

Consultations prébudgétaires 2026-2027  
du ministre des Finances du Québec



PRENDRE LES BONS MOYENS  
POUR S'ATTAQUER À LA  
CRISE DU LOGEMENT CHER

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

Février 2026

# S O M M A I R E

INTRODUCTION :

UNE CRISE DU LOGEMENT CHER .....p.3

1. LE COÛT DE LA CRISE DE  
L'INABORDABILITÉ : DES BESOINS  
PLUS CRIANTS QUE JAMAIS .....p.6

2. POUR RÉPONDRE AUX BESOINS :  
FINANCER ADÉQUATEMENT LES  
PROGRAMMES ET AUGMENTER LE  
NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX .....p.11

3. URGENCE : UNE FISCALITÉ PLUS  
PROGRESSIVE POUR RENFORCER  
NOTRE FILET SOCIAL .....p.14

RECOMMANDATIONS .....p.15

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement comptant 150 organisations membres dans les différentes régions au Québec, dont 30 comités logements, associations de locataires et comités de citoyens et citoyennes qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Depuis 1978, il intervient principalement sur les enjeux liés au droit au logement et fait la promotion du logement social comme politique incontournable pour le mettre en œuvre. Il porte la voix des ménages locataires mal-logés et des requérantes et requérants de logements sociaux.

# INTRODUCTION : UNE CRISE DU LOGEMENT CHER

Dans plusieurs municipalités, la pénurie de logements semble sur le point de se résorber. **La crise est pourtant loin d'être finie puisque ce sont les logements les plus chers qui sont disponibles. Depuis 2018, soit le début de la pénurie de logements à l'échelle provinciale, le loyer moyen a augmenté de 62 % au Québec. Les records de mises en chantier de logements locatifs sont applaudis, mais force est de constater que les logements neufs contribuent pour beaucoup à l'explosion des loyers.** Dans les logements existants, le loyer augmente généralement plus vite que l'inflation et les revenus. Bien que le moratoire sur certains types d'éviction ait pu temporairement atténuer la pression pour les locataires, il demeure largement insuffisant. De nombreux propriétaires ont adapté leurs stratégies pour obtenir l'éviction de leurs locataires, et tout laisse craindre que le moratoire puisse être levé avant 2027.

## HAUSSES DU LOYER MOYEN AU QUÉBEC

(Rapports sur le marché locatif automne 2018 et automne 2025, SCHL.)

Centres/ Années	Loyer moyen (tous les appart.)		Augm. loyer moyen du marché	Augm. loyer moyen du marché
	oct.2018	oct. 2025	un an	depuis 2018
<b>Province de Québec</b>	<b>760 \$</b>	<b>1232 \$</b>	<b>10,1 %</b>	<b>62,1 %</b>
Montréal (RMR)	796 \$	1290 \$	10,5 %	62,1 %
Québec (RMR)	793 \$	1227 \$	9,7 %	50,9 %
Gatineau (RMR)	770 \$	1420 \$	6,8 %	84,4 %
Trois-Rivières (RMR)	568 \$	979 \$	15,2 %	70,3 %
Sherbrooke (RMR)	621 \$	1090 \$	9,3 %	75,5 %
Drummondville (RMR)	584 \$	1086 \$	13,6 %	80,4 %
Saguenay (RMR)	575 \$	941 \$	11,2 %	62 %

Les logements disponibles à la location sont pour leur part beaucoup plus chers que les loyers moyens. **Cette situation rend la recherche de logement extrêmement difficile pour de nombreux ménages** qu'ils s'agissent de familles qui s'agrandissent, se séparent ou se recomposent, de femmes victimes de violence conjugale, de jeunes adultes qui quittent le nid familial ou la DPJ, d'immigrants-es ou d'autres locataires qui espèrent simplement améliorer leurs conditions de logement. Par exemple, dans la RMR de Montréal, le dernier rapport de la SCHL sur le marché locatif indique que le loyer moyen d'un logement inoccupé toutes typologies confondues était de 1628 \$ à l'automne 2025 et de 2 141 \$ pour un logement familial de 3 chambres à coucher et plus.

**Dans ce contexte, les besoins des locataires ne diminuent pas.** L'itinérance continue de prendre de l'ampleur. L'insécurité alimentaire touche maintenant un locataire sur trois, selon une récente étude de l'Observatoire québécois des inégalités<sup>1</sup>. Les demandes pour non-paiement de loyer, dont la plupart se concluent par une éviction, sont en hausse. En parallèle, le nombre de personnes et de familles sans-logis demeure élevé toute l'année durant. **De plus en plus de locataires qui ne pensaient jamais avoir besoin d'un logement social en ont désormais besoin, de toute urgence.** Plus les prix des loyers augmentent, plus le revenu maximal pour bénéficier d'un supplément au loyer est relevé, ce faisant, le nombre de locataires admissibles augmente lui aussi. Plus de ménages sont admissibles aux logements subventionnés dont les logements sociaux publics sont les plus grands pourvoyeurs, mais ce sont précisément ces logements que l'on construit le moins! Résultat : au moment de la perte du logement, les locataires constatent à leurs dépens l'absence de filet social. **Des milliers de personnes et de familles sont condamnées à patienter sur des listes d'attente et à se retrouver dans des situations de précarité parce que l'État faillit à ses obligations.**

