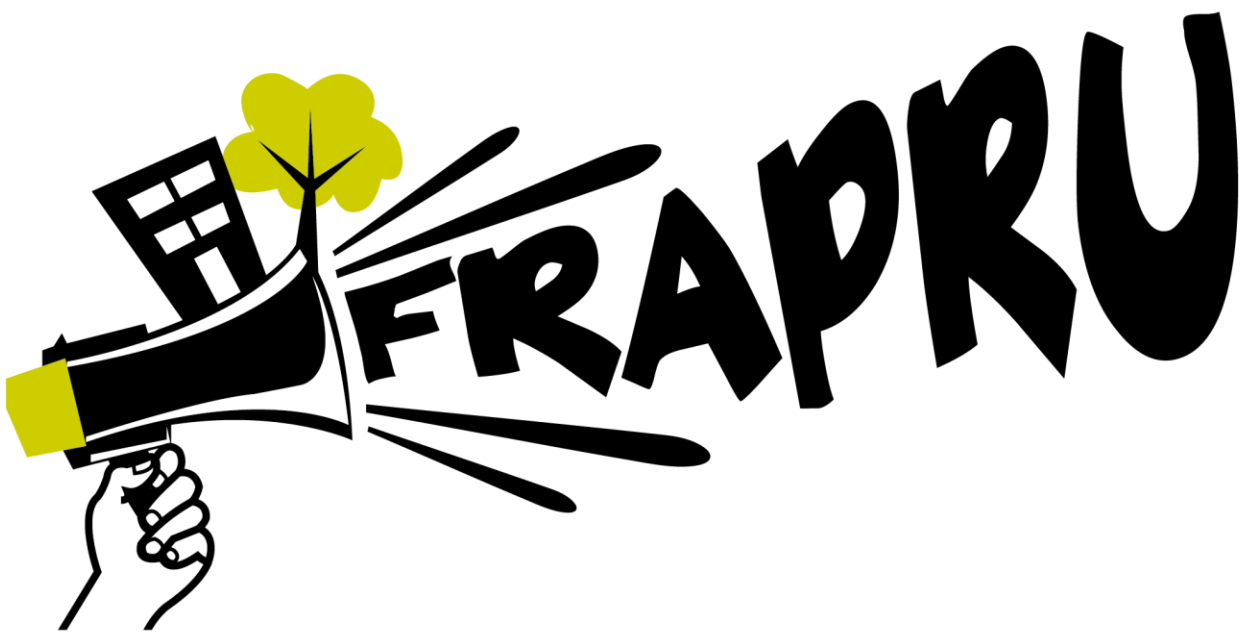


LES AVANTAGES ET LES LIMITES DU PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE – QUÉBEC (PHAQ)

par le FRAPRU

Longueuil, mardi 24 janvier 2023

SUJETS ABORDÉS

- Avant… : AccèsLogis
- Québec lance le PHAQ
  description du processus et du programme
- La CAQ persiste et signe… vers la privatisation
- Avenir d’AccèsLogis (enjeux budgétaires)

ACCÈSLOGIS

- 25 ans
- 35 450 logements sociaux
- « presque autoportant »
  - subvention de démarrage
  - subvention « à la pierre »
  - subvention « à la personne » (PSL)

MONTAGE FINANCIER
Répartition de l'effort

	PRÉVU	RÉEL
QUÉBEC (P)	50 %	41,5 %
MILIEU	15 %	18,3 %
LOCATAIRES	35 %	40,3 %

LES FAILLES (ENTRETENUES) D'ACCÈSLOGIS

- Pas de subventions incluses
  - réhabilitation des sols
  - adaptation de logement
  - équipements spéciaux (pieux, fosses septiques, puits artésiens, etc.)
- Pas d'indexation annuelle

  Pas d'ajustement des subventions gouvernementales
  - 2018: 15 000 u. programmées pas livrées (back log)
    promesse de François Legault…
  - 2021: nouvelle programmation de 500 u… pour tout le Québec
  - 2022: 6000 u. du back log toujours pas livrées

QUÉBEC S'ENFONCE LA TÊTE DANS LE SABLE

- Dénis de la crise du logement
- Refus d'ajuster et d'investir dans AccèsLogis
  les projets sont livrés au compte-goutte
- Absence d'alternatives et pressions populaires
- Demandes pressantes des villes
  face aux pénuries de logements et de main d'œuvre

