



TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN

N° 142

DÉCEMBRE 2022

Logement social

LA CAQ DOIT ENFIN LIVRER LA MARCHANDISE

Malgré la dureté de la crise du logement, les solutions concrètes pour y répondre n'ont pas occupé la place qu'elles auraient dues durant la campagne électorale. Réélu, François Legault a pris des engagements largement insuffisants.

Sur sa promesse de 11 700 nouveaux logements sociaux et abordables en 4 ans, 4700 avaient déjà fait l'objet d'annonces avant le déclenchement des élections; en fait, seulement que 7000 sont de nouvelles unités. De ce nombre, la part de logements sociaux reste toujours inconnue.

La CAQ laisse également planer l'incertitude sur l'avenir du programme AccèsLogis – le seul entièrement dédié au développement de logements sociaux – et son financement.

À de nombreuses reprises, les groupes communautaires en habitation, dont le FRAPRU, ont réclamé des investissements suffisants et récurrents dans le programme, notamment pour compléter la réalisation de tous les logements déjà programmés mais pas encore construits. Les résultats se font toujours attendre.

L'ancienne ministre de l'Habitation a répété souvent qu'AccèsLogis n'est pas mort, accusant même le FRAPRU d'être alarmiste quand il l'a interrogé publiquement sur le sujet; elle a précisé que le nouveau Programme d'habitation abordable – Québec (PHAQ), lancé à l'automne 2021, était complémentaire à AccèsLogis. Pour en faire la preuve, il faudra que le ministre des Finances annonce de nouvelles unités de logements sociaux dans son budget 2023-2024.

Pour l'instant les groupes qui travaillent avec des requérantes et requérants de logements sociaux, sont forcés d'attendre, en raison de l'absence de nouvelles programmations dans AccèsLogis et dans le PHAQ. Plusieurs coopératives, OSBL et offices d'habitation craignent que leurs projets ne puissent jamais voir le jour.

Une tendance dangereuse vers la privatisation

En lançant le PHAQ, le gouvernement a amorcé une dérive dangereuse vers la privatisation de l'aide au logement, puisqu'il offre maintenant du financement public – jusque-là réservé au secteur sans but lucratif – à des promoteurs privés. Ces promoteurs ont pour seule obligation de garder abordables 30 % des logements qu'ils construisent pendant un certain laps de temps, variant entre 10 et 35 ans, selon l'ampleur du financement public consenti. Aucune subvention au loyer pour des ménages à faible revenu n'est prévue dans le programme comme c'est le cas dans AccèsLogis; les promoteurs – à but ou sans but lucratif – qui en veulent, doivent les demander à part et n'ont aucune garantie d'en obtenir. La CAQ semble miser aussi sur l'offre de subventions au loyer versés directement à des propriétaires de logements locatifs disponibles, pour aider des ménages à faible revenu en attente de HLM. Or, il est connu et vérifié qu'en période de pénurie de logements, les propriétaires les boudent systématiquement, préférant choisir leurs locataires. Enfin, Québec a versé 395 millions \$ au Mouvement Desjardins, à Fondation (de la CSN) et au Fonds de solidarité FTQ pour qu'ils réalisent 3000 logements, leur confiant l'élaboration de leurs propres programmes et la réalisation de projets de logements abordables. Pendant ce temps, le doute continue de planer toujours sur l'avenir de plusieurs projets déjà déposés dans AccèsLogis, totalisant presque 9000 logements sociaux, tous budgétés avant 2018. La CAQ avait promis de les construire durant de son précédent mandat. Pour l'instant, les groupes attendent encore les sommes nécessaires pour boucler leurs budgets de réalisation. La nouvelle ministre de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, qui a affirmé vouloir des résultats, a ici l'occasion de faire rapidement ses preuves en débloquant le dossier.

L'heure est à la mobilisation pour sortir la classe politique de son indifférence face aux effets dramatiques de la pénurie de logements locatifs et de la hausse fulgurante des loyers, et pour obtenir les investissements massifs qui s'imposent dans le secteur du logement social. Pour sa part, le FRAPRU continuera de se mobiliser pour la réalisation de 50 000 logements sociaux en 5 ans, sous différentes formes. Ceci inclut un programme d'acquisition de bâtiments résidentiels locatifs et leur socialisation, pour contrer efficacement l'effritement du parc de logements locatifs encore abordables et assurer le maintien dans leur milieu des ménages qui y habitent. Il faut aussi construire de nouveaux logements sociaux, notamment des HLM, pour lutter contre la rareté de logements qui sévit dans toutes les régions.