L'analyse des taux d'inoccupation ventilés par quartile de loyers démontre pourtant qu'il y a une disponibilité de logement dans les braquettes supérieures de loyers. **Une simple stratégie basée sur l'augmentation de l'offre sans égards aux coûts ne fonctionnera pas pour s'attaquer au problème central : le coût des loyers.** Cette politique de l'offre néglige également la typologie des logements construits : les logements familiaux de trois chambres et plus demeurent très rares, puisqu'ils sont moins rentables pour le secteur privé. **Pour s'attaquer à l'inabordabilité, au-delà de l'encadrement du marché privé, il faut se fixer des objectifs de construction de logements sociaux moins chers que le loyer moyen du marché.** C'est la seule manière de tirer vers le bas le prix des loyers et de répondre aux besoins déjà non répondus par ce même marché privé. Les aides financières à la personne et les programmes soutenant des logements dits « abordables » ou « hors marché » n'y parviennent pas.

**Pour répondre aux besoins des milliers de personnes et de familles du Québec qui subissent mois après mois les conséquences désastreuses de la cherté des loyers, il faut plus que jamais du logement social.** Tant son nombre et sa proportion sur le parc locatif n'auront pas significativement augmenté, c'est à ce type de logement qu'il faut consacrer les investissements publics québécois, afin de s'attaquer réellement à la crise de l'abordabilité.

---

<sup>1</sup> - Observatoire québécois des inégalités, un locataire sur trois en situation d'insécurité alimentaire au Québec, décembre 2025.

## TAUX D'INOCCUPATION (%) DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE SELON LE QUARTILE DE LOYER

(Rapport sur le marché locatif automne 2025, SCHL)

Montréal			Québec (RMR)			Drummondville (RMR)		
Quartiles de loyer	oct. 2024	oct. 2025	Quartiles de loyer	oct. 2024	oct. 2025	Quartiles de loyer	oct. 2024	oct. 2025
<b>Île de Montréal (zones 1-18)</b>			Q1	0,3	1	Q1	**	0
Q1	0,5	1,6	Q2	0,4	1,3	Q2	0,2	**
Q2	0,5	2,2	Q3	0,5	2,1	Q3	**	**
Q3	1,6	3,5	Q4	2,5	4,9	Q4	**	3
Q4	4,1	4,5						
<b>Laval (zones 19-24)</b>			<b>Ottawa-Gatineau (RMR)</b>			<b>Sherbrooke (RMR)</b>		
Quartiles de loyer	oct. 2024	oct. 2025	Quartiles de loyer	oct. 2024	oct. 2025	Quartiles de loyer	oct. 2024	oct. 2025
Q1	0,1	0,8	Q1	0,1	**	Q1	0,7	1,7
Q2	0,4	1	Q2	0,8	**	Q2	0,7	2,9
Q3	1,1	2,2	Q3	1,7	3,7	Q3	1,4	3,6
Q4	5,9	7,7	Q4	5,4	**	Q4	2,8	2,8
<b>Rive-Nord (zones 25-29, 39)</b>			<b>Saguenay (RMR)</b>					
Quartiles de loyer	oct. 2024	oct. 2025	Quartiles de loyer	oct. 2024	oct. 2025			
Q1	0,5	0,3	Q1	0,7	**			
Q2	**	1,2	Q2	**	0,4			
Q3	0,7	1,1	Q3	1	0,7			
Q4	**	**	Q4	1,9	2,6			
<b>Rive-Sud (zones 30-34, 36-38)</b>								
Q1	0,1	0,9						
Q2	0,1	1,2						
Q3	2,3	3,5						
Q4	2,7	3,7						
<b>Montréal (RMR)</b>								
Q1	0,5	1,3						
Q2	0,7	1,9						
Q3	1,6	3						
Q4	4,4	4,9						

Le coût de la vie, et particulièrement celui du logement, a fortement augmenté dans les 5 dernières années. Pour certains ménages, cette hausse a été compensée par une trop faible augmentation du revenu disponible. Cependant, comme le montrent les travaux de l'Observatoire québécois des inégalités, ces gains se sont concentrés dans le haut de l'échelle : tandis que le revenu disponible moyen des ménages du premier quintile — les 20 % les plus pauvres — a reculé de 568 \$, celui des ménages du cinquième quintile — les 20 % les plus riches — a bondi de plus de 50 %. **Ce sont donc les ménages les plus pauvres, pour qui le logement et l'alimentation pèsent le plus lourd dans les dépenses, qui s'appauvrissent avec la hausse du coût de la vie, particulièrement du logement. L'inabondabilité grandissante du logement contribue ainsi à creuser les inégalités sociales. La crise du logement cher est un enjeu social majeur.**

# 1. LE COÛT DE LA CRISE DE L'INABORDABILITÉ : DES BESOINS PLUS CRIANTS QUE JAMAIS

Déjà avant la hausse rapide du loyer moyen des dernières années, les données du Recensement de 2021 de Statistiques Canada étaient claires sur les besoins impérieux de logement : des dizaines de milliers de locataires du Québec consacraient une part trop importante de leur revenu au loyer, vivaient dans un logement trop petit pour leur famille ou en mauvais état. Le quart des ménages locataires du Québec, soit 373 000, consacraient plus de la part maximale de 30 % de leur revenu au loyer. Le revenu médian de ces ménages était de 25 000 \$. Le revenu médian de l'ensemble des ménages locataires lui était de 48 400 \$.