… Québec finit pas réagir

QUÉBEC INNOVE (PAS VRAIMENT) … ET LANCE LE PHAQ

- Novembre 2021 – mini budget
  lancement du PHAQ
  - 123,5 M $ pour construire 2200 logements sociaux et abordables
  - ouvert aux promoteurs du marché privé
- Hiver 2022
  - 1er appel à projets (1er mars)
  - budget 2022-2023 (mars)
    - 100 M $ de + dans le PHAQ pour construire 1000 de +

LES NORMES DU PHAQ

- 30 % des logements → abordables loués à des ménages à revenu modeste
- au moins 10 ans

LONGUEUIL (2021-2022)

Loyers cibles (par ms)	chamb.	studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c	4 c.c.	5 c.c.	6 c.c.	7 c.c.			
	390 $	683 $	789 $	887 $	1044 $	1420 $	1541 $	1595 $	1618 $			
Rev. max. (par an)	**1 pers.**	**2 pers.**	**3 pers.**	**4 pers.**	**5 pers.**	**6 pers.**	**7 pers.**	**8 pers.**	**9 pers.**	**10 pers.**	**11 pers.**	**12 pers. et +**
	43 921 $	62 113 $	76 073 $	87 841 $	98 209 $	107 583 $	116 203 $	124 226 $	131 762 $	138 889 $	146 668 $	152 145 $

SUBVENTIONS

- selon la durée de l'**engagement d'abordabilité**
  - 10 ans → 10 %
  - 15 ans → 20 %
  - 20 ans → 30 %
  - 25 ans → 40 %
  - 30 ans → 50 %
  - 35 ans → 60 %
- additionnelle (ex.: pour les milieux où les loyers sont très bas)
- **maximum**
  - 80 % → coop, OSBL ou office d'habitation
  - 50 % → marché privé
  - 100 % → femmes victimes de violence conjugales

Contribution obligatoire des villes

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

	PHAQ	AccèsLogis
Ménages ciblés	30 %	100 %
Fonds de démarrage		X
Subvention « à la pierre »	X	X
Subvention « à la personne » (PSL)		X
Indexation annuelle garantie	X	
Décontamination		
Adaptation de logement		
Soutien communautaire		(X)
Instances démocratiques et vie associative	(X)	X

1ER APPEL DE PROPOSITIONS

1er mars 2022	ouverture de la période dépôt
5 mai 2022	fermeture de la période de dépôt
22 juin 2022	modification du cadre normatif
29 juin 2022	annonce de projets sélectionnés

- **Résultats**

  41 projets

  1723 logements

  environ 70 % du secteur sans but lucratif

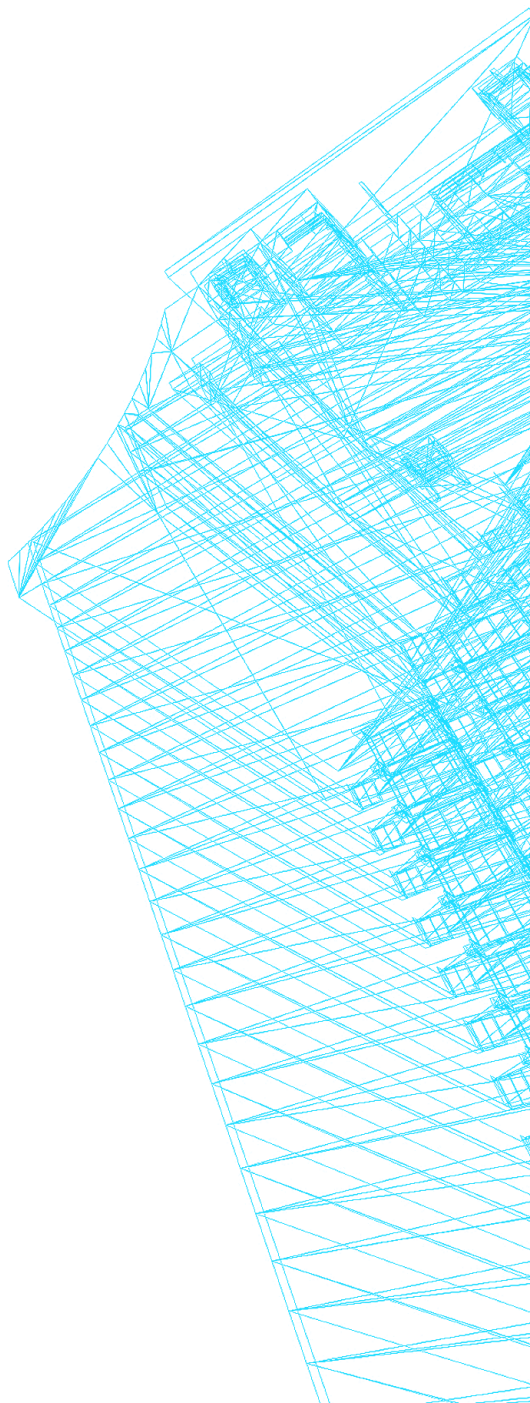
  pas d'autre appel à projets (tous les fonds sont épuisés)