C'est ce qu'il mettra en lumière dans le cadre de sa tournée du Québec avec un char illustrant les besoins des mal-logés et les projets de logements sociaux qu'ils réclament. La tournée se terminera à Québec, avec une manifestation nationale devant l'Assemblée nationale, le 16 février 2023.

Dévoilement du char allégorique du FRAPRU, lors de son lancement le 13 novembre 2022, devant les bureaux du Premier ministre du Québec, François Legault à Montréal. Il sillonna les routes jusqu'à l'Assemblée nationale à Québec le 16 février 2023.

Crédit photo:
Jacynthe Morin



Aide fédérale au logement

LÂCHER LE PRIVÉ ET AIDER LE SANS BUT LUCRATIF !

Les groupes membres du FRAPRU revendiquent qu'Ottawa cesse de soutenir les institutions financières et un marché immobilier qui accentuent les inégalités sociales. Ils réclament que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) soit mandatée pour soutenir le développement du logement social.

Entre les mois de septembre 2002 et 2022, le prix du logement a augmenté de plus de 300 % au Canada¹. Les ténors de l'économie font le pari qu'en accroissant le nombre de logements disponibles, le marché se rééquilibrera automatiquement et que le prix du logement se stabilisera. Le fédéral encourage cette approche de deux manières; d'une part, il subventionne la construction domiciliaire; d'autre part, il mandate la SCHL pour qu'elle facilite l'accession à la propriété en assurant les prêts hypothécaires consentis par les banques.

Le FRAPRU ne croit pas que ce soit la meilleure stratégie pour réduire la pression sur le prix de l'habitation.

D'abord, parce que le Canada, l'un des sept pays parmi les plus riches de la planète, est et restera vraisemblablement attrayant pour sa qualité de vie; **la demande d'habitations y restera importante**. Et vu le mode de fonctionnement de son marché résidentiel, cette demande continuera à pousser le prix de l'habitation vers le haut.

Ensuite parce qu'Ottawa subventionne la construction de logements chers. Le budget fédéral de mars 2022 a accru de 5,7 milliards \$ sur cinq ans², le soutien aux promoteurs qui construisent des logements. Or, les loyers des logements subventionnés par Ottawa ne sont pas fixés en fonction du revenu des ménages pauvres à mieux loger, mais plutôt en fonction de celui de l'ensemble des ménages³ (incluant ceux déjà bien logés) ou en fonction du prix du logement sur le marché. Ainsi, les logements récemment construits dans la région de Montréal avec des subventions fédérales, se louent en moyenne 2225 \$ par mois⁴.

Enfin, le gouvernement soutient l'accession à la propriété, à laquelle les ménages à faible et à modeste revenus ne peuvent aspirer. Via la SCHL, il garantit les prêts que les banques accordent aux acheteurs; si ces derniers ne parviennent plus à rembourser leurs hypothèques, c'est le fédéral qui rembourse à leur place, mettant les banques à l'abri de toute perte.

Le FRAPRU réclame que les subventions gouvernementales et que les investissements de la SCHL visent en priorité les ménages éprouvant des besoins impérieux. Leurs interventions doivent favoriser la réalisation de logements hors marché. La SCHL a déjà joué ce rôle dans les années 1970 et 1980, alors qu'il se construisait quelque 8000 logements sociaux par année au Québec, notamment grâce aux investissements fédéraux.

Le fédéral peut financer un grand chantier de logements sociaux, surtout s'il décide d'augmenter les impôts des banques canadiennes. En 2021, les profits des six plus grandes d'entre elles ont totalisé 61 milliards \$. Face à la grogne populaire, dans son budget de mars 2022, Ottawa a rehaussé temporairement leurs impôts. Il compte ainsi récupérer 4,8 milliards \$, soit à peine 8 % des profits qu'elles ont réalisés en une seule année⁵.