## FAIRE PROGRESSER LA PART OCCUPÉE PAR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LE PARC LOCATIF

Après les études sur les retombées sociales et économiques du logement social, largement citées dans notre [mémoire pré-budgétaires 2025](#), de nouvelles études sur les coûts de l'inabordabilité des logements pour la société ont été produites dans les derniers mois par l'Observatoire québécois des inégalités<sup>1</sup>. Ces études, qui s'ajoutent à celles sur les coûts de la crise de l'itinérance<sup>2</sup>, illustrent les effets disproportionnés de l'inabordabilité sur les ménages à faible et modeste revenus.

En résumé :

1. Le dépassement du seuil maximal de 30 % de son revenu au loyer correspond globalement à 4,2 milliards \$ qui ne peut être dépensé autrement dans l'économie québécoise. Ce fardeau est principalement assumé par les ménages à faible et modeste revenus, notamment les locataires : 70 % de ce coût est supporté par les deux premiers quintiles de revenu, note l'Observatoire.
2. Cette pression financière compromet leur possibilité de répondre aux autres besoins essentiels risquant ainsi de nuire à leur santé et à leur bien-être, et limitant leur contribution à la prospérité économique de la province.

<sup>1</sup>- Observatoire québécois des inégalités. Manque de logements adéquats : Quels coûts sur la prospérité économique? Septembre 2025 et Observatoire québécois des inégalités, Manque de logements adéquats : Les coûts en santé du manque de logements adéquats. Décembre 2025.

<sup>2</sup>- [État de situation et analyse d'impact des programmes de prévention et de lutte contre l'itinérance au Québec sur les municipalités](#), rapport final, AppEco analyse stratégique, septembre 2023.

# REVENUS ET CAPACITÉ DE PAYER DES MÉNAGES LOCATAIRES PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

(Commande spéciale du FRAPRU des données du Recensement 2021 à Statistiques Canada)

