

Contexte Sociopolitique et économique en 2013

# Du mondial à chez nous

**LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE**

Par Claudine Laurin, Directrice générale de la FOHM

## À propos des inégalités :

**Warren Buffet** (homme d'affaires et investisseur étasunien) déclarait en 2005 :

*« Il y a une guerre des classes, c'est un fait, mais c'est ma classe, la classe des riches qui mène cette guerre, et nous sommes en train de la gagner ».*

10% d'individus les plus riches s'accaparent  
**42% des revenus**

10% des individus les plus pauvres s'accaparent  
**1% des revenus**

# Le droit au logement : situation dans le monde et ici.

## Article 25 de la Charte universelle des droits de l'Homme:

- 1. Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, **le logement**, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté.*

# Le droit au logement au Brésil

Un nombre croissant d'états inscrivent le droit au logement dans leur constitution. Le Brésil est cité en exemple par **l'ONU**. On retrouve deux articles concernant le droit au logement:

*« ...le salaire minimum, fixé par la loi et unifié dans tout le pays, capable de satisfaire leurs besoins vitaux et ceux de leur famille tels que le logement ».*

# Le droit au logement au Brésil

Nous retrouvons aussi dans la constitution du Brésil, l'article 23 qui spécifie de qui relève la responsabilité du logement :

*« Il relève de la compétence commune de l'Union, des États du district fédéral et des Municipalités de promouvoir des programmes de construction de logements et d'améliorer les conditions d'habitabilité et d'assainissement de base. »*

# Le droit au logement en Afrique du Sud

Un exemple de la reconnaissance du droit au logement comme droit fondamental se retrouve dans la Constitution de l'Afrique du Sud qui prévoit à sa section 26 que:

**« *Chacun a droit à un logement convenable.* »**

# Le droit au logement au Canada

En 2011, on comptait **160 pays** signataires du Pacte International des Droits Sociaux Économiques et Culturels (PIDESC), dont le Canada. L'Article 11 stipule que :

*« Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. »*

# Le droit au logement au Canada

Le Canada est signataire du PIDESC concernant le droit au logement mais ce droit ne fait pas partie intégrante de notre constitution ni de nos chartes.

En 2012, le gouvernement conservateur a d'ailleurs rejeté une proposition qui allait en ce sens et qui était présenté par le Nouveau Parti Démocratique (NPD).

# **Le droit au logement au Canada**

Au niveau des inégalités sociales, le Canadian Conference Board déclarait :

*« Le Canada a, depuis le milieu des années 90, la plus grande hausse des inégalités parmi les 17 pays industrialisés. »*

**Le Danemark et la Suède sont là où les inégalités sont les moins grandes.**

## Le logement en Europe

Dans un système économique néolibéral, l'État doit prioriser la régulation des marchés plutôt que l'intervention. **On ne priorise pas la propriété collective.**

C'est ce qui arrive au Royaume-Uni où depuis 1979, on fait la promotion du ***Right to buy*** (c'est-à-dire le droit à la vente) : Plus de 1.6 millions d'unités ont été vendues.

**Les Pays-Bas ont pris ce virage en 1990** tandis que le Danemark et la France sont présentement en phase expérimental du *Right to buy*

# Le logement en Europe

Il faut savoir que l'Europe a développé entre 5 à 8 fois plus de logements sociaux que le Québec.

## Pourcentage de logements sociaux versus marché locatif privé (2011)

- Pays-Bas 34 %
- Royaume-Uni 21 %
- France 20 %
- Canada 5,5 %
- Québec 4,7 %

# Le logement en Europe

La baisse du budget des États, du moins lors de la récession du début des années 1990, **réduit les moyens disponibles de l'aide au logement.**

Les politiques des états-nations se désagrègent, ne laissant place qu'à des fragments de politiques.

Les aides spécifiques au logement et l'action sociale deviennent les nouvelles armes pour lutter contre la pauvreté. **La priorité de loger les «*plus larges couches de la population* » (revenu faible ou modeste) est soumise aux lois du marchés.**

# Le logement en Europe

Un processus de dérèglementation et de mondialisation fait en sorte que le logement devient un enjeu d'économie globale.

À partir du Traité de Maastricht (1992) et de l'Union Européenne, il devient impossible d'ignorer les conséquences de l'intégration économique européenne sur la politique du logement...

# Europe : Traité sur l'Union Européenne (TUE)

Le Traité sur l'Union Européenne marque une nouvelle étape dans l'intégration européenne car il permet le lancement de l'intégration politique.

Il crée une union européenne comptant trois piliers :

- Les Communautés européennes ;
- La Politique Étrangère et de Sécurité Commune (PESC) ;
- La Coopération Policière et Judiciaire en matière pénale (JAI).