Le fédéral pourrait trouver encore d'autres revenus pour financer plus de logements sociaux, s'il décidait d'imposer la totalité des profits réalisés sur la vente des logements. À l'heure actuelle, un propriétaire qui vend sa résidence principale, ne paie pas un sou d'impôt au fédéral sur le profit qu'il réalise. En 2020, la non-imposition du gain en capital sur la résidence principale « a coûté » 7,8 milliards \$ au gouvernement fédéral⁶.

Décidemment, le Canada finance déjà beaucoup trop le marché privé de l'habitation. Il doit faire plus et mieux pour accroître l'offre de logements sociaux et garantir le droit au logement de toutes et de tous !

Sources:

- 1- Société canadienne d'hypothèques et de logement; Le portail de l'information sur le marché de l'habitation; <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/1/1/Canada>
- 2- Gouvernement du Canada; ministère des Finances; Budget 2022; <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2022/04/rendre-le-logement-plus-abordable.html>
- 3- Selon le recensement de 2016, le revenu médian des ménages canadiens ayant des besoins impérieux de logement était de 26 516 \$ en 2015; la même année, celui de l'ensemble des ménages était de 70 615 \$, alors que celui des seuls ménages locataires était de 41 586 \$. Les frais de logement correspondant à 30 % de ces revenus sont fort différents...
- 4- La Presse; 14 novembre 2022; <https://www.lapresse.ca/affaires/2021-10-13/marche-locatif/loyers-abordables-a-2225-les-critiques-fusent.php>
Source : Journal de Montréal – Argent; <https://www.journaldemontreal.com/2022/04/07/budget-federal-2022-ottawa-taxe-les-banques-mais-moins-que-prevu>
- 5- Le Journal de Montréal – Argent; 7 avril 2022; <https://www.journaldemontreal.com/2022/04/07/budget-federal-2022-ottawa-taxe-les-banques-mais-moins-que-prevu#:~:text=Ottawa%20veut%20donc%20qu'elles,15%20%C3%A0%2016%2C5%20%25>
- 6- Chaire en fiscalité et en finance publique; « Non-imposition du gain en capital sur la résidence principale »; <https://cffp.recherche.usherbrooke.ca/outils-ressources/guide-mesures-fiscales/non-imposition-du-gain-en-capital-sur-la-residence-principale/>

TOUJOURS AU FRONT

Publié par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), un regroupement national pour le droit au logement composé de quelque 145 organismes des différentes régions du Québec, dont une trentaine qui sont au cœur de ses actions et de sa vie démocratique.

Pour nous rejoindre : (514) 522-1010
frapru@frapru.qc.ca

Visitez notre site web : www.frapru.qc.ca

Suivez-nous :  facebook.com/frapru.logement
 @FRAPRU



Front d'action populaire
en réaménagement urbain

DEMIE-MESURES D'OTTAWA POUR LES ENSEMBLES DE LOGEMENTS SOCIAUX... JUSQU'À QUAND?

Entre les élections fédérales de l'automne 2021 et celles de l'automne 2025, Ottawa cessera de financer presque 19 000 des 71 000 HLM du Québec; ils passeront sous l'entière responsabilité de Québec. Les contributions canadiennes aux HLM tomberont à zéro en 2032¹.

Depuis 1994, le gouvernement canadien ne prend plus d'engagements à long terme pour la construction de nouveaux logements sociaux, ni envers leurs locataires à faible revenu. Sa contribution est maintenant ponctuelle et vise uniquement à réduire les emprunts hypothécaires des projets, afin que leurs loyers soient « abordables ». Pour que les locataires les plus pauvres ne consacrent pas plus de 25 % de leur revenu au loyer, les coopératives, les OSBL et les offices d'habitation doivent demander des subventions supplémentaires aux gouvernements provinciaux et territoriaux, voire aux municipalités.

Il va sans dire que cela complique la vie des groupes et fragilise la viabilité de leurs projets. Mais surtout, le gouvernement fédéral reporte ainsi sur les épaules des autres paliers, la responsabilité de subventionner les loyers des locataires à faible revenu.

Quant aux ensembles de logements sociaux réalisés avant 1994 avec des ententes de financement à long terme, ils ont continué de bénéficier de subventions fédérales, mais celles-ci prennent fin en même temps que leur hypothèque, au bout de 35, 40, voire 50 ans. En 2028, 81 % des HLM du Québec ne recevront plus d'argent du fédéral².