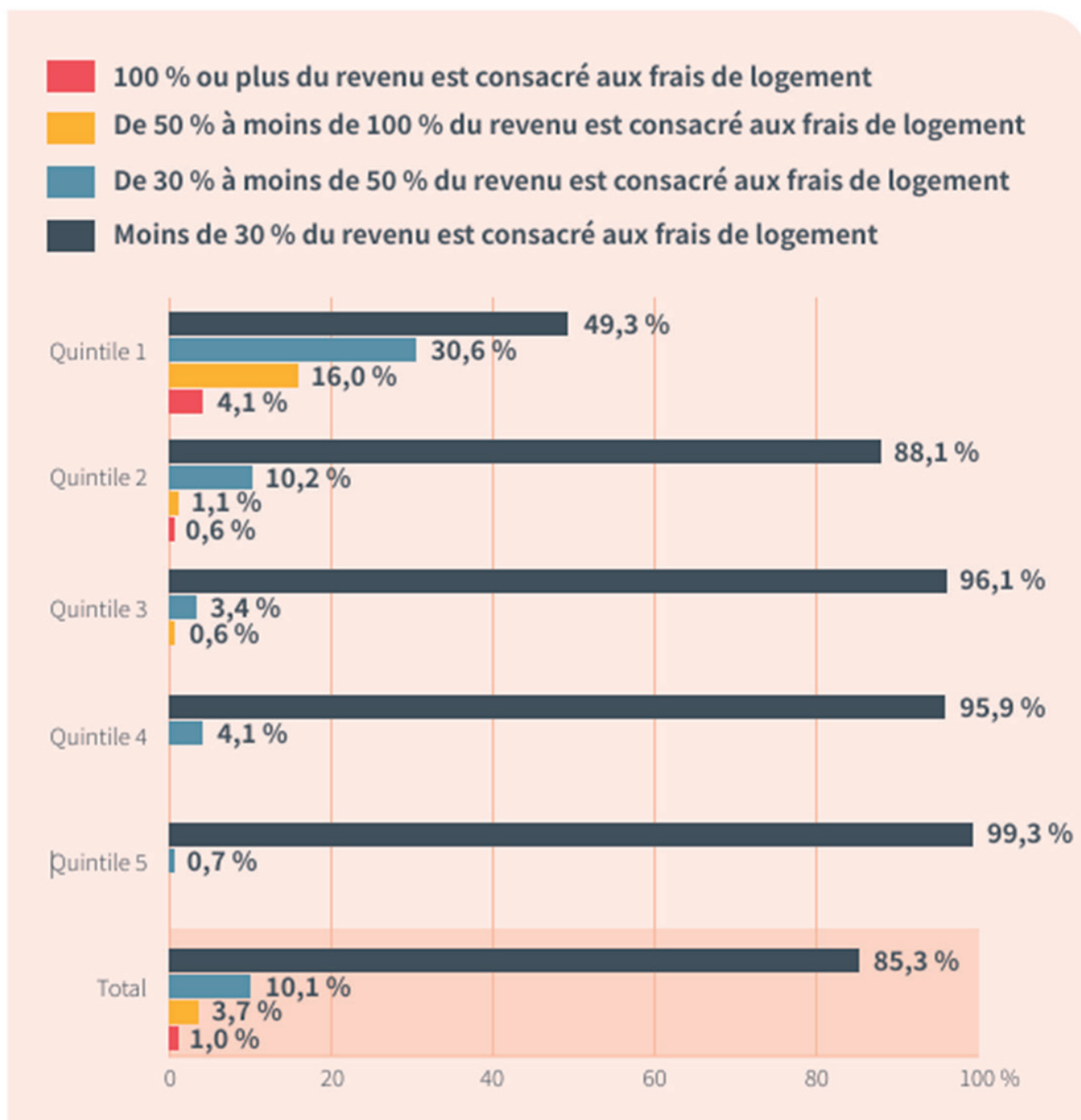
Taux d'effort	Nombre	Revenus médians	Taux d'effort	Nombre	Revenus médians	Taux d'effort	Nombre	Revenus médians
Québec (province)			Gaspésie			Abitibi		
Total	1 482 645	48 400 \$	Total	11 225	38 400 \$	Total	21 245	44 400 \$
30 %	373 615	23 800 \$	30 %	1 835	22 000 \$	30 %	4 255	22 400 \$
50 %	128 795	16 800 \$	50 %	485	16 200 \$	50 %	1 130	14 500 \$
80 %	49 895	9 900 \$	80 %	155	7 000 \$	80 %	410	10 100 \$
Bas-Saint-Laurent			Chaudière-Appalaches			Outaouais		
Total	28 325	38 000 \$	Total	53 725	46 800 \$	Total	58 545	52 400 \$
30 %	5 210	21 000 \$	30 %	9 755	23 000 \$	30 %	14 635	24 600 \$
50 %	1 280	11 700 \$	50 %	2 930	16 600 \$	50 %	4 855	15 900 \$
80 %	420	4 680 \$	80 %	1 020	9 600 \$	80 %	1 980	9 200 \$
Saguenay-Lac-Saint-Jean			Laval			Côte-Nord		
Total	40 255	40 800 \$	Total	56 450	53 600 \$	Total	10 580	46 000 \$
30 %	7 490	21 400 \$	30 %	15 925	26 600 \$	30 %	1 650	21 800 \$
50 %	2 205	13 000 \$	50 %	5 485	21 800 \$	50 %	435	12 200 \$
80 %	805	8 800 \$	80 %	1 665	12 900 \$	80 %	125	8 300 \$
Capitale nationale			Lanaudière			Centre-du-Québec		
Total	146 875	49 200 \$	Total	59 715	49 600 \$	Total	38 005	41 600 \$
30 %	34 860	24 600 \$	30 %	14 890	24 400 \$	30 %	7 485	22 200 \$
50 %	11 445	18 600 \$	50 %	4 605	19 800 \$	50 %	1 780	12 900 \$
80 %	4 355	11 800 \$	80 %	1 390	11 200 \$	80 %	530	9 600 \$
Mauricie			Laurentides			Montréal		
Total	50 355	39 200 \$	Total	83 295	48 000 \$	Total	543 720	51 600 \$
30 %	10 070	20 200 \$	30 %	23 315	24 600 \$	30 %	154 155	24 200 \$
50 %	2 930	11 600 \$	50 %	7 150	19 400 \$	50 %	60 915	16 200 \$
80 %	1 040	7 250 \$	80 %	2 240	12 400 \$	80 %	26 545	9 300 \$
Estrie			Montérégie					
Total	59 515	42 000 \$	Total	203 890	49 200 \$			
30 %	13 885	22 200 \$	30 %	51 145	24 000 \$			
50 %	4 080	14 600 \$	50 %	16 110	18 600 \$			
80 %	1 440	8 700 \$	80 %	5 455	12 100 \$			



3. Consacrer plus de 30 % du revenu aux frais de logements est associé à un risque accru de 37 % de déclarer un mauvais état de santé générale. Les coûts qui y sont associés sont énormes. Le coût total des logements inadéquats atteindrait 2 milliards \$.

