



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 | www.frapru.qc.ca

Lutter contre les crises ne passe pas par la privatisation de l'aide au logement

Mémoire
du Front d'action populaire en réaménagement urbain
(FRAPRU)



Consultations pré budgétaires 2022-2023
du ministère des Finances du Québec

Janvier 2022

Table des matières

Introduction	3
Le cumul des crises	4
Une pénurie qui s'étend	4
La crise se transforme	4
Des crises concomitantes	6
Le privé, la solution?	10
AccèsLogis a fait ses preuves	12
Une pauvreté qui fait sentir ses effets.....	14
Se donner les moyens de réinvestir.....	16
Les recommandations du FRAPRU.....	17

Le **Front d'action populaire en réaménagement urbain** (FRAPRU) est un regroupement comptant quelque 145 organismes actifs dans les différentes régions du Québec, dont 30 qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Depuis 43 ans, il intervient principalement sur les enjeux liés 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

C'est avec un sentiment d'urgence que le FRAPRU présente ce mémoire au ministère des Finances dans le cadre de ses consultations budgétaires 2022-2023.

Ce sentiment provient d'abord de la gravité et de la profondeur des crises que connaît présentement le Québec et dont l'une des illustrations est le nombre de ménages qui se sont retrouvés en sérieuses difficultés, aussi bien durant qu'après la période des déménagements du 1^{er} juillet 2021. Ainsi, pas moins de 2200 ménages ont fait appel aux services d'aide mis en place par leurs municipalités en vue de cette journée fatidique. Au lendemain de celle-ci, 500 ménages sans logis étaient toujours accompagnés par ces services, ce qui ne s'était pas vu depuis les années 2002 et 2003. Le 1^{er} septembre, il en restait 300, ce qui n'inclut pas tous les ménages qui n'y ont pas fait appel et qui se sont réfugiés chez des proches, dans certains cas pour de longues périodes.

La situation s'est aggravée dans les dernières années avec la hausse significative des loyers, ainsi que l'accroissement du nombre d'évictions de locataires dues à des reprises de logement et à des « rénovictions ». L'effritement du parc de logements locatifs à bas loyer qui en a résulté affecte particulièrement les populations les plus vulnérables et aggrave différentes problématiques comme la gentrification de plusieurs milieux de vie, la discrimination lors de la recherche de logements et l'itinérance. L'ampleur de ce dernier problème, accru par la pandémie, a été mis en lumière par l'érection, particulièrement au cours des deux dernières années, de campements de sans-abris à Montréal, Gatineau ou Sherbrooke.

Le sentiment d'inquiétude ressenti par le FRAPRU est par ailleurs alimenté par les décisions mêmes du gouvernement.

Dans les trois budgets présentés depuis les élections de l'automne 2018, il n'a annoncé que le financement de 500 nouveaux logements sociaux et communautaires à l'intérieur de son seul programme destiné spécifiquement à cette fin, AccèsLogis.

De plus, à peine un peu plus du tiers des 15 000 logements annoncés antérieurement dans ce programme et dont le gouvernement s'était engagé à accélérer la réalisation avait été livré à la fin de novembre 2021.

Enfin, la mise à jour économique et financière présentée le 25 novembre dernier, annonce le financement de 2200 logements en cinq ans dans un nouveau programme qui privilégie le marché privé de l'habitation, sans même mentionner AccèsLogis, un programme qui a pourtant fait ses preuves au cours des vingt-cinq dernières années.

LE CUMUL DES CRISES

Le Rapport sur le marché locatif publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le 28 janvier 2021, a pu laisser croire à une certaine amélioration de l'offre de logements locatifs au Québec. Même s'il n'a pas encore atteint le taux d'équilibre de 3,0 %, le taux général de logements inoccupés dans l'ensemble des centres urbains est en effet passé de 1,8 % à 2,5 %, atteignant même 2,7 % dans les grandes régions métropolitaines de Montréal et de Québec. Or, si on examine plus attentivement ces statistiques, mais aussi les situations vécues sur le terrain, on peut au contraire conclure que, loin de disparaître, la crise du logement s'est complexifiée et approfondie, au point où nous devons désormais en parler au pluriel.

Une pénurie qui s'étend

Le Rapport de la SCHL démontre d'abord que la pénurie de logements locatifs qui, au début des années 2000, était surtout le propre des régions métropolitaines de Montréal, Québec et Gatineau, s'est étendue à bien d'autres régions et centres urbains.

