



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 | www.frapru.qc.ca

Mieux faire face aux crises et mettre le logement social au cœur du plan de relance!



**Mémoire pré budgétaire
du Front d'action populaire en réaménagement urbain
(FRAPRU)
déposé au ministère des Finances
Dans le cadre des consultations pré-budgétaires 2021-2022**

Table des matières

Introduction.....	3
Urgences : crises du logement	4
Une pénurie de logements locatifs qui se poursuit	4
Une pénurie de logements sociaux	7
Bonifier AccèsLogis une fois pour toutes	8
Pour respecter l’engagement électoral.....	8
Choisir le logement social pour des communautés plus résilientes.....	9
Une seule aide à la personne ne suffit pas.....	10
Le logement social : une composante essentielle d’une relance juste et inclusive	10
Préserver les logements sociaux existants.....	11
Conclusion.....	11
L’équilibre budgétaire n’est pas la première urgence	12
Les recommandations du FRAPRU.....	13
Logement social.....	13
Autres aides au logement	13
Lutte à la pauvreté	14
Justice fiscale	14

Le **Front d’action populaire en réaménagement urbain** (FRAPRU) est un regroupement comptant **143** organismes communautaires actifs dans les différentes régions au Québec, dont 30 qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. [Depuis 42 ans](#), il 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

Depuis plusieurs années, le FRAPRU s'efforce de convaincre les gouvernements de lutter contre la crise du logement vécue par les locataires qui consacrent une part disproportionnée de leur revenu pour se loger ou qui occupent des logements trop petits ou délabrés. Lors du dernier recensement de Statistique Canada, en 2016, pas moins de 244°000 ménages locataires québécois étaient dans l'une ou l'autre (voire plusieurs) de ces situations.

La pénurie de logements locatifs des dernières années a rendu la situation dramatique. L'an dernier, le taux général d'inoccupation pour le Québec était à son plus bas en 15 ans, tiré à la baisse par la rareté des logements locatifs dans les centres urbains de Montréal et de Gatineau. Les dernières données diffusées à la fin janvier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) démontrent que cette pénurie risque de perdurer.

La pandémie n'a fait que mettre plus à mal encore le droit au logement de nombreux ménages locataires. Le confinement a rappelé que le logement est un déterminant important de la santé. Il a notamment mis en lumière la situation intenable des locataires vivant dans des logements insalubres ou encore surpeuplés, que ce soit en raison du manque de grands logements et-ou de la cherté de ceux-ci. Le manque d'espace et d'intimité a non seulement des conséquences sur la santé, physique et mentale, mais aussi sur le développement et la scolarisation des enfants.

Pire, les mesures de confinement ont mis carrément à la rue des gens qui vivaient jusque-là des situations d'itinérance cachée, dormant de manière temporaire chez des connaissances ou de la famille, mais qui ont été mis à la porte. De plus, faute de mesures restrictives adéquates, des propriétaires ont pu perpétrer sans risque des abus de pouvoir, en se débarrassant des locataires les moins « payants », c'est-à-dire ceux qui vivaient dans leur logement depuis plusieurs années et qui payaient encore un loyer abordable. D'autres encore ont exigé des augmentations insensées de loyer, profitant impunément de la pénurie et ont contribué à la spéculation immobilière.

Les files d'attente devant les banques alimentaires témoignent quant à elles des conséquences d'une aide sociale insuffisante et de l'absence d'alternatives pour palier à la cherté du parc locatif. Un grand nombre de personnes ont subi des pertes de revenu et celles vivant en situation de pauvreté ont dû faire face à des dépenses supplémentaires tout en ayant un accès fort restreint, voire inexistant, aux mesures d'urgence et aux ressources communautaires habituelles. En août dernier, selon l'Observatoire sur les inégalités, le nombre de demandes en aide alimentaire au 211, était près du double en comparaison de celui du mois de février. Les ménages pauvres et mal-logés n'ont aucune marge de manœuvre pour faire face à l'accroissement du prix des denrées et des loyers.

