvrent l'ensemble des besoins de base**
- **Augmenter le salaire minimum à 15 \$ de l'heure**

### **Fiscalité<sup>11</sup>**

- **Instaurer une fiscalité plus progressive et retirer les abris fiscaux accessibles qu'aux contribuables les plus fortunés, par exemples : augmenter le nombre de paliers d'imposition; réduire le plafond des cotisations au RÉER donnant droit à une**

---

<sup>11</sup> Voir en annexe le tableau détaillé des solutions fiscales proposées par la Coalition Main rouge que nous faisons nôtres.

**déduction d'impôt; abolir l'inclusion partielle des gains en capital des particuliers, etc.**

- **Rétablir l'équilibre dans la fiscalité des entreprises, par exemples : augmenter le taux provincial d'imposition des entreprises; augmenter la contribution fiscale des entreprises financières, en rétablissant notamment la taxe sur leur capital abolie en 2011; augmenter les redevances des entreprises sur l'exploitation des ressources naturelles; etc.**
- **Combattre l'évitement fiscal et l'évasion fiscale**

## ANNEXE

### Tableau des solutions fiscales et mesures de contrôle des dépenses proposées par la Coalition Main rouge (Janvier 2020)

		Mesures de contrôle des dépenses	Revenus fiscaux suppl.
<b>A. AMÉLIORER LA PROGRESSIVITÉ DE L'IMPÔT ET REVOIR LES DÉPENSES FISCALES DES PARTICULIERS</b>			
1	Établir 9 paliers d'imposition (paliers proposés)		2500 M\$
	15 % = 0 \$ à 49 999 \$ <i>À noter que le premier 15 532\$ de revenu ne serait pas imposé (montant personnel de base -2020)</i> 18% = 50000\$ à 59999\$ 20% = 60000\$ à 69999\$ 24% = 70000\$ à 99 999\$ 28 % = 100 000 \$ à 129 999\$ 32% = 130 000\$ à 149 999\$ 34% = 150000\$ à 199999\$ 36% = 200000\$ à 249999\$ 38 % = 250 000 \$ et plus		
2	Abolir le crédit d'impôt sur les gains en capital des particuliers	1055 M \$	
3	Diminuer le plafond des REER ( de 24 270 \$ à 12 000 \$ )	540 M\$	
4	Réduire les crédits d'impôt pour dividendes (50 % de 360 millions \$ en 2012)	260 M \$	
5	Moduler les taxes à la consommation en fonction des biens achetés		409,5 M \$
6	Mettre fin à l'incorporation des médecins et revoir leur rémunération	1000 M\$	
<b>B. RÉTABLIR UN ÉQUILIBRE ENTRE LA FISCALITÉ DES PARTICULIERS ET CELLE DES ENTREPRISES</b>			
7	Augmenter le taux provincial d'imposition des entreprises à 13 % (actuellement à 11,9 % )		291 M \$
8	Augmenter la contribution fiscale des institutions financières notamment en rétablissant la taxe sur leur capital		862 M \$
9	Revoir les mesures fiscales destinées aux entreprises : 8.1 Abolir le crédit d'impôt pour gain en capital (715 M \$) ; 8.2 Éliminer les mesures permettant de reporter le paiement des impôts dûs (501 M \$);	1216 M \$	
10	Réduire les subventions aux entreprises	500 M \$	
11	Augmenter les redevances sur les ressources naturelles (dans le respect des revendications autochtones et en tenant compte du partage des revenus avec les communautés locales)		238,5M \$
<b>C. MESURES DIVERSES</b>			
12	Lutter contre l'évasion fiscale et l'évitement fiscal		686 M \$
13	Cesser de recourir aux agences de placement privées dans les institutions publiques de santé	113 M \$	
14	Adopter des mesures de contrôle du coût des médicaments, dont l'instauration d'un régime entièrement public d'assurance médicaments		300M \$
15	Taxer le capital des fondations privées	200M \$	
<b>GRAND TOTAL des sommes récupérées annuellement</b>		<b>10 171 M \$</b>	