Cependant, après de nombreuses pressions de locataires et de groupes en logement en vue de protéger les locataires à faible revenu de ces ensembles contre d'importantes augmentations de loyer et pour permettre aux groupes de remettre leurs immeubles en bon état, le gouvernement fédéral a accepté de refinancer les groupes pour qu'ils puissent effectuer des travaux indispensables et prolonger de 10 ans les subventions au loyer.

La SCHL, une ressource pour les mal-logés... ou une source de revenus pour le gouvernement ?

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est un organisme fédéral responsable de l'habitation. Officiellement, son mandat est de « rendre le logement abordable pour tous au Canada ». Elle dit aspirer à ce que « d'ici 2030 tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins ».

Très concrètement, la SCHL mène différentes activités, dont l'une est particulièrement lucrative. Bien sûr, elle administre les subventions gouvernementales dédiées à « l'aide au logement »; en 2021, le fédéral lui avait ainsi confié 3,36 milliards \$ pour accomplir cette mission. Elle finance également le développement immobilier et en tire profit; en 2021, le profit net provenant de cette seule activité était de 434 millions \$. Enfin, la SCHL offre de l'assurance hypothécaire aux propriétaires et cette activité est celle qui génère le plus de profits; en 2021, ils étaient de 1,31 milliards \$. Finalement, cette année-là, la SCHL aura versé 5,08 milliards \$ en dividendes à son unique actionnaire, le gouvernement fédéral...⁴

Selon le FRAPRU, au lieu d'encaisser les dividendes de la SCHL, le gouvernement devrait lui dire d'utiliser ses profits pour faciliter et accélérer la réalisation de nouveaux logements sociaux, les seuls qui soient véritablement accessibles financièrement aux ménages ayant des besoins impérieux de logement.

Programmes de financement

Présentez une demande de financement dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement ou d'autres programmes de la SCHL pour construire ou rénover des logements abordables.

Fonds d'innovation pour le logement abordable

Prêts, prêts-subventions, contributions et options de financement novatrices qui répondent aux besoins sur tout le continuum du logement

Logement communautaire (social)

Financement visant à accroître la capacité et le soutien du logement social.

Initiative des terrains fédéraux

Terrains/bâtiments fédéraux excédentaires disponibles pour des logements abordables.

Financement du logement des Autochtones

Financement de la construction et rénovation de logements dans les réserves et hors réserves.

Défi d'offre de logement

300 millions de dollars pour éliminer les obstacles à l'offre de logements.

Innovation et recherche

Financement pour promouvoir l'excellence dans l'innovation et la recherche.

Fonds national de co-investissement pour le logement

Contributions et prêts à la construction

Profils de projets de la Stratégie nationale sur le logement

Promouvoir l'innovation et la technologie pour créer des collectivités abordables et accueillantes pour les...

Initiative pour la création rapide de logements

Des contributions en capital pour la construction rapide de logements ou l'acquisition d'immeubles existants en vue de leur remise en état ou de leur...

Financement de la construction de logements locatifs

Prêts à faible coût pour encourager la construction de logements locatifs.

Fonds d'aide aux fournisseurs de prêts hypothécaires avec participation

Rendre l'accès à la propriété plus abordable pour les Canadiens.



Extrait de la page web de la SCHL dédiées aux programmes de financement en matière de logement. Novembre 2022

Mais c'est loin d'être suffisant pour assurer la pérennité des projets de logements sociaux, particulièrement du parc HLM.

Plusieurs programmes dédiés aux « vieux » ensembles de logements sociaux sont inscrits dans la Stratégie canadienne sur le logement adoptée en 2017. Mais les coops et les OSBL d'habitation doivent en faire la demande; il est difficile de savoir combien s'en sont finalement prévalus et surtout, combien de locataires à faible revenu ont obtenu une prolongation de leur subvention au loyer.

Dans le cas des HLM, la Société d'habitation du Québec nous fournit un peu plus d'informations. En 2021, 21 283 n'étaient plus subventionnés par Ottawa; en 2025, 44 605 unités ne le seront plus. La SHQ estime qu'au terme de toutes les ententes fédérales-provinciales, son manque à gagner représentera 1,9 million \$³.