La pandémie nous rappelle qu'il est urgent que le gouvernement du Québec fasse du mal-logement et de l'itinérance de réelles priorités. Les fermetures d'entreprises et les pertes d'emplois font craindre une crise économique qui va augmenter le nombre de personnes incapables de payer leurs loyers et à risque d'être évincées. La relance post-pandémie doit

donc être saisie comme une occasion de renforcer le filet social en habitation. Pour ce faire, un plan ambitieux de développement d'un plus grand nombre de logements sociaux, pour répondre à une diversité de besoins, est nécessaire. En ce sens, le FRAPRU recommande que le prochain budget prévoit le financement d'un grand chantier de logements sociaux, sur un horizon d'au moins 5 ans.

URGENCES : CRISES DU LOGEMENT

L'an dernier, le taux général d'inoccupation des logements locatifs au Québec était le plus bas des 15 dernières années, ce qui a donné lieu à une période des déménagements particulièrement difficile, d'autant plus que celle-ci s'est prolongée sur plusieurs mois, à cause de la pandémie. Cette année, ce taux a légèrement augmenté, mais il est toujours en défaveur des locataires. En fait, le problème s'étend maintenant dans les agglomérations de 10⁰000 à 100⁰000 habitants, où le taux d'inoccupation des logements locatifs est aujourd'hui deux fois plus bas que le seuil d'équilibre.

Une telle rareté de logements mène des gens à la rue. Le 2 juillet 2020, autour de 370 ménages locataires, dont 182 à Montréal, étaient sans logis, nombre inégalé depuis 2003. Ce chiffre est pourtant conservateur, considérant que dans les jours précédents, l'aide d'urgence n'était ni connue ni disponible dans plusieurs municipalités. Certaines personnes ont dû se débrouiller par elles-mêmes et ont vraisemblablement loué un logement beaucoup trop cher, risquant l'incapacité de paiement à court ou moyen terme; d'autres ont rejoint des camps de fortune comme celui de la rue Notre-Dame Est, à Montréal.

Pour le FRAPRU, la crise du logement n'a jamais été qu'une question de disponibilité des logements sur le marché privé, mais la rareté de ceux-ci augmente les difficultés rencontrées par les locataires. Lors de son dernier recensement, Statistique Canada dénombrait 195 000 ménages locataires du Québec qui consacraient déjà plus de la moitié de leur revenu pour se loger; leur revenu annuel médian était de seulement 12⁰494\$. Depuis, la pénurie de logements s'est installée et l'écllosion de la Covid-19 est survenue; on ne peut douter que la situation de ces ménages se soit aggravée et que d'autres subissent maintenant le même sort.

La rareté de logements locatifs entraîne également plus de discrimination, détériorant les conditions de logement des locataires vulnérables.

Une pénurie de logements locatifs qui se poursuit

Les *Rapports sur le marché locatif*, publiés le 28 janvier dernier¹ par la SCHL, confirment que la pénurie de logement locatifs se poursuit au Québec, le taux général d'inoccupation étant à 2,5%; elle s'est même aggravée dans les régions métropolitaines de Sherbrooke, Trois-

¹ Utilisant les données de l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2020

Rivières et Saguenay, et reste sous la barre du seuil dit d'équilibre de 3% dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Dans les RMR de Trois-Rivières et Sherbrooke, le taux d'inoccupation est le plus bas depuis 15 ans. Ce taux a baissé dans plusieurs villes et/ou y est resté extrêmement bas.