### POURCENTAGE DE MÉNAGES SELON LA PART DU REVENU CONSACRÉ AUX FRAIS DE LOGEMENT ET LE QUINTILE DU REVENU TOTAL DU MÉNAGE, ENSEMBLE DU QUÉBEC, 2021

(analyse de l'Observatoire québécois des inégalités)

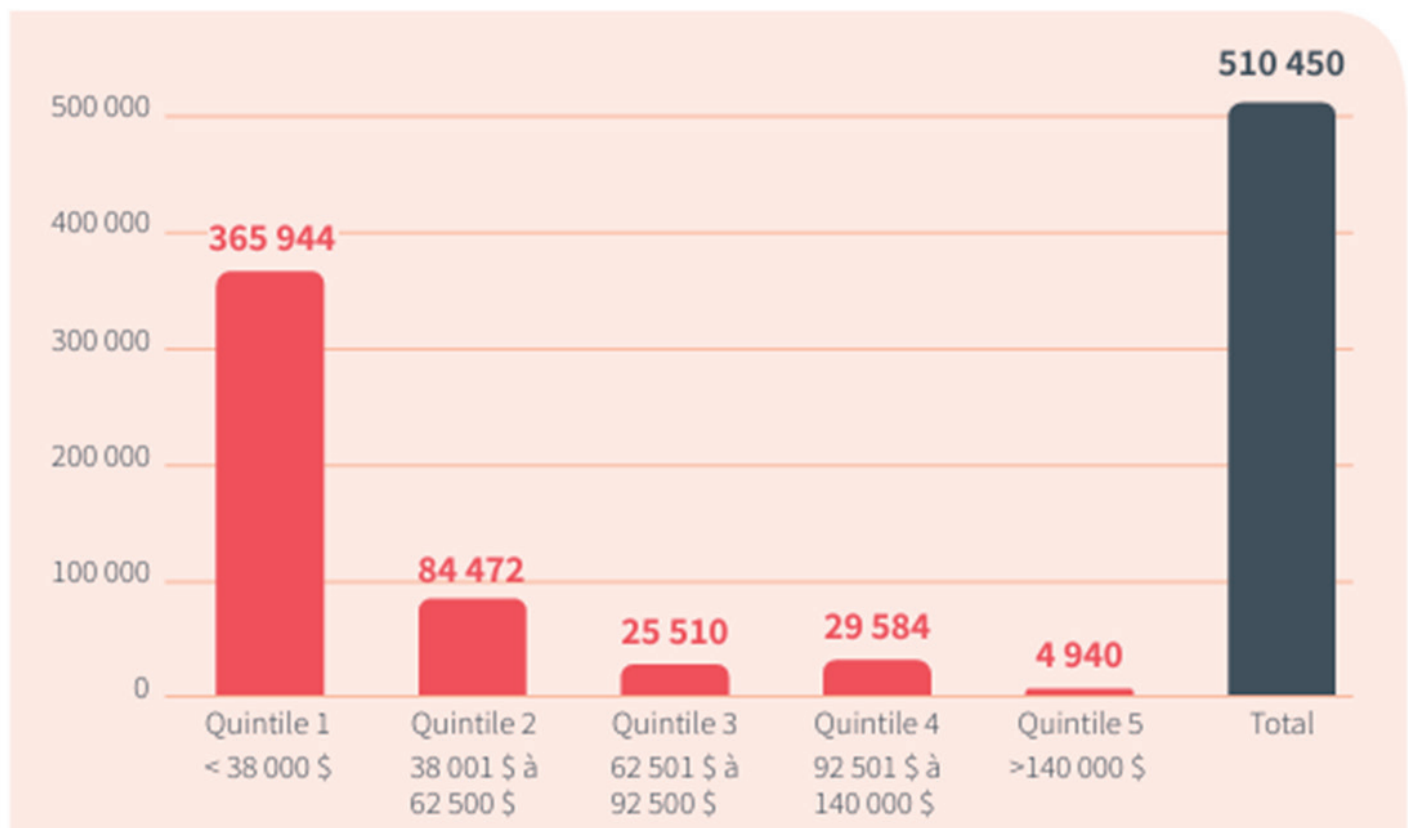




4. Les ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement sont 52 % plus susceptibles de vivre en situation d'insécurité alimentaire. Cette insécurité a des conséquences importantes, tant sur la santé physique et mentale que sur les ressources publiques et communautaires déjà sous pression.

## NOMBRE DE MÉNAGES CONSACRANT 30 % OU PLUS DE LEUR REVENU AUX FRAIS DE LOGEMENT SELON LE QUINTILE DU REVENU TOTAL DU MÉNAGE, QUÉBEC, 2021

(analyse de l'Observatoire québécois des inégalités)



**Ces données appuient la nécessité de logements sociaux adaptés à la capacité de paiement des ménages vivant le plus durement les effets de l'inabordabilité du logement.** Elles justifient l'importance du logement social comme solution et rappellent que les aides financières à la personne n'ont pas les mêmes effets structurants et ne freinent pas la hausse des loyers sur le marché locatif privé.

**Les investissements dans le logement social ne doivent pas être considérés comme une dépense, mais comme une politique sociale. S'il a un coût, celui du logement social demeure inférieur aux coûts sociaux et humains du mal-logement et de l'itinérance. Le sous-investissement des dernières années a déjà des conséquences bien réelles pour les locataires. En répondant aux besoins des individus et des communautés, le logement social permet de réduire d'autres frais induits par la pauvreté et le mal-logement.**

# LE LOGEMENT SOCIAL

Le logement social est du logement dont la propriété est collective et sans but lucratif. Il ne répond pas à des intérêts privés ; sa finalité est sociale. **Sa mission est d'assurer un logement de qualité répondant aux besoins et aux revenus des locataires. Il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des loyers inférieurs à ceux du marché privé et d'être réellement abordable en respectant la capacité de payer des locataires à faible et à modeste revenus.** Dans le modèle québécois des 35 dernières années, une partie significative est réservée à des locataires à faible revenu.