À l'automne 2020, les six régions métropolitaines du Québec avaient toutes un taux de logements inoccupés inférieur à 3,0 %. La situation est particulièrement alarmante à Sherbrooke et Trois-Rivières, avec un taux qui, dans les deux cas, a chuté à 1,3 %. La conséquence en a été très visible autour de la période des déménagements de l'été 2021. À Gatineau, le taux est resté très bas à 1,6 %. Par ailleurs, ce n'est pas toute la région métropolitaine de Montréal qui a vu augmenter son taux de logements inoccupés. Dans l'ensemble des municipalités de la Rive-Nord, il est resté à 0,8 %, alors qu'il a légèrement diminué dans celles de la Rive-Sud pour atteindre 1,1 %. Le même phénomène peut, dans une moindre mesure, être aussi observé dans la région métropolitaine de Québec.

Quant aux autres centres urbains, la très grande majorité a un taux d'inoccupation inférieur à 3,0 %. Aux Îles-de-la-Madeleine, ainsi que dans certaines municipalités des régions de Lanaudière et des Laurentides, il est carrément de 0 %. Dans la plupart des autres, il est inférieur à 2,0 %. Il n'est donc pas étonnant que la période des déménagements ait été pénible dans plusieurs villes. Pour ne prendre qu'un exemple, Drummondville, qui n'avait jamais vécu une telle situation auparavant, s'est retrouvée avec 70 ménages encore en recherche de logement après le 1^{er} juillet. Quelque 120 ménages étaient toujours accompagnés par l'office d'habitation à la mi-octobre¹.

La crise se transforme

À l'automne 2020, l'agglomération de Montréal avait un taux d'inoccupation des logements locatifs de 3,2 %, ce qui pourrait laisser croire que la pénurie de logements locatifs y est maintenant derrière nous.

Le FRAPRU considère, pour sa part, que cette augmentation risque d'être bien provisoire, puisqu'elle est largement due à la pandémie de COVID-19. Certains des effets qu'elle a provoqués ne seront

¹ *Le 1^{er} juillet s'étire à Drummondville*; Le Devoir (François Carabin); 3 novembre 2021.

<https://www.ledevoir.com/societe/644673/logement-le-1er-juillet-s-etire-a-drummondville>

probablement pas durables, comme la diminution marquée de l'immigration internationale ou encore la remise sur le marché locatif régulier de logements qui avaient été mis en location temporaire sur des plates-formes de type Airbnb. Cependant, les déménagements hors de l'île (que ce soit en banlieue, dans de plus petits centres urbains ou en milieu rural ou semi-rural) qui ont été accélérés par la pandémie, s'inscrivent dans une tendance de fond.

Il faut par ailleurs constater que le niveau élevé des mises en chantier de logements locatifs sur l'île depuis 2017, a contribué à l'augmentation générale du taux de logements inoccupés.

On peut et on doit cependant se demander quels ménages montréalais ont été en mesure de profiter d'un tel accroissement. Les données de la SCHL sur le taux d'inoccupation selon la fourchette des loyers sont révélatrices à ce sujet. Pour les logements se louant moins de 600 \$ par mois, le taux n'est que de 1,0 % sur l'île, en sérieuse baisse par rapport à 2019. À l'opposé, il atteint maintenant 6,7 % dans les logements se louant plus de 1000 \$ par mois.

Le Rapport de la SCHL permet d'aller encore plus loin pour l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal. Ainsi, il démontre que les ménages gagnant moins de 25 000 \$ par année doivent payer un loyer maximal de 625 \$ par mois pour éviter de consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement. Or, le taux de logements inoccupés pour cette catégorie de logements n'est que de 1,6 %. Selon la même logique, pour les ménages locataires gagnant entre 25 000 \$ et 36 000 \$, le taux est à peine de 1,4 %².

Les données de la SCHL pour les régions métropolitaines de Québec et de Gatineau démontrent elles-aussi que c'est dans les logements où les loyers sont moins coûteux que la rareté de logements locatifs est la plus grande.

Selon la SCHL, n'eut été l'accroissement significatif du nombre de personnes qui ont quitté Ottawa pour s'établir de l'autre côté de la rivière Outaouais³, Gatineau aurait même connu une augmentation plus marquée de son taux de logements inoccupés. La crise frappe tellement durement dans cette région que Moisson Outaouais a constaté qu'en mars 2021, 6,4 % des nombreux ménages qui ont eu recours à ses services de dépannage alimentaire vivaient en « hébergement chez des amis ou de la famille »⁴.

Il faut, selon le FRAPRU, en conclure que la crise du logement s'est transformée dans les régions de Montréal, Québec et Gatineau. La crise vécue au début des années 2000 dans ces régions métropolitaines consistait grosso modo en un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La construction résidentielle privée avait été au ralenti dans les années 1990, surtout dans le secteur locatif, alors que la demande d'appartements, elle, était en hausse, compte tenu du rythme de formation de nouveaux ménages.