Taux d'inoccupation des logements locatifs dans les RMR et dans certaines villes au Québec, en 2018, 2019 et 2020²

Territoire	en 2018	en 2019	en 2020
Centres du Québec de 10 000 et plus	2,3%	1,8%	2,5%
RMR Gatineau	1,2%	1,5%	1,6%
RMR Montréal	1,9%	1,5%	2,7%
RMR Québec	3,3%	2,4%	2,7%
RMR Sherbrooke	2,6%	2,3%	1,3%
RMR Trois-Rivières	3,9%	2,3%	1,3%
RMR Saguenay	5,0%	3,7%	2,8%
Longueuil	1,9%	1,5%	1,2%
Laval	1,9%	1,5%	2%
Sainte-Thérèse / Blainville	0,8%	1,2%	0,7%
L'Assomption/ Lavaltrie	1,4%	**	1,3%
Lachute	3,5%	2%	1,5%
Rouyn-Noranda	1,2%	1%	1,1%
Val-d'Or	1,2%	1,4%	0,9%
Amos	2,8%	2,9%	1,1%
Saint-Hyacinthe	1,4%	0,4%	0,6%
Granby	1,5%	0,9%	0,2%
Joliette	1,7%	1,3%	0,4%
Drummondville	1,7%	1,1%	1,8%
Victoriaville	2,5%	3,1%	1,8%
Lévis	3,4%	3,3%	2,1%
Basse-Ville de Québec	2,4%	1,9%	2,2%
Rivière-du-Loup	3,6%	1,3%	1,8%
Rimouski	3,7%	2,6%	0,9%

² Source : Rapports sur le marché locatif au Québec; Société canadienne d'hypothèques et de logement; automnes 2018, 2019, 2020

Territoire	en 2018	en 2019	en 2020
Matane	3,6%	2,8%	2%
Gaspé	1,2%	1,5%	1,5%

Dans les couronnes nord et sud de Montréal, le taux d'inoccupation est aussi très bas, autant à Saint-Jean-sur-Richelieu (0,8 %) que dans les secteurs Terrebonne/ Mascouche (0,4 %) et Saint-Jérôme (1,1 %).

À Montréal, la hausse du taux d'inoccupation est principalement due au nombre important de logements vacants au centre-ville et, dans une moindre mesure, dans Côte-des-Neiges et sur le Plateau Mont-Royal. L'abandon de nombreux logements dans ces secteurs est sans doute attribuable aux impacts de la pandémie (baisse de l'immigration, baisse du tourisme et baisse du nombre d'étudiantes et d'étudiants devant se loger autour des institutions d'enseignement supérieur), mais on peut penser qu'ils seront temporaires. Dans certains secteurs, comme Montréal-Nord (0,6%), Ahuntsic-Cartierville (1,2%) et Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est (1,9%), le taux demeure sous la barre de 2%. Dans ces secteurs, des projets de transport en commun récemment annoncés pourraient augmenter la pression sur les loyers, au détriment des locataires à faible et modeste revenus y habitant.

Détail non-négligeable, à l'échelle de la région montréalaise, le taux d'inoccupation est resté aussi bas que l'an dernier (1,5% en moyenne) pour les logements dont les loyers sont accessibles aux ménages ayant un revenu de moins de 36 000 \$ par an. La métropole est donc toujours aux prises avec une pénurie de logements abordables.

Les données de la SCHL confirment également que le loyer moyen continue d'augmenter de façon importante au Québec, beaucoup plus vite que l'inflation, qui était à 0,8% en 2020. Sur l'ensemble des 54 centres urbains de 10 000 habitants et plus recensés par la SCHL, l'augmentation du loyer moyen, entre octobre 2019 et octobre 2020, est de 5,5%.

Les ménages locataires de la région métropolitaine de Gatineau sont frappés de plein fouet. L'an passé, ils avaient subi une augmentation moyenne de loyer de 10%; cette année, elle est de 7%. Dans la RMR de Montréal, malgré une détente du taux d'inoccupation, le loyer a augmenté de 5,9% entre octobre 2019 et octobre 2020. Cette hausse a été beaucoup plus importante dans certains secteurs, comme Le Sud-Ouest (21%), Rosemont-La Petite-Patrie (8,6%), Hochelaga-Maisonneuve (9,7%), LaSalle (13,2%), Longueuil (9,1%), Beauharnois (13,6%) et Laval (8,9%). Dans l'agglomération de Saint-Hyacinthe, le loyer moyen du marché a augmenté de 12,1% à Victoriaville, de 7,1 % à Rouyn-Noranda, de 7,3% à Beauharnois/Saint-Constant/La Prairie et de 7,8% à Sainte-Thérèse/Blainville.