Il existe 3 grandes tenures de logement social : le logement social public dont les HLM, les coopératives et les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation. Ces différents modèles permettent une offre variée, assurant la réponse à une diversité de besoins. Au Québec, on les désigne aussi souvent sous le vocable logement social et communautaire en raison de la place occupée par les communautés dans le développement et la gestion.

En résumé, les principales caractéristiques du logement social sont :

- **Qu'il est de propriété collective ;**
- **Qu'il est sans but lucratif (c'est-à-dire qui ne cherche pas le profit) ;**
- **Qu'il a pour objectif de répondre en priorité aux besoins des locataires à faible et modeste revenus ;**
- **Qu'il permet des loyers moins chers que ceux du marché et que pour se faire il doit être financé adéquatement par les gouvernements ;**
- **Qu'il donne plus de pouvoir aux locataires sur leurs conditions de vie.**

Le logement subventionné peut-être du logement social. Cependant puisque la subvention dans le logement social peut être à la brique plutôt qu'à la personne, afin de permettre des loyers correspondant à la capacité de payer de ménages à revenus modestes pas assez pauvres pour avoir accès à un logement subventionné, il ne faut pas l'y réduire. Par ailleurs, les suppléments au loyer ou les aides financières à la personne sur le marché privé ne sont pas du logement social puisque le logement demeure de propriété privée ! C'est la tenure qui fait qu'un logement est social ou pas.

## 2. POUR RÉPONDRE AUX BESOINS : FINANCER ADÉQUATEMENT LES PROGRAMMES ET AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Après avoir mis en place le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), le gouvernement semble aujourd'hui vouloir le reléguer aux oubliettes. C'est du moins le sort qui semble réservé au volet régulier (volet 1) qui, malgré ses défauts, s'approche le plus (avec le volet destiné aux personnes en situation de grande vulnérabilité [volet 2]), d'un programme de logement social.

**Alors qu'il n'y avait pas d'appel de projets pour le volet régulier du PHAQ, le gouvernement a plutôt choisi, dans la dernière année, de procéder par sélection discrétionnaire, en favorisant certains développeurs, privés et sans but lucratif.** Dénommés « développeurs qualifiés », ils peuvent se voir attribuer des fonds publics pour des logements « sociaux ou abordables » sans passer par un appel de projets. Les développeurs privés ayant obtenu le statut de développeurs qualifiés ne s'étaient pas auparavant démarqués comme bâtisseurs de logement abordable... La plupart ne s'étaient pas non plus engagé de manière significative dans les milieux où leurs projets s'implantent. **Cette gestion à la pièce, avec des balises mouvantes et des critères peu transparents, a peu à voir avec les mécanismes d'un programme public digne de ce nom. Elle s'inscrit dans la continuité du désengagement de l'État, cela après avoir sous-traité une bonne partie des fonds publics destinés à des logements « abordables » à des acteurs privés, soit les fonds fiscalisés. Ces derniers sélectionnent les récipiendaires selon leurs propres critères et peuvent désormais appliquer une abordabilité élastique, distincte de celle annoncée au départ.**

**Quant aux développeurs sans but lucratif, on a l'impression que Québec leur met des conditions difficiles qui compromettent l'abordabilité, voire la viabilité, quand ce n'est pas l'entièreté du projet.**

Ainsi, dans l'objectif de diminuer la contribution gouvernementale au maximum, des modifications récentes au Programme de financement en habitation prévoient la substitution des subventions gouvernementales par des prêts publics remboursables après 10 ans. À leur échéance, les projets sans but lucratif devront se refinancer auprès d'une banque ou d'autres acteurs privés qui exigent des garanties comme la valeur des immeubles (et des loyers) pour octroyer des prêts. Cette formule vise à se substituer à des engagements gouvernementaux à long terme. Pour assurer la viabilité de ce nouveau modèle et diminuer au maximum sa contribution, Québec a prévu se renflouer avec une nouvelle catégorie de logements dits « abordables intermédiaires ». Leurs loyers peuvent atteindre 150 % des loyers plafonds établis dans le PHAQ, ce qui donne des loyers beaucoup plus élevés que le loyer moyen du marché. **De maigres fonds publics auparavant destinés au logement social servent dorénavant à financer des logements chers qui contribueront, de surcroît, à tirer vers le haut le prix moyen des loyers. En l'absence de nouveaux investissements dans les derniers budgets, et d'appels de projets dans le volet régulier du PHAQ, une forte pression s'exerce sur les projets en développement pour qu'ils se plient à cette nouvelle ingénierie financière afin d'avoir accès aux maigres fonds restants.**

Même les fonds fiscalisés, présentés au départ comme des partenaires pour augmenter l'offre de logements abordables aux mêmes conditions que le PHAQ, pourront dorénavant financer des projets avec des loyers « intermédiaires ». De son côté, Desjardins concocte des logements à l'abordabilité « différée »<sup>1</sup>, c'est-à-dire à des prix se rapprochant de ceux du marché du neuf, mais qui deviendraient moins chers que le marché avec le temps...rien pour répondre au sentiment d'urgence sociale ressentie partout au Québec.