La crise vécue au début des années 2000 dans les régions métropolitaines de Montréal, Québec et Gatineau consistait grosso modo en un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La construction résidentielle privée avait été au ralenti dans les années 1990, surtout dans le secteur

² SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, Montréal, janvier 2021, p. 135.

³ SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, Gatineau, janvier 2021, p. 122.

⁴ Les Banques alimentaires du Québec, *Bilan-faim Québec 2021*, Statistiques compilées du 1^{er} au 21 mars 2021, p. 21.

locatif, alors que la demande d'appartements, elle, était en hausse, compte tenu du rythme de formation de nouveaux ménages.

Cette fois, c'est la nature même du marché privé de l'habitation qui est en cause. L'intensification de la construction de logements locatifs est surtout due à grands promoteurs immobiliers, dont des fonds de retraite et d'investissements, qui offrent des appartements à loyer très élevé à des ménages de petite taille comme des célibataires ou des couples sans enfant. Pendant ce temps, les loyers des logements existants, eux-aussi de plus en plus contrôlés par des investisseurs en quête d'un rendement rapide et juteux, explosent, principalement lors du départ, volontaire ou forcé, des locataires qui y demeuraient jusque-là.

À l'automne 2020, les loyers des appartements de deux chambres à coucher étaient respectivement de 950 \$, 903 \$ et 899 \$ dans les régions de Montréal, Québec et Gatineau, selon le Rapport de la SCHL. Si on compare ces loyers avec la situation d'il y a vingt ans, on s'aperçoit que le coût du logement a augmenté de 77 % dans la première, de 75 % dans la seconde et de 74 % dans la dernière. La hausse a été majeure au cours des deux dernières années, surtout à Gatineau où elle a été de 20 % entre les automnes 2018 et 2020 et à Montréal où elle a atteint 12 %.

Pour les ménages qui sont à la recherche d'un logement, la situation est plus dramatique encore. Une étude menée par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) à partir de plusieurs milliers d'annonces sur Kijiji montre qu'à Montréal, le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher à louer, est de 1349 \$. Il s'agit d'un écart de 446 \$ avec le loyer moyen des logements occupés tel que reflété dans les statistiques de la SCHL⁵. Pour le FRAPRU, cet écart s'explique à la fois par le prix très élevé des logements locatifs privés neufs et par la faiblesse du contrôle des loyers au Québec, surtout dans les cas de changement de locataires.

Des crises concomitantes

La rareté de logements locatifs accessibles financièrement aux ménages à revenus faible et modeste s'est accompagnée d'une série d'autres crises. La première est évidemment la **crise sanitaire** qui a plus durement touché certaines populations, souvent racisées, vivant dans des logements surpeuplés et-ou insalubres, de même que certains quartiers aux prises avec des problèmes aigus de pauvreté. En France, la Fondation Abbé Pierre a consacré une large partie de son rapport annuel sur l'état du mal-logement pour 2021 à la COVID et à ses enjeux pour les personnes et les familles mal-logées ou sans-abri. Certains extraits méritent d'en être cités, puisqu'ils peuvent, presque mot pour mot, s'appliquer au Québec.

De même, les personnes vivant en suroccupation sont exposées à un risque accru de contamination en cas de maladie de l'un des membres du foyer (...) Des économistes ont ainsi observé que le taux de surpeuplement représentait le principal déterminant des différences de mortalités constatées entre communes. D'après les données de l'enquête EpiCov, 9,2 % des personnes vivant dans un logement surpeuplé avaient été touchées par le virus en mai, contre 4,5 % de la population générale.

⁵ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, *Les loyers explosent. Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*, juin 2021, p. 4

Comme en surpeuplement, les personnes qui vivent dans un logement insalubre, y ont été exposées en continu durant le confinement (...) Le confinement a démultiplié les effets de l'habitat indigne sur les personnes qui y vivent, comme le montrent les exemples d'une famille logée dans un appartement infesté de moisissures et de cafards, d'une dame confinée sans électricité ni eau chaude, ou d'une mère célibataire bloquée dans 10 m² avec deux petits enfants (...)

À côté du logement lui-même, ce sont des quartiers entiers, parmi les plus dépréciés, qui ont vécu le plus douloureusement l'épreuve du confinement. Ainsi, d'après les données de l'enquête EpiCov, 8,2 % des habitants des quartiers prioritaires avaient été touchés par le virus en mai, contre 4,5 % de la population générale⁶.

L'effet combiné de la raréfaction des logements à bas loyer, de la COVID, de certaines des mesures sanitaires adoptées pour y faire face (particulièrement le couvre-feu) et du débordement des ressources d'hébergement a aussi des effets majeurs sur les femmes en situation de violence pour qui, il est extrêmement difficile et parfois même impossible de quitter un conjoint violent.