La SCHL confirme par ailleurs que les logements disponibles à la location sont beaucoup plus dispendieux que ceux déjà loués; c'est le cas notamment dans les RMR de Montréal et de Gatineau. À Montréal, le loyer moyen des logements inoccupés est de 1202 \$ et monte à 1738 \$ dans le cas des logements de 3 chambres à coucher et plus, alors qu'il est de 891 \$ pour l'ensemble des logements.

Même si dans plusieurs municipalités, les mises en chantier se sont poursuivies à un rythme inégalé depuis plusieurs années, les logements neufs et les condos construits ne correspondent pas aux besoins d'un grand nombre de ménages locataires, notamment les familles. Les logements neufs sont pour la plupart petits et beaucoup plus dispendieux. Par exemples, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, le loyer moyen des logements construits depuis 2005 est de 1150 \$; à Montréal, il est de 1284 \$ par mois. On ne peut donc pas compter sur le marché privé pour résoudre la crise du logement abordable.

On pouvait auparavant croire que ces logements neufs libéreraient des logements locatifs encore abordables. Mais la hausse marquée du loyer moyen et les stratagèmes utilisés pour augmenter les prix, lors du changement de locataires, prouvent que cet argument tient de moins en moins la route. En raison de l'absence d'un contrôle obligatoire des loyers et de la mollesse des mesures visant à protéger les locataires contre les évictions et les reprises de possession frauduleuses, nous assistons à la disparition progressive du parc locatif jusqu'ici relativement abordable.

La transformation de logements locatifs contribue également à aggraver la pénurie. Les logements sont trop facilement convertis en condos, alors que d'autres sont perdus, suite à la fusion de petits logements pour en faire des logements plus grands, souvent pour des propriétaires occupants. Dans ces cas, les recours des locataires sont quasi inexistantes.

Une pénurie de logements sociaux

Dans les circonstances, les ménages locataires forcés de déménager, que ce soit en raison d'une séparation, d'une reprise de possession, d'une éviction, d'un logement inadéquat, ou à cause de la présence d'un conjoint ou d'un parent violent, réussissent de moins en moins à trouver un logement adéquat et abordable. Cela est vécu particulièrement implacablement par les locataires à faible et modeste revenus.

Ces locataires vulnérables ne disposent d'aucun choix. En raison notamment de l'arrêt des investissements fédéraux au milieu des années 1990, qui ont privé le Québec de plus de 80 000 logements sociaux, et des investissements québécois qui n'ont jamais permis par la suite de développer un nombre équivalent d'unités, on peut parler de pénurie de logements sociaux au Québec et au Canada. Même le Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU fait ce constat.

Depuis plusieurs années, les listes d'attente pour un logement à loyer modique stagnent. Environ 38 000 ménages sont actuellement inscrits pour un tel logement. Bien qu'important, ce chiffre ne révèle pas toute l'ampleur du besoin : à cause des très longs délais pour y avoir accès, bon nombre de locataires qui en auraient besoin, se découragent et n'en font pas la demande. Plusieurs milliers d'autres ayant des revenus modestes, mais ne leur permettant pas d'avoir un logement subventionné, voudraient aussi avoir accès à un logement coopératif, sans but lucratif d'habitation ou public, pour se protéger des hausses abusives, des reprises de possession douteuses ou des « réno-victions ».

Bonifier AccèsLogis une fois pour toutes

Depuis plus de 20 ans, le Québec a pris la relève d'Ottawa et a investi annuellement dans le logement social, même si le nombre d'unités programmées demeure insuffisant au regard des besoins. Mais au cours de la dernière décennie, les investissements dans AccèsLogis ont été particulièrement discontinus et le programme n'a pas été ajusté, ni indexé à la hauteur qu'il aurait fallu. Certes, des investissements ponctuels ont été ajoutés dans les derniers budgets, mais ça n'a pas été suffisant. On peut raisonnablement penser que cela a contribué à l'aggravation de la crise du logement, sous toutes ses formes.