# Europe : Traité sur l'Union Européenne (TUE)

Le traité :

- institue la citoyenneté européenne ;
- renforce les pouvoirs du Parlement européen ;
- lance l'Union Économique et Monétaire (UEM).

Par ailleurs, la Communauté Économique Européenne (CEE en 1957) devient la Communauté Européenne (CE en 1993).

# Le logement en Allemagne

L'Allemagne est l'exemple de l'application du néolibéralisme versus logement social. En effet, *logement social* signifie *logement plus cher* car il s'agit essentiellement de logements neufs.

Le logement social se développe à travers un programme qui ressemble à *Logement Abordable Québec*, soit avec une subvention à la construction.

# Le logement en Allemagne

L'endroit où l'État n'assume pas de responsabilités propres au droit au logement.

Le logement social en Allemagne n'a de social que **le programme de subvention remboursable à la construction.**

Lorsque les subventions sont remboursées, le logement concerné sort de la sphère sociale. **Il sera alors remplacé par d'autres constructions de logements neufs.**

# Le logement en Allemagne

Approche de régulation des marchés par le marché :  
**Les bâtiments anciens ne disposent pas de toutes les commodités (système de chauffage désuet, pas de balcon, etc.) alors que les logements neufs, eux, comptent toutes ces composantes (et plus).**

La fourniture d'un logement aux ménages les plus pauvres est donc assurée par l'effet cascade des classes moyennes quittant leur logement pour des neufs : **cela libère donc le marché pour les logements les moins chers.**

# Le logement social et communautaire au Québec

Un peu d'histoire sur le logement ici :

- ✓ Arrêt de la construction de HLM en 1994 tant public que privé. Le programme privé était offert aux coopératives et aux OSBL sous le nom de **PSBLP financé, tout comme les HLM, au déficit d'opération.**
- ✓ Fin des programmes PARCO (achat rénovation) en 1996.

# Le logement social et communautaire au Québec

- ✓ Début du programme **AccèsLogis Québec en 1997 (Volet 1 et Volet 2)** où nous retrouvons 50% de logements subventionnés et 50% d'unités situées entre 85% et 95% du loyer médian (coût du marché privé). Le volet 3 est 100% subventionné.
- ✓ **Programme Logement Abordable Québec débute en 2002.** C'est une subvention à la construction seulement. Il n'y a pas de suppléments aux loyers et les loyers se retrouvent souvent entre 85 à 90% du coût du marché.

# Le logement social et communautaire au Québec

Québec vient d'annoncer la prolongation du supplément au loyer jusqu'en 2018 dans les unités développées avec AccèsLogis Québec, entre autres.

Il s'agit d'un programme qui n'a pas d'assise de permanente et **qui doit être renouvelé aux 5 ans.**

# Le logement social et communautaire au Québec

Pour les années à venir, nous devons nous concentrer sur **les fins de convention**. Le gouvernement fédéral se retirera complètement du logement en 2014.

Il faut comprendre que le gouvernement du Québec a signé trois principales ententes avec le gouvernement fédéral...

# Entente Québec/Canada

## → Entente de 1971 :

- 34 425 logements ;
- Durée de 50 ans ;
- La fin des subventions fédérales commencera en 2021 ;
- La SCHL assume 50 % du déficit d'exploitation de ces logements.

# Entente Québec/Canada

## → Entente de 1979 :

- 16 959 logements ;
- Durée de 35 ans ;
- La fin des subventions fédérales commencera en 2014 ;
- La SCHL assume entre 50 % et 100 % du déficit d'exploitation.

# Entente Québec/Canada

## → Entente de 1986 :

- 21 427 logements ;
- Durée de 35 ans ;
- La fin des subventions fédérales commencera en 2021 ;
- La SCHL assume entre 59 % et 75 % du déficit d'exploitation ;
- Beaucoup d'OSBL se retrouvent concernés par ces ententes.

# Entente Québec/Canada

## Impact financier de la fin du financement fédéral pour les HLM seulement

Années 2012- 2014	Années 2015-2032
<b>667 unités</b>	<b>71 754 unités</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Perte de subvention fédérale ;</li><li>• 437\$ moyenne par mois/logement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perte de subvention fédérale ;</li><li>• 256,33\$ moyenne par mois/logement</li></ul>

# Entente Québec/Canada

- ➔ **Le PSL résulte aussi d'ententes avec la SCHL et de conventions :**
  - 10 737 unités sont subventionnées en vertu de trois ententes fédérales-provinciales (1977, 1979 et 1986) ;
  - La durée des ententes (subventions) est de 35 ans et elles commenceront à prendre fin en 2014 ;

# Entente Québec/Canada

## Impact financier de la fin du financement fédéral pour les PSL

2013-2015	2016-2028
1 459 unités	9 295 unités
107.61\$ de subvention fédérale par mois/unité	98\$ de subvention fédérale par mois/unité

Les fins de conventions représentent donc tout un enjeu tant au niveau de la vocation sociale que de la conservation du patrimoine collectif.