Pire, **les conditions imposées avec cette nouvelle ingénierie financière viennent avec tellement d'incertitude qu'elles ne garantissent ni l'atteinte d'une réelle abordabilité ni que les logements demeureront dans le patrimoine collectif.**

Ainsi, on risque de ne pas faire progresser la part stagnante de 10 % du parc de logement locatif occupée par le logement social, nécessaire pour sortir de la crise actuelle et en prévenir de prochaines.

**En pleine crise de l'inabordabilité, le ministère des Finances n'a pas prévu de nouveaux fonds pour le développement de nouveaux logements sociaux, depuis maintenant 2 ans, empêchant toute prévisibilité. L'incertitude a de graves conséquences. Elle nuit aux démarrages de projets sur des sites que des municipalités ont réservés à du logement social. Elle crée aussi les conditions d'une plus grande dépendance aux acteurs privés avec des montages financiers complexes. Ce sont ultimement ces bailleurs de fonds privés qui auront droit de regard sur la pérennité des projets en lieu et place de la Société d'habitation du Québec et des communautés auparavant impliquées dans la gestion.**

---

1. Ici Québec, Desjardins revoit à la hausse sa cible de construction de logements abordables, 5 décembre 2025.

En résumé, **sans débat public, le gouvernement du Québec a amorcé un virage dans la manière d'octroyer les fonds publics insuffisants destinés auparavant au logement social « et abordable ». Les nouvelles formes de logements désignés comme « abordables » et « hors marché » n'auront pas les mêmes retombées que le logement social. Pire, ces nouvelles formes de logements constituent une remarchandisation d'un segment qui avait précisément été sorti du marché afin de répondre à des besoins que le secteur privé ne comblait pas, notamment l'écart entre les loyers du marché et les revenus insuffisants des ménages à faible et modeste revenus.**

La nouvelle ingénierie financière imposée aux projets pour obtenir du financement public :

1. Ne garantit pas la progression de la part occupée par le logement social ;
2. Transfère la reddition de compte à des acteurs privés ;
3. Met à risque la possibilité la viabilité financière des projets :
  - Par le niveau d'endettement qu'elle leur réserve ;
  - En les obligeant à avoir des logements dont le loyer est plus cher que le marché. Alors que les taux d'inoccupation sont déjà élevés pour ce type de logement, ces projets pourraient avoir une vacance plus importante que prévu au départ.
4. Ne leur permet pas de répondre aux besoins exprimés par leur milieu, non seulement en termes de loyers moins chers que ceux du marché, mais aussi de typologie puisque les logements familiaux qui sont les plus rares sont plus coûteux.

Les conséquences de cette nouvelle ingénierie financière n'ont pas encore été évaluées, pas plus que les enjeux inhérents à l'attribution des loyers abordables, « intermédiaires », à « abordabilité différée » au sein d'un même projet.

**Pour toutes ces raisons, nous recommandons au Ministère des Finances de concentrer ses investissements du budget 2025-2026 dans le logement social, et de se donner un objectif chiffré de développement afin de dissuader le recours à des stratégies financières qui ont pour effet que les fonds publics contribuent à accentuer l'inabordabilité plutôt que de s'y attaquer.**



# 3. URGENCE : UNE FISCALITÉ PLUS PROGRESSIVE POUR RENFORCER NOTRE FILET SOCIAL

**La protection et la mise en œuvre des droits économiques et sociaux au maximum des ressources disponibles sont non négociables.** La toute première responsabilité de l'État est d'aller chercher les revenus nécessaires là où ils se trouvent, afin de lutter contre l'accroissement des inégalités.

**Nous donner les moyens de répondre adéquatement aux besoins en planifiant sur plusieurs années le développement du logement social avec une contribution gouvernementale suffisante et des programmes adaptés est une question de choix politiques.** Le coût des programmes qui répondraient véritablement aux besoins est trop souvent mis en opposition avec la situation budgétaire. Or, le cycle de l'austérité n'est pas une fatalité. Il est tout à fait possible de mettre en place une politique audacieuse destinée à rehausser les revenus du gouvernement tout en garantissant une meilleure distribution de la richesse. En ce sens, nous joignons notre voix à celle de la Coalition Main rouge qui met de l'avant plusieurs mesures fiscales progressives qui permettraient, entre autres, de financer la réalisation de 10 000 logements sociaux par année tout en réinvestissant les autres programmes sociaux, les services publics et 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 institutions financières, augmenter le nombre de paliers d'imposition, imposer davantage les gains en capital, s'attaquer davantage aux paradis fiscaux, etc. Ce sont autant d'avenues que le gouvernement devrait emprunter pour lutter contre les inégalités sociales et éventuellement atteindre l'équilibre budgétaire sans recourir aux coupures et aux compressions. La Coalition Main rouge évalue qu'à terme, c'est plus de 20 milliards \$ par année que nous pourrions récupérer ainsi.