Le programme prévoit que la part du gouvernement devrait être de 50% des coûts de réalisation. Une des conséquences de ce sous-investissement est que celle-ci ne cesse de diminuer, s'établissant actuellement autour de 33%. En contrepartie, celle des locataires et la contribution du milieu ne cessent de croître.

Étant donné la vitesse avec laquelle les coûts de construction et les prix du foncier augmentent, l'indexation doit être systématique et doit maintenant s'appuyer sur des données récentes.

Pour respecter l'engagement électoral

En septembre 2018, le gouvernement en place a promis de livrer dans le présent mandat tous les logements sociaux qui avaient déjà été budgétés par les gouvernements précédents, mais pas encore construits. Depuis, des sommes ont été octroyées pour cela, mais jamais à la hauteur requise. Il doit maintenant le faire, car plus on attendra, plus ça coûtera cher.

Au moment d'écrire ces lignes, 12 500 de ces logements programmés n'ont toujours pas été réalisés. Il faut bonifier le programme pour assurer leur livraison d'ici deux ans. Les sommes attendues du fédéral suite à la signature de l'Entente Québec-Ottawa sur le logement (estimées à 108 M\$ pour les premières années), et celle de 116 M\$ obtenues dans le cadre de l'Initiative fédérale de création rapide de logements (ICRL) ne sont non plus suffisantes pour y arriver.

Le FRAPRU espère que Québec ne remplacera pas ses propres investissements en logement social par ces contributions fédérales. Vu l'ampleur et la croissance des besoins, il compte sur le gouvernement pour qu'il prévoit des investissements budgétaires permettant non seulement la livraison de tous les logements déjà promis, mais également le lancement d'une nouvelle programmation ambitieuse d'AccèsLogis.

CHOISIR LE LOGEMENT SOCIAL POUR DES COMMUNAUTÉS PLUS RÉSILIENTES...

Plusieurs dizaines de municipalités³ demandent elles aussi au gouvernement du Québec de prévoir le financement de nouveaux logements sociaux. Les villes et les villages constatent que ces logements sont nécessaires pour procurer des milieux plus inclusifs et solidaires. D'ailleurs, dans l'immédiat, des grandes villes comme Montréal et Québec, qui se sont données des objectifs de développement sur plusieurs années, ne pourront pas les atteindre si le gouvernement québécois ne leur en donne pas les moyens.

Il faut aussi voir plus loin. La crise du logement actuelle, tout comme la crise sanitaire, ne sont pas les dernières crises auxquelles devront faire face nos communautés. Les dérèglements climatiques accentueront les problèmes de logement, dont le vieillissement prématuré et la destruction de logements. Déjà, les inondations et les tornades vécues à Gatineau en donnent un aperçu : ce phénomène contribue à la détérioration du parc de logements abordables. Il faut en tenir compte dans la planification du développement de logements à loyer modique et à loyer modeste, en remplacement de ceux perdus.

Par ailleurs, certaines mesures actuellement mise en place pour contrer les effets des dérèglements climatiques pourraient avoir de graves conséquences sur les locataires pauvres, si ces personnes ne sont pas prises en considération dès leur mise en place.

Pensons notamment aux mesures de verdissements déployées pour lutter contre les îlots de chaleur. Le plus souvent, ces mesures sont nécessaires dans des milieux bétonnés, habités par des populations pauvres. Or, lorsqu'on les introduit, elles accroissent l'attractivité de ces secteurs et finissent par exercer une pression sur le prix des loyers... au détriment des populations qu'on voulait soulager.