Dans ses revendications budgétaires adressées à Ottawa, le FRAPRU réclame évidemment des investissements pour relancer la construction de logements sociaux; au moins 3 milliards \$ par année pour tout le Canada. Mais il demande aussi qu'Ottawa reprenne et maintienne indéfiniment ses engagements à long terme envers les ensembles de logements sociaux construits avant 1994, afin que les immeubles résistent au temps et que des locataires à faible revenu puissent y demeurer indéfiniment.

Sources:

1- Société d'habitation du Québec; août 2022.

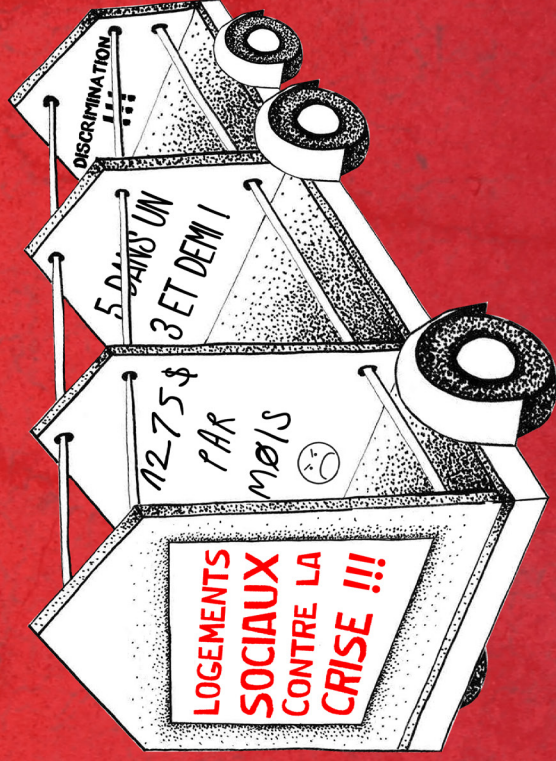
2- Ibid

3- Ibid

4- Rapport annuel 2021; Société canadienne d'hypothèques et de logement; pages 26 et 28.

TOURNÉE DU QUÉBEC POUR DU LOGEMENT SOCIAL

Du 21 novembre 2022 au 16 février 2023



Saguenay, le 21 novembre 2022, à 13h30

Matane, le 9 décembre 2022, à 11h

Montréal, le 12 décembre 2022, à partir de 10h30

Sherbrooke, le 20 janvier 2023, à 10h

Rive-Sud, le 24 janvier 2023, à 13h30

Gatineau, le 3 février 2023, à 10h30

Lanaudière, le 8 février 2023, à 11h

Trois-Rivières, le 8 février 2023, à 14h30

Manifestation de clôture à Québec, le 16 février, en après-midi
(Transport gratuit, contactez votre comité logement)

POUR PLUS DE DÉTAILS:

WWW.FRAPRU.QC.CA/CHAR-ALLEGORIQUE



TOUJOURS AU FRONT

FRONT D'ACTION
POPULAIRE EN
RÉAMÉNAGEMENT
URBAIN

N° 142

DÉCEMBRE 2022

LES MÉNAGES MAL LOGÉS NE PEUVENT PLUS ATTENDRE !

La crise du logement que le Québec traverse actuellement est la plus dure de son histoire moderne. Elle touche particulièrement violemment les ménages à faible et à modeste revenus. La période des déménagements laisse de plus en plus de locataires sans-logis.

Combien de ménages locataires supplémentaires vont être contraints de dormir dans des motels ou dans leur voiture avant que le gouvernement ne réagisse? Combien d'autres seront condamnés à de l'insécurité résidentielle, face à l'explosion du coût des loyers et la multiplication des évictions? Même si Québec a reconnu la crise du bout des lèvres, des mesures correctrices durables se font attendre.

Durant le premier mandat caquiste, le ministre des Finances, Éric Girard, a fait fi des demandes budgétaires répétées en faveur d'investissements massifs dans le logement social.

Le FRAPRU se met en route pour convaincre Québec de prévoir dans son budget de 2023-2024 un grand chantier de logements sociaux. Ça presse !

Rassemblement lors du lancement du char allégorique du FRAPRU, le 13 novembre 2022, devant les bureaux du Premier ministre du Québec, François Legault à Montréal. Il sillonna les routes jusqu'à l'Assemblée nationale à Québec le 16 février 2023.

Crédit photo: Jacynthe Morin