D'autres phénomènes viennent par ailleurs ajouter leurs effets dont les **reprises de logement et les « rénovictions »** qui sont toutes les deux en augmentation marquée.

Ainsi, même si le nombre de causes inscrites pour des reprises de logement au Tribunal administratif du logement n'offre qu'un bien pâle reflet de la réalité, son Rapport annuel de gestion 2020-2021 montre qu'il est passé de 1061 en 2018-2019 à 1970 en 2020-2021, ce qui représente un accroissement de 86 %⁷.

Au cours des dernières années, les médias ont fréquemment fait écho à des cas de « rénovictions » utilisées par des propriétaires voulant se débarrasser des locataires qui y demeurent et qui y paient un bas loyer. Le besoin de rénovations majeures urgentes est invoqué pour convaincre les locataires de quitter les lieux en échange d'une faible compensation financière. Quand ce n'est pas suffisant, d'autres moyens de persuasion, allant jusqu'au harcèlement et à l'intimidation, sont utilisés. Par la suite, les logements sont reloués à des prix beaucoup plus élevés ou transformés en condominiums, souvent en copropriétés indivises qui ne sont pas encadrées par le Tribunal administratif du logement.

Le 14 décembre dernier, le RCLALQ a publié les résultats de sa compilation annuelle sur les reprises de logement et les évictions. Elle démontre que 874 dossiers ont été ouverts à ces effets par les comités logement et des associations de locataires en 2021, contre 600 en 2022. Il s'agit d'une hausse de 46 %. Évidemment, le RCLALQ ne peut compiler que les cas qui lui sont rapportés et ne peut prendre en compte les locataires qui ont accepté les offres ou les diktats des propriétaires ou qui les ont refusés et ont entamé leurs propres démarches. Les chiffres sont donc de loin inférieurs à la réalité.

La progression est malgré tout très préoccupante. Elle l'est d'autant plus que 53 % des tentatives de reprise et d'éviction sont effectuées par des propriétaires ayant acquis les immeubles il y a moins d'un

⁶ Fondation Abbé Pierre, *L'état du mal-logement en France 2021, Rapport annuel 26, Premier cahier, Double peine et bombe à retardement : les mal-logés face au choc du Covid*, 2 février 2021, p. 5.

⁷ Tribunal administratif du logement, *Rapport annuel de gestion 2020-2021*, septembre 2021, p. 46.

an⁸. Or, presque tous les exemples de « rénoviction » mis en lumière par les médias, concernent des compagnies immobilières qui semblent se spécialiser dans ce genre de manœuvres spéculatives, visant des gains immédiats au détriment du droit au logement.

Dans plusieurs cas de « rénoviction », des compagnies et des investisseurs s'adonnent à des « flips », consistant à acheter et revendre rapidement des immeubles à logements. Une étude récente de la SCHL sur la région métropolitaine de Montréal permet de constater que, dans le cas des « plex » de 2 à 5 logements, la proportion de logements revendus en l'espace d'un an était de 3,2 % de l'ensemble des ventes au premier trimestre de 2021. C'est encore très peu, mais la tendance est dangereuse, puisqu'elle en croissance continue depuis 2006, alors que le pourcentage de reventes rapides était de 1,9 %⁹. On peut par ailleurs soupçonner que c'est aussi le cas dans les plus grands immeubles.

Quant aux ménages locataires touchés, la compilation du RCLALQ constate qu'ils occupaient leur logement depuis au moins 10 ans et qu'ils payaient en moyenne des loyers de loin inférieurs à ceux du marché¹⁰. Cela démontre que tant les reprises de logement que les « rénovictions » contribuent à la fragilisation de populations souvent vulnérables, à l'érosion du parc de logements à plus bas loyer et, dans plusieurs cas, à la gentrification qui affecte villes et quartiers.

Même si, en raison de la COVID, la **crise climatique** a moins défrayé les manchettes dans les deux dernières années, sauf pour les incendies et les inondations sans précédent qui ont dévasté de larges parties de la Colombie-Britannique, elle n'en a pas moins continué de progresser au Québec comme ailleurs dans le monde. Or, ce sont les populations les plus vulnérables qui sont les plus touchées par l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des aléas climatiques, comme les canicules ou les inondations.