Au préalable, on doit garantir aux locataires à faible revenu le maintien dans leur quartier ou secteur, afin que ces ménages puissent bénéficier de ces investissements. Cependant, pour les propriétaires investisseurs et les promoteurs, en l'absence de protections adéquates, ce processus d'éco-gentrification représente des opportunités d'investissement et de profits.

Si Québec veut obliger les municipalités à développer un couvert végétal comme il le prévoit dans son projet de loi 67 actuellement à l'étude, cela doit être accompagné de mesures de protection du parc de logements locatifs encore abordables, comme nous l'avons déjà recommandé dans notre mémoire sur ce projet de loi. Québec doit aussi prévoir dès maintenant des investissements suffisants dans le développement de logements sociaux pour garantir non seulement le droit à la ville, mais également l'amélioration des conditions de logement. En résumé, il faut investir dès maintenant dans le logement social si on ne veut pas que les mesures « vertes » ne se traduisent par plus d'exclusion sociale.

³ [235 municipalités](#) ont à ce jour adopté des résolutions en faveur d'investissements, à l'invitation de l'Association des groupes de ressources techniques.

Une seule aide à la personne ne suffit pas

Une chose est certaine, avec la pénurie de logements dans toutes les RMR et dans la plupart des municipalités du Québec, compte tenu du caractère temporaire des facteurs expliquant une hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs dans certains secteurs centraux montréalais et vu l'augmentation abusive du loyer médian, l'aide à la personne réclamée par des associations de propriétaires n'apporte pas de solution structurante.

Certes, il faut faire tomber les exclusions toujours en vigueur dans le programme d'allocation-logement, contre les ménages sans enfant composés de personnes de moins de 50 ans. Mais ni l'allocation-logement, ni le programme de supplément au loyer permet de construire les logements manquants; ces programmes ne règlent en rien les problèmes d'insalubrité et de la disparition des logements jusque-là abordables. Au contraire, ils supportent un marché qui réclame sans fin la croissance des loyers. Fournir plus de suppléments au loyer au marché privé (qui les boude en périodes de pénurie) serait inefficace puisque le coût actuel des loyers en location dépasse largement les limites imposées par le programme, rendant celui-ci inutilisable, notamment dans les typologies les plus rares, comme les logements familiaux. Mais plus que tout, les aides à la personne, contrairement au logement social, ne laissent aucune infrastructure pour les générations futures. »

Le logement social : une composante essentielle d'une relance juste et inclusive

Le logement social assure des loyers rencontrant la capacité de payer des ménages occupants et sont hors marché, c'est-à-dire à l'abri des reprises de possession bidons et de la spéculation immobilière. Ce sont des investissements publics durables dans le temps, pour les générations actuelles et futures, en plus de permettre aux personnes à faible et à modeste revenus, d'avoir un meilleur contrôle sur leur milieu de vie. Avec du soutien communautaire, ils sont une solution pour prévenir l'itinérance ou en sortir. Ils répondent aux besoins d'une variété de populations, telles que les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les Autochtones vivant en milieu urbain, les familles qui ne peuvent accéder à la propriété alors que les grands logements locatifs se font rares dans plusieurs municipalités du Québec.

Ils sont aussi une solution pour les femmes victimes de violence conjugale dont la situation déjà insoutenable s'est détériorée durant la pandémie. En effet, selon une étude menée par Hébergement Femmes Canada, plus d'une maison d'hébergement sur deux (52%) constate une augmentation de la gravité de la violence subie par les femmes canadiennes qu'elles desservent, depuis le début de la pandémie. Dans le même temps, les maisons du Regroupement des maisons pour femmes victimes de violence conjugale (RMFVVC), de la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes (FMHF) et de l'Alliance des maisons d'hébergement de 2^e étape pour femmes et enfants victimes de violence conjugale (Alliance) ont dû refuser un nombre record de demandes depuis le mois de mars 2020, tant l'engorgement est grand, les femmes hébergées ne trouvant pas de logement abordable pour se reloger.