## **Autres enjeux : *Programme Supplément au Loyer (PSL)***

- **Demande de plus en plus grande de PSL donné à la personne** : cela menace la cohésion et l'équilibre social. Il nous faut garder en tête que nous occupons seulement 5% du marché privé...
- **La recherche Chez-Soi met une grande pression au niveau des PSL dans le privé.** D'ailleurs la prémisse même de la recherche reposait sur la supériorité du logement privé. Elle met également une autre pression avec un logement par approche diagnostic.

## **Autres enjeux : *Développement et financement***

**Le Fonds québécois de habitation communautaire (FQHC)** se finance à même les projets.

Avec une hypothèque sur 35 ans, nous devons verser environ 7 000\$ par unité.

Ce montant sera inclus dans l'hypothèque qu'assument OSBL et les locataires.

## **Autres enjeux : *Capital Patient***

Initiative prise par le Chantier d'Économie sociale, et ce, **sans consultation des groupes concernés.**

**Le Capital Patient fera en sorte que le groupe aura deux hypothèques** dont une première sur laquelle seuls les intérêts seront payables.

**Cela devrait coûter plus cher au groupe et plus de 500 unités AccèsLogis Québec** sont prévues avec ce financement.

## **Autres enjeux : *Capital Patient***

Un groupe d'expert a été engagé par la SHQ pour étudier d'autres financements possibles pour AccèsLogis. Selon M. John Mackay, PDG de la SHQ :

*«On travaille sur un modèle où, au lieu de fiancer 50% du projet, on donnerait une subvention moindre, **ce qui permettrait au gouvernement de faire plus de logements avec la même enveloppe.**»*

(Le Devoir, 9 avril 2013)

## **Autres enjeux : *Paramètres AccèsLogis***

Les paramètres d'AccèsLogis ne correspondent pas du tout avec les coûts et **exigent de plus en plus de compressions dans les projets.**

Cela ne permet pas toujours de développer des unités de qualité (ex : insonorisation, isolation, etc.)

La transformation du programme SPLI qui **se généralise s'oriente davantage vers la santé mentale.**

## Autres enjeux : *Social Bonds*

Les obligations à impact social (social Bonds) ont été lancées par le fédéral.

Prémisse de départ :

**Le financement des organismes communautaires concernant des problématiques sociales ne fonctionnent pas** puisque nous n'arrivons pas à stabiliser les personnes de la rue, les problèmes de toxicomanies, la réinsertion des ex-détenus, etc.

## **Autres enjeux : *Social Bonds***

Cette affirmation ne s'appuie nullement sur une analyse économique :

**Perte d'emploi, augmentation de la pauvreté, amincissement des politiques sociales (ex : coupure de l'assurance-emploi, etc.)**

Ce programme a déjà été implanté en Angleterre sous Margaret Thatcher et aux États-Unis sous George W. Bush

## **Autres enjeux : *Social Bonds (exemple)***

Un investisseur privé tel qu'une banque ou une compagnie (ex : société immobilière) soutient le projet d'un OSBL (ex : personnes au sortir de la rue) via un volet philanthropique.

On évalue que ce projet nécessite un investissement d'un 1 million par année, soit 3 millions sur 3 ans.

**L'objectif est de maintenir plus de 20% des personnes qui feront appel à ce groupe au sortir de la rue.**

## **Autres enjeux : *Social Bonds***

L'investisseur privé injectera 3 millions sur lequel il aura une exemption fiscale (grâce à sa filière philanthropique).

**Au terme de ces 3 ans, si l'OSBL atteint ses objectifs, l'investisseur recevra entre 3% et 9% d'intérêts et se verra rembourser le total de son investissement.**

La logique veut que le gouvernement aura sauvé pour ces 20% de personnes un montant en service. **C'est de cette économie que parviendra le remboursement et les intérêts...**

## Autres enjeux : *Social Bonds*

C'est un programme avec obligation de résultats et les effets pervers d'une telle façon de faire sont :

- Déresponsabilisation totale et retrait des gouvernements face aux problématiques sociales ;
- Abandon de l'obligation de soutien aux populations vulnérables
- Causes vendables, d'autres moins ;
- Favorise le privé ;
- Favorise l'individualisme et le retrait d'une solidarité collective.

Contexte Sociopolitique et économique en 2013

# Du mondial à chez nous

## **LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE**

Par Claudine Laurin, Directrice générale de la FOHM