Un rapport récent de la Ligue des droits et libertés sur la situation du logement à Gatineau a montré que ce sont les quartiers les plus socioéconomiquement défavorisés qui ont été les plus affectés par les deux inondations et la tornade qui ont frappé cette ville de 2017 à 2019. Il affirme de plus que ce sont les familles en situation de pauvreté, marginalisées et souvent racisées qui ont vécu les plus grandes difficultés à se reloger, en raison du coût des appartements et de la discrimination exercée à leur égard. C'est maintenant elles qui sont écartées des reconstructions de logements en cours, parce qu'elles n'ont pas les moyens financiers d'y avoir accès, ce qui les empêche de revenir dans les quartiers où elles pouvaient compter sur un important réseau communautaire¹¹.

L'un des défis dans la lutte urgente et impérieuse contre la crise climatique est d'éviter que les mesures qui devront être adoptées, par exemple le développement de nouvelles infrastructures de transport collectif, aient des effets spéculatifs, accentuent la gentrification des quartiers, entraînent une hausse encore plus grande du coût des logements et se traduisent par davantage d'expulsions de

⁸ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, « Le phénomène des évictions de locataires sévit partout au Québec », communiqué de presse, 14 décembre 2021.

⁹ SCHL, *Le marché sous la loupe, Montréal*, « Reventes rapides dans le marché immobilier montréalais en surchauffe », juillet 2021, p. 4.

¹⁰ RCLALQ, *op. cit.*

¹¹ Ligue des droits et libertés, *La situation du logement à Gatineau et ses impacts sur les droits humains, Rapport de la Mission d'observation*, février 2021, p. 17 à 19.

locataires. Les instances publiques doivent en tenir compte et mettre en œuvre des solutions répondant à leurs besoins et à leur capacité de payer, notamment au niveau de leurs investissements en habitation.

LE PRIVÉ, LA SOLUTION?

Dans sa mise à jour économique et financière de novembre 2021, le gouvernement évoque « une nouvelle approche pour encourager la réalisation de logements abordables au Québec »¹².

Pour concrétiser cette orientation, il prévoit 123,5 millions \$ « pour mettre en place le nouveau programme d'aide à la construction d'approximativement 2200 logements abordables ». Il précise dans une note de bas de page : « Un logement abordable permet à un ménage à revenu modeste de ne pas payer une part trop importante de son revenu pour se loger. La Société d'habitation du Québec déterminera annuellement les niveaux de revenus qui seront considérés comme modestes ainsi que les loyers considérés comme abordables selon une grille des loyers médians du marché, par région », sans autre précision quant aux cibles visées.

Même si les détails du programme ne sont pas encore connus, l'absence de mention des acteurs publics et communautaires laisse croire que ce sont des promoteurs privés qui en bénéficieront très largement.

Chose certaine, les loyers offerts en vertu de ce programme seront, au départ, fixés en fonction de ceux du marché qui sont en pleine montée. On ne sait cependant pas encore si les loyers maximaux acceptés seront égaux ou inférieurs aux loyers médians du marché ou s'ils y seront supérieurs, comme c'était le cas avec le Programme Logement abordable Québec- volet privé mis en œuvre en 2002 où ils étaient d'environ 40 % plus élevés.

On ne sait pas non plus, quelle mesure le gouvernement entend prendre pour empêcher les promoteurs privés ayant profité d'un financement public d'augmenter par la suite les loyers à leur gré. On peut soupçonner qu'une forme de contrôle des loyers sera appliquée. De quelle durée sera-t-il? C'est encore là un inconnu.

L'Évaluation du Programme Logement abordable Québec - volet privé, publiée en 2012, montre, à l'aide d'un sondage mené en juillet 2008 auprès des locataires de logements concernés, que la moyenne de leurs loyers était inférieure ou égale aux loyers maximaux établis par la SHQ. Elle ajoute toutefois : « Quelques exceptions sont à noter dans les cinq grandes villes de Gatineau, Laval, Longueuil, Montréal ou Québec, où 26 à 33 % des répondants paient, selon le type de logement, un loyer supérieur aux loyers maximaux¹³ ». Or, ces cinq villes comptaient 59 % des appartements réalisés avec le programme. Ce n'est donc pas anodin.

Enfin, si on se fie aux expériences vécues dans les décennies antérieures avec des programmes fédéraux d'aide à la construction de logements locatifs, le niveau des loyers qui y seront chargés n'est pas du tout assuré, une fois que les ententes de financement signées avec l'État sont terminées.

¹² Finances Québec, *Le Point sur la situation économique et financière du Québec*, automne 2021, p. C.22.

¹³ Société d'habitation du Québec, *Rapport d'évaluation du Programme Logement abordable Québec- volet privé, Synthèse*, 2012, p. 6.