Le PHAQ
changement de cap important

Comme au fédéral…

- subventions offertes au marché privé
- concurrence déloyale
- pas de PSL et abandon des ménages à faible revenu
- nouvelle définition réductrice du logement social

? Récupération des subventions
si le marché privé ne tient pas ses engagements ?



LA CAQ PERSISTE ET SIGNE… VERS LA PRIVATISATION

29 juin 2022

Québec confie des fonds publics au privé pour concevoir et livrer…

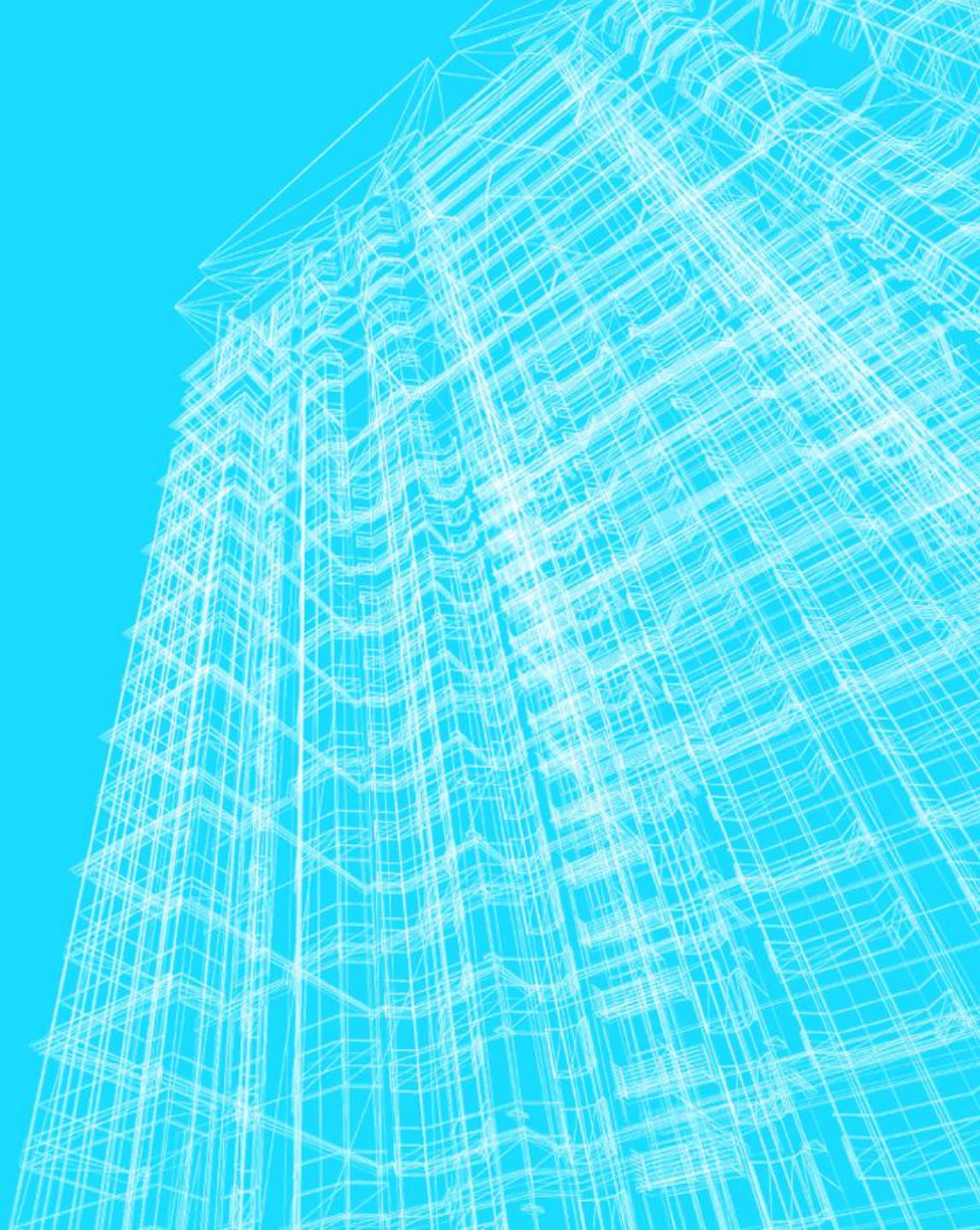
- **Desjardins**
  175 M $ pour 1000 logements en 3 ans
- **Fonds de solidarité FTQ**
  175 M $ pour 1000 logements en 3 ans
- **Fondaction CSN et CQCH**
  45 M $ pour 1000 logements coops