Le logement social assure également l'accès à un logement adéquat pour les personnes faisant face à de la discrimination lors de la location d'un logement, notamment les familles et les Autochtones vivant en milieu urbain. Or, le [rapport du Groupe d'action contre le racisme \(GACR\)](#), déposé le 14 décembre 2020, rappelle au gouvernement que « des gestes concrets doivent être posés pour lutter contre le racisme dans l'accès au logement, et ainsi répondre à un problème soulevé continuellement par les minorités visibles ». Les ensembles de logements sociaux dédiés aux familles, ou à tout autre groupe subissant des discriminations, offrent justement sécurité et inclusion. Ne serait-ce que pour ces raisons, il faut prévoir une nouvelle programmation d'AccèsLogis, dès le présent budget.

Québec a reconnu dans sa *Politique nationale de lutte à l'itinérance* que le logement social permet de lutter contre l'itinérance. Mais pour accompagner convenablement les personnes en situation de vulnérabilité qui y vivent, il faut aussi prévoir un financement récurrent suffisant pour le soutien communautaire.

Enfin, le logement social, planifié en nombre conséquent, par le biais de l'achat-rénovation d'immeubles existants, peut aussi contribuer à rénover les logements insalubres tout en s'assurant qu'ils demeurent abordables.

Préserver les logements sociaux existants

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, Québec doit également assumer sa part de responsabilité. Le plan de « remplacement, 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. Québec doit investir les sommes suffisantes et nécessaires dans l'entretien et la rénovation des HLM. Nous appuyons à cet effet les demandes soumises par la Fédération des locataires de HLM du Québec et demandons à au gouvernement québécois de prévoir des investissements annuels de 400 millions \$, d'autant plus qu'il a maintenant l'assurance de pouvoir compter sur les investissements fédéraux confirmés dans l'Entente Québec-Ottawa sur le logement.

CONCLUSION

Selon le FRAPRU, la relance économique post-pandémie doit servir à la construction d'un Québec plus résilient et viser une véritable transition écologique juste. Il faut s'assurer que les personnes vulnérables ne seront pas laissées derrière, étant les premières touchées par les dérèglements climatiques et plusieurs mesures « vertes ». Le logement, un déterminant de la santé, est l'un des piliers permettant aux communautés de mieux répondre et s'adapter aux crises.

Avoir un logement décent, bon marché et en bon état permet aux ménages d'être en meilleure santé physique, mentale et financière; cela leur donne la flexibilité nécessaire pour s'ajuster lors de crises et pour être des acteurs actifs de leur communauté.

Pour les ménages locataires, la résilience veut aussi dire pouvoir choisir un logement répondant à ses besoins. Malheureusement, comme nous l'avons expliqué dans ce mémoire, nombre d'entre eux se retrouvent actuellement devant des choix inhumains, comme couper dans d'autres besoins essentiels (se nourrir, se vêtir, se déplacer), louer un logement trop petit et-ou insalubre ou se retrouver à la rue. Il faut faire davantage pour s'assurer que tous les ménages québécois puissent avoir accès à un logement décent, quel que soit leur revenu. Or, le Québec n'a pas suffisamment de logements sociaux à offrir, qu'ils soient de propriété publique (HLM), coopérative ou à but non lucratif. La part occupée par ceux-ci sur l'ensemble du parc de logements locatifs est d'à peine 11%.

La crise déjà profonde du logement vécue par de nombreux ménages locataires du Québec risque d'être fortement accentuée par la crise économique générée par la pandémie. La crise sanitaire a aussi eu l'effet imprévu de faire exploser les transactions immobilières, ce qui a participé à l'augmentation du prix des logements. Dans ce contexte, comme plusieurs organisations, le FRAPRU appelle à une relance économique porteuse de justice sociale : le Québec doit rapidement réajuster le tir pour inclure le logement social à la liste de ses priorités immédiates.