Ce n'est pas en subventionnant la construction de logements locatifs privés que le gouvernement contribuera à sortir de la spirale inflationniste en cours dans le domaine du logement. Cet objectif est au contraire atteint avec le logement social et communautaire, d'abord parce que les locataires à faible revenu y paient un loyer fixé en fonction de leur revenu, mais aussi parce que le loyer payé par les autres locataires tend, au bout d'une certaine période, à se distancer à la baisse des loyers du marché environnant. Le gouvernement semble compter sur le programme de supplément au loyer (PSL) pour assurer aux ménages à faible revenu qu'ils aient accès à ces logements. Or, les dernières données rendues publiques montrent que les PSL – marché privé sont largement inutilisés par les propriétaires.

Par ailleurs, les logements dont la construction aura été subventionnée par le gouvernement resteront des propriétés privées et leurs propriétaires pourront en disposer à leur guise, une fois leur contrat avec le gouvernement échu. Les habitations réalisées avec des programmes comme AccèsLogis appartiennent au contraire durablement à la collectivité, que ce soit sous forme de propriété publique ou communautaire. La spéculation y est impossible. Leur impact n'est donc pas qu'immédiat, mais à long terme, puisqu'elles pourront loger bien d'autres générations de locataires en difficulté.

De plus, la réalisation de ces logements est rendue possible grâce à l'implication d'organismes communautaires (comme les groupes de ressources techniques, mais aussi d'autres groupes sociaux), l'appui du milieu et le recours à de petits entrepreneurs. Comme les projets sont, pour une grande part, réalisés au cœur des quartiers, des villes et des villages, les ménages qui y résident ont recours à l'économie locale pour leur consommation de biens de première nécessité.

ACCÈSLOGIS A FAIT SES PREUVES

Le 25 mars 2022, le programme AccèsLogis aura 25 ans. C'est en effet à cette date en 1997 que le gouvernement a dévoilé les grandes lignes d'un programme québécois permettant le développement de logements coopératifs et sans but lucratif, en assurant le financement pour une période de cinq ans.

Depuis ce moment, tous les gouvernements qui se sont succédé à Québec ont annoncé la poursuite du programme qui a su s'adapter à différentes conjonctures. Ainsi, il a d'abord encouragé l'achat et la rénovation de logements existants, ce qui a contribué à la revitalisation de plusieurs milieux délabrés. Quand la pénurie de logements locatifs a commencé à frapper au début des années 2000, il a plutôt été orienté vers la construction de nouveaux appartements. Ses impacts se sont fait sentir à la grandeur du Québec, contribuant autant à atténuer les effets de la gentrification dans les quartiers des centres urbains, qu'à aider des villages ou des régions à faire face à dévitalisation qui s'y était installée.

AccèsLogis a aussi permis de répondre à une partie des immenses besoins des familles à faible et modeste revenus, des personnes âgées, y compris celles en perte d'autonomie, des personnes en situation d'itinérance ou à fort risque de l'être rapidement, des femmes victimes de violence conjugale, de personnes ayant des problèmes de santé mentale ou physique, etc. Il a pu faire une place significative à l'accessibilité universelle, à la création d'immeubles et d'appartements sans obstacle, nécessaires pour les personnes en situation de handicap. Plusieurs projets acceptés dans AccèsLogis étaient enfin porteurs de préoccupations écologiques.

L'une des forces du programme est qu'il comprend à la fois une « aide à la pierre », avec des subventions pour la réalisation même des logements, et une « aide à la personne ». Cette dernière prend la forme de suppléments au loyer dont peuvent dorénavant bénéficier entre 50 % et 80 % des unités réalisées, ce pourcentage s'élevant à 100 % dans le cas des logements permanents ou de transition pour les personnes vivant des situations particulières au niveau de l'habitation.

AccèsLogis a connu sa part de difficultés. Le nombre de logements annoncés était constamment insuffisant par rapport à l'ampleur des besoins et du nombre de projets issus du milieu. De plus, sauf durant les premières années d'existence du programme, il était à peu près impossible de planifier le développement à long terme des logements, son financement dépendant d'annonces budgétaires annuelles. Enfin, le programme a souffert d'un sous-financement chronique, surtout depuis 2009, de sorte qu'il était incapable de faire face à la flambée des prix dans le domaine immobilier, ce qui explique les retards dans la livraison des logements annoncés.

Pendant des années, le FRAPRU a réclamé des améliorations au programme, entre autres pour en assurer une plus grande accessibilité aux ménages à faible revenu, surtout en l'absence d'un programme HLM. Quand certaines de ces améliorations ont finalement été adoptées, c'était avec beaucoup de retard.

Pour toutes ces raisons, il est extrêmement inquiétant que la mise à jour économique et financière de novembre 2021 ignore AccèsLogis et semble même indiquer une volonté gouvernementale de lui tourner le dos. Le budget 2022-2023 doit carrément aller en sens inverse.