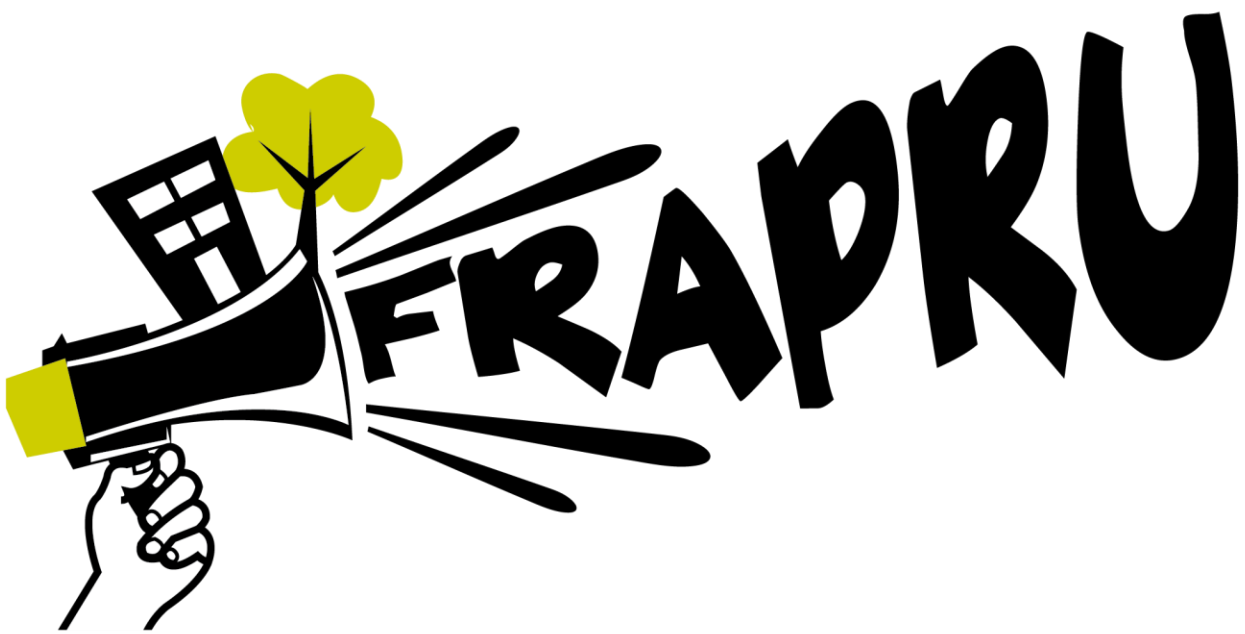
L'AVENIR D'ACCÈSLOGIS

- Pas mort !
- Back log résiduel à livrer 6000 u.
- Corriger ses lacunes
- Financer et relancer le programme
- 50 000 logements sociaux en 5 ans !

PROCHAINES ACTIONS !

- poursuite de la tournée des régions
  rassemblements à venir :
  - Laprairie → Christian Dubé
  - Gatineau → Suzanne Tremblay
  - L'Assomption → François Legault
  - Trois-Rivières → Jean Boulet
- **rencontres avec les députéEs** éluEs ou rééluEs
- **manifestation** le jeudi 16 février 2023, à Québec





MERCI !

FRAPRU.QC.CA