Le FRAPRU insiste particulièrement sur la nécessité d'imposer le patrimoine considérant les graves conséquences des inégalités de patrimoine dans le contexte actuel. Rappelons par ailleurs que sans alternatives aux logements privés, les locataires contribuent à faire grossir le patrimoine des propriétaires, qui ont un patrimoine 20 fois plus élevé que celui des ménages locataires. Les revenus issus d'une imposition du patrimoine pourraient à eux seuls financer le grand chantier de logements sociaux que nous revendiquons et plus encore.

Le gouvernement québécois doit aussi utiliser les nouveaux investissements fédéraux destinés au logement «abordable» pour augmenter ses objectifs de développement de logements sociaux. Ces fonds doivent évidemment s'ajouter aux investissements provinciaux en logement social et non les remplacer.

# RECOMMANDATIONS

En prévision du prochain budget, le FRAPRU recommande au ministre des Finances :

## 1. Le financement d'au moins 10 000 logements sociaux :

- a. **accessibles financièrement**, dont les loyers sont significativement moins chers que le loyer médian du marché ;
- b. **via des programmes gouvernementaux complets**, pérennes et dédiés au logement social, incluant en priorité la mise en place d'un programme québécois de logements publics de type HLM ;
- c. **avec un nombre suffisant de logements subventionnés** pour répondre aux besoins des collectivités ;
- d. **incluant des logements adaptés ou adaptables**, par l'entremise d'un financement adéquat du Programme d'adaptation à domicile.

## 2. L'utilisation à des fins de logement social de l'entièreté des sommes fédérales

estimées à 3 milliards \$ que le Québec pourrait se voir attribuer par Maisons Canada. **Ces fonds doivent évidemment s'ajouter** aux investissements provinciaux en logement social et non les remplacer.

## 3. Des mécanismes permettant d'assurer un contrôle démocratique

, impliquant les locataires et les communautés locales, pour tout financement public destiné au logement social, hors marché ou sans but lucratif, afin d'en assurer la pérennité.

## 4. De réserver les fonds publics insuffisants destinés à la réalisation de nouveaux logements pour des logements servant l'intérêt public

et contribuant à lutter contre l'inabordabilité. Conséquemment, **nous recommandons le retrait du financement** public accordé :

- a. **à des catégories de logements « abordables »** dont les loyers sont supérieurs aux loyers moyens du marché qui contribuent à la hausse du loyer moyen plutôt que la ralentir ;
- b. **à des logements dont la propriété sera privée**, puisque non seulement l'abordabilité de ceux-ci n'est pas pérenne, mais ils ne contribuent pas à grossir le patrimoine collectif du logement social sans but lucratif pour les générations futures. Ils contribuent à enrichir des intérêts privés et à creuser les inégalités de patrimoine.



5. **Que les programmes qui permettent le développement de logements sociaux prévoient l'arrimage du financement du Soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC)** et que ce financement soit **à la hauteur des besoins**, pour atteindre annuellement au moins 50 millions \$, comme le demandent plusieurs regroupements du milieu de l'itinérance et de l'habitation sociale, comme le Réseau SOLIDARITÉ itinérance du Québec, la Fédération des locataires de HLM du Québec et le Regroupement des Offices d'Habitation du Québec.

6. De **lutter davantage contre la pauvreté, le mal-logement et l'itinérance** en agissant sur les revenus :

a. **en augmentant les prestations sociales** pour qu'elles couvrent l'ensemble des besoins de base et en élargissant les modalités du programme de Revenu de base à l'ensemble des personnes assistées sociales, incluant celles sans contraintes sévères à l'emploi;

b. **en modernisant la notion de vie maritale pour les prestataires de l'aide sociale** en administrant un chèque par personne et que celui-ci puisse couvrir les besoins de base en établissant les prestations sans tenir compte du revenu de la personne conjointe et en établissant le statut de vie maritale seulement lorsque les personnes se déclarent conjointes et abolir les critères tels que l'entraide et la vie commune renommée;

c. **en augmentant le salaire minimum** à au moins 20 \$ de l'heure.

7. La mise en place d'un **impôt sur le patrimoine du 1 % des plus riches** et la **pleine imposition des gains en capital**, afin de rétablir une plus grande justice fiscale et de financer notamment un plan de développement du logement sur plusieurs années, dans l'objectif d'en doubler le nombre d'ici 2040.

8. Nous appuyons la demande portée par le Réseau québécois de l'action communautaire autonome d'**investir 2,6 milliards de dollars supplémentaires pour assurer un financement de base stable et prévisible des organismes d'action communautaire autonome, incluant les 155 millions \$ pour la DCD** revendiqués par le Regroupement des organismes en défense collective des droits. L'insuffisance du filet social et les crises sociales, dont celle du logement et de l'itinérance, augmentent les besoins et la charge de travail de la majorité des groupes d'action communautaire autonome, particulièrement ceux de défense collective des droits (DCD) dont font partis les groupes membres participants du FRAPRU, il est plus pressant que jamais d'augmenter le soutien à la mission globale des groupes d'action communautaire autonome, incluant ceux de défense collective des droits (DCD) et d'inclure un mécanisme permanent d'indexation.