Il doit d'abord permettre de respecter pleinement l'engagement électoral pris par la Coalition avenir Québec d'accélérer la réalisation des 15 000 logements annoncés avant 2018, mais qui n'avaient pas encore été livrés. Selon des données datant de novembre 2021, 9542 de ces logements n'avaient alors pas encore été complétés, 3094 d'entre eux pouvant toutefois l'être à assez court terme. Il reste donc 6448 unités dont le financement reste à être attaché pour qu'elles puissent aller de l'avant.

Il est vrai que le gouvernement a, à trois reprises, consenti des investissements supplémentaires pour permettre la réalisation des logements qui n'avaient pas encore été livrés. À chaque reprise, il en sous-estimait toutefois le nombre, ce qui ne lui permettait pas d'y consacrer les sommes nécessaires. Ainsi, le budget 2021-2022 parlait d'environ 5000 logements qui n'avaient pas encore été livrés, alors que leur nombre était alors de plus du double. Le gouvernement a aussi négocié avec le fédéral pour être en mesure de faire financer une partie des logements initialement prévus dans AccèsLogis par l'Initiative de construction rapide de logements.

Un effort budgétaire additionnel est nécessaire et il doit être suffisant pour faire face aux coûts croissants sur le marché immobilier.

Par ailleurs, le gouvernement doit, sans plus tarder, annoncer une nouvelle programmation d'AccèsLogis. Elle doit être pluriannuelle pour que le développement puisse être planifié à long terme et elle doit être à la hauteur des besoins actuels en matière d'habitation. Les dernières données disponibles, celles du recensement canadien de 2016, faisaient déjà état de 244 000 ménages locataires québécois ayant des besoins impérieux de logement parce qu'ils consacrent une part disproportionnée de leur revenu pour se loger et-ou qu'ils occupent des logements trop petits ou délabrés. Il y a malheureusement fort à parier, en raison de la flambée des loyers dans les dernières années, que ce nombre sera encore plus important lorsque les données du recensement de 2021 seront disponibles.

Le gouvernement doit également relancer la production de HLM. Selon la Société d'habitation du Québec, quelque 37 150 ménages sont inscrits – parfois depuis plus de 10 ans – sur les listes d'attente des offices d'habitation pour obtenir un tel logement, alors qu'on n'en construit plus depuis bientôt 30 ans. Leur seul espoir est qu'un locataire en place quitte ou décède. Un tel programme devrait être remis en place tout en conservant AccèsLogis, pour répondre à une diversité de besoins; d'autant que tous ces projets permettent aux communautés de se mobiliser et de construire leur résilience.

UNE PAUVRETÉ QUI FAIT SENTIR SES EFFETS

Même si la Prestation canadienne d'urgence (PCU) créée par le gouvernement fédéral pour aider les ménages à passer à travers la pandémie en a empêché plusieurs de sombrer dans la pauvreté, celle-ci fait encore plus cruellement sentir ses effets depuis mars 2020 chez les personnes et les familles qui n'ont pu bénéficier ni de ce programme, ni de mesures de compensation adéquates de la part du gouvernement québécois. Le Bilan-Faim 2021 publié par les Banques alimentaires du Québec, constate que « malgré une reprise économique dans la province, les besoins en aide alimentaire se font toujours sentir à des niveaux beaucoup trop élevés depuis mars 2020¹⁴ ».

Selon ce bilan, 610 000 personnes ont été aidées par les banques alimentaires au cours du seul mois de mars 2021, ce qui représente une augmentation de 22 % par rapport à mars 2019. Il considère que la hausse du coût de la vie est en cause : « 84,6 % des demandeurs d'aide alimentaire au Québec sont locataires de leur logement et 43 % des demandeurs d'aide sont des personnes vivant seules. Ils ont de la difficulté à subvenir à leurs besoins de base et sont d'autant plus vulnérables face à la hausse du coût de la vie¹⁵ ».

Une large partie des personnes qui ont recours aux Banques alimentaires sont à l'aide sociale. En mars 2021, ce pourcentage était de 42 % à Montréal et Québec, mais, dans plusieurs régions ou villes, il dépassait les 50 %, atteignant même 62 % en Estrie et 63 % en Mauricie-Centre du Québec¹⁶... Ceci montre bien l'extrême insuffisance des prestations d'aide sociale, surtout dans une période de flambée des loyers et du prix des aliments de base. Il est impératif que ces prestations soient suffisantes pour que les ménages assistés sociaux puissent, sans exceptions, subvenir à l'ensemble de leurs besoins, dont évidemment ceux de se loger, de se nourrir et de se soigner.