En plus de ses retombées sociales, le logement social a des retombées économiques locales non-négligeables à considérer dans un contexte de relance économique. En effet, déjà en 2013, chaque dollar investi par le gouvernement québécois générait des investissements [d'au moins 2,31°\\$](#) dans l'économie. Les sommes que les locataires de logements sociaux et communautaires économisent sur le prix de leur loyer y contribuent également, étant dirigées vers d'autres dépenses de proximité.

Le Québec a investi moins dans le logement social au cours de la dernière décennie, en dépit de besoins pressants. Malgré des surplus importants enregistrés les années précédentes, les deux derniers budgets n'ont pas prévu non plus de sommes pour la réalisation de nouvelles unités. Pour cette raison, il faut donner un grand coup, afin non seulement de rattraper le retard, mais d'éviter que ne perdure la situation actuelle.

L'équilibre budgétaire n'est pas la première urgence

Le FRAPRU est conscient que l'État québécois doit réinvestir non seulement dans le logement social, mais également dans la lutte à la pauvreté et à l'itinérance, de même que dans les services publics. Plusieurs mesures fiscales progressives permettraient de financer adéquatement ces objectifs, tout en réinvestissant dans les autres missions de l'État. Cette révision de la fiscalité est également nécessaire pour mieux lutter contre les inégalités sociales, ce qui devrait être notre première priorité au sortir de la pandémie.

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 renforcer d'abord le filet social et éventuellement atteindre l'équilibre budgétaire.

Le FRAPRU attire donc l'attention du ministre sur les [propositions de la Coalition Main rouge](#) qui permettraient, à terme, de récupérer 10 milliards°\$ par année. Dans l'état actuel des choses, vouloir atteindre coûte que coûte l'équilibre budgétaire en 2025 n'est pas la voie à privilégier, considérant que le statu quo maintiendrait le sous-financement chronique des programmes sociaux et des services publics. Enfin, [à l'instar de l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques \(IRIS\)](#), le FRAPRU invite le gouvernement à revoir ses contributions au Fonds des générations, qui le prive de sommes d'argent qui auraient dû être attribuées aux services et aux programmes destinés à la population. Dans l'état actuel des choses, renforcer le filet social, notamment en investissant dans le logement social, permettrait mieux d'atteindre les objectifs d'équité intergénérationnelle.

LES RECOMMANDATIONS DU FRAPRU

Logement social

- **Lancer, dès le budget du Québec 2021-2022, une nouvelle programmation pluriannuelle en vue de planifier et de réaliser 50 000 nouveaux logements sociaux en 5 ans, et relancer le développement de logements à loyer modique pour les ménages inscrits depuis trop longtemps sur les listes d'attente des offices d'habitation;**
- **Ajouter les sommes nécessaires pour réaliser l'entièreté des quelques 12 500 logements sociaux prévus dans les budgets des 10 dernières années et pas encore livrés;**
- **Investir les sommes requises pour remettre en état le parc HLM afin d'assurer des conditions de logement décentes aux ménages occupants actuels et futurs, tout en conservant des loyers qui rencontrent leur capacité de payer.**

Autres aides au logement

- **Financer des mesures d'urgence pour les ménages se retrouvant sans logis à cause de la pénurie de logements locatifs et bonifier le programme d'aide d'urgence afin que toutes les municipalités qui le jugent nécessaire puissent y avoir accès, même si le taux d'inoccupation y est supérieur à 2%;**
- **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 les prestations sociales pour qu'elles couvrent l'ensemble des besoins de base.**

Justice fiscale⁴

- **Instaurer sans attendre des mesures fiscales plus progressive. Par exemple, en augmentant, le nombre de paliers d'imposition et en abolissant l'inclusion partielle des gains en capital des particuliers; en rétablissant l'équilibre dans la fiscalité des entreprises en augmentant le taux provincial d'imposition des entreprises et la contribution fiscale des entreprises financières, en rétablissant notamment la taxe sur leur capital.**

⁴ Voir à ce sujet le [résumé des solutions fiscales](#) proposées par la Coalition Main rouge que nous faisons nôtres.