Par ailleurs, même si l'Entente sur le logement signée avec le gouvernement fédéral, a permis au Québec d'augmenter enfin les montants d'allocation-logement qui n'avaient pas été indexés depuis 1997, de nombreux ménages pauvres n'y ont toujours pas accès parce qu'ils n'ont pas 50 ans. L'allocation-logement est loin d'offrir une aide aussi complète et généreuse que le logement social. Elle offre néanmoins une aide financière indispensable pour le paiement du loyer. Il est donc indéfendable que des ménages pauvres en soient totalement privés.

De plus, les revenus plafonds permettant l'accès à l'allocation-logement doivent être rehaussés pour toutes les catégories de ménages bénéficiaires, puisque, dans certains cas, ils n'ont pas été indexés depuis les débuts du programme. Celui-ci est par ailleurs de plus en plus méconnu, de sorte que bien des ménages qui y auraient droit ne s'en servent tout simplement pas. Ces deux raisons expliquent en grande partie pourquoi seulement que 71 506 ménages s'en sont prévalus en 2020-2021, contre 95 696 en 2017-2018¹⁷ et surtout 155 414 en 1998, aux premiers temps du programme¹⁸.

¹⁴ Les Banques alimentaires du Québec, *Bilan-faim Québec 2021*, Statistiques compilées du 1^{er} au 21 mars 2021, p. 3.

¹⁵ *Ibid*, p. 7.

¹⁶ *Ibid*.

¹⁷ SHQ, Rapport annuel de gestion 2020-2021, septembre 2021, p. 93.

¹⁸ SHQ, Rapport annuel 1998, octobre 1999, p. 16.

Pour que l'ensemble des ménages qui y ont droit puissent recevoir cette aide financière, il serait assurément plus juste qu'elle soit offerte sur la base du rapport d'impôt, comme c'est le cas pour le Crédit d'impôt pour solidarité.

SE DONNER LES MOYENS DE RÉINVESTIR

Plusieurs mesures fiscales progressives permettraient de financer adéquatement le logement social, tout comme la lutte contre la pauvreté, tout en réinvestissant dans les autres services publics et les programmes sociaux, ainsi que dans la mission des groupes d'action communautaire autonome.

Instaurer un impôt sur le patrimoine du 1 % des plus riches, 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 lutter contre les inégalités sociales et éventuellement atteindre l'équilibre budgétaire, sans recourir à des coupures et aux compressions.

La Coalition Main rouge, dont le FRAPRU est un membre actif, évalue qu'à terme, nous pourrions ainsi récupérer 14 milliards \$ par année¹⁹.

¹⁹ Voir le tableau détaillé des solutions fiscales proposées par la Coalition Main rouge, que nous faisons nôtres.
<https://www.nonauxhausses.org/wp-content/uploads/Tableau10milliardsdesolutions2021.pdf>

LES RECOMMANDATIONS DU FRAPRU

- 1) Respecter l'engagement électoral et ajouter toutes les sommes requises pour livrer rapidement l'ensemble des logements sociaux programmés dans AccèsLogis par les gouvernements antérieurs, mais qui ne sont toujours pas construits.**
- 2) Lancer une nouvelle programmation pluriannuelle d'AccèsLogis permettant de réaliser 10 000 autres logements sociaux par an, incluant la relance d'un programme HLM.**
- 3) Revoir le programme d'allocation-logement, afin :**
 - a. que les personnes âgées de moins de 50 ans soient également admissibles;**
 - b. que les revenus plafonds de toutes les catégories de ménages bénéficiaires soient pleinement indexés, en tenant compte de la hausse de l'Indice des prix à la consommation depuis les débuts du programme;**
 - c. que l'allocation-logement soit systématiquement offerte dans le rapport d'impôt, aux gens qui y ont droit.**
- 4) Rehausser les prestations de toutes les personnes assistées sociales afin qu'elles soient suffisantes pour subvenir à l'ensemble de leurs besoins, dont évidemment ceux de se loger, de se nourrir et de se soigner;**
- 5) Investir 35 millions \$ annuellement dans le soutien communautaire en logement social, comme le demande notamment le Réseau québécois des OSBL d'habitation.**
- 6) Revoir la fiscalité de l'État québécois, afin :**
 - a. d'instaurer un impôt sur le patrimoine du 1 % le plus riche;**
 - b. de rétablir une plus grande progressivité de l'impôt sur le revenu, pour contrer les écarts de richesse croissants au sein de la population;**
 - c. de diminuer, voire supprimer, les dépenses fiscales ne bénéficiant qu'aux plus fortunés;**
 - d. de revoir l'impôt des sociétés pour obtenir la juste contribution des grandes entreprises;**
 - e. de rétablir la taxe sur le capital pour les entreprises financières.**