



Front d'action populaire en réaménagement urbain

1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010

Télé. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

Dans le budget 2021, parlons logement social



Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain

Présenté dans le cadre des consultations pré-budgétaires fédérales 2021

Déposé le 18 février 2021

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| I. Introduction | 3 |
| II. État des lieux et des besoins | 4 |
| Pénurie de logements locatifs et augmentation fulgurante des loyers au Québec..... | 4 |
| La pandémie frappe plus durement des locataires pauvres..... | 6 |
| Le parc de logements modestes menacé par les dérèglements climatiques..... | 7 |
| III. Les ratés de la Stratégie canadienne sur le logement | 9 |
| Des initiatives qui offrent des logements pas si abordables et sans garantie sur le long terme..... | 9 |
| Des modes complexes de financement qui freinent le développement de projets..... | 10 |
| L'enjeu de la fin des conventions et leur impact sur les locataires..... | 10 |
| IV. Conclusion | 12 |
| Le rôle et les responsabilités du fédéral :..... | 12 |
| V. Les recommandations du FRAPRU | 13 |

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 reliés 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.

I. Introduction

Le 9 juillet dernier, le FRAPRU a soumis un mémoire au Comité permanent des Finances de la Chambre des communes, en réponse aux consultations lancées en prévision de l'élaboration du budget 2021-2022 du gouvernement fédéral. Le présent mémoire est un ajout apporté dans le cadre des consultations menées en février 2021, par le Ministère des Finances. Il tient compte des nouveaux éléments de la conjoncture et des récentes annonces faites par le gouvernement canadien dans le domaine du logement.

Le FRAPRU apprécie que l'enjeu du logement soit au cœur des préoccupations budgétaires du ministère des Finances. De fait, le coût du logement représente une part importante des dépenses des ménages canadiens, particulièrement parmi ceux à faible et à modeste revenus. Cependant, notre organisme croit que le gouvernement fédéral doit investir plus et mieux pour que chaque Canadien et chaque Canadienne ait un chez soi où vivre en sécurité et dans la dignité, quel que soit son revenu, tel que le déclare la Stratégie canadienne sur le logement.

Depuis l'adoption de cette Stratégie, en 2017, le fédéral s'est donné pour objectif d'encourager le développement de ce qu'il juge être des logements « abordables ». Toutefois, les loyers qu'il cible sont bien au-delà de la capacité de payer des ménages ayant des besoins impérieux de logement. Cette approche est d'autant plus contestable qu'Ottawa laisse ainsi aux autres paliers de gouvernements (provinces, territoires et municipalités) la responsabilité d'apporter toute l'aide requise pour réduire le taux d'effort des ménages aidés. Le FRAPRU est d'avis qu'Ottawa ne peut ainsi se décharger de ses responsabilités, alors même que les écarts entre les plus riches et les plus pauvres se creusent.

Le gouvernement fédéral a déjà permis la résolution de graves crises du logement, notamment après la 2^e guerre mondiale, et ce, avec succès. Il a alors financé le logement social, sans but lucratif, mettant définitivement des milliers de ménages à l'abri de pénuries et de la spéculation immobilière. Prétendre aujourd'hui que cela s'est fait au détriment des futurs contribuables est un sophisme, puisque plusieurs générations ont bénéficié de ces investissements, au même titre que la population canadienne profitera collectivement d'investissements consentis aujourd'hui dans les domaines de la santé, du transport collectif ou de l'environnement. Réduire les inégalités sociales, le mal-logement et les risques d'itinérance est bénéfique pour l'ensemble.

Au Québec, la pénurie de logements locatifs s'étend sur le territoire et met en péril les ménages les plus vulnérables. Sans alternatives, plusieurs risquent de grossir la cohorte des gens mal logés, voire jetés à la rue, ce qui serait d'autant plus dangereux en période de pandémie, tant au plan individuel que collectif. Le gouvernement canadien peut les en protéger. Il doit instamment revoir ses cibles et ses façons de faire en habitation, en réorientant ses investissements vers le logement social. Cela permettrait également de développer des communautés résilientes, non seulement face à la pandémie de la Covid-19 et ses conséquences économiques, mais aussi face aux dérèglements climatiques.

II. État des lieux et des besoins

Pénurie de logements locatifs et augmentation fulgurante des loyers au Québec

Les plus récentes données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indiquent que le taux d'inoccupation des logements locatifs est de seulement 2,5% au Québec, sous le seuil d'équilibre de 3% pour la troisième année consécutive.

C'est certes une légère remontée par rapport à 2019, et ce pourrait être vue comme une bonne nouvelle, mais il n'en est rien. D'un côté, la pénurie de logements s'étend : plusieurs villes ont connu une baisse de leur taux d'inoccupation entre 2019 et 2020 ou ont vu leur taux d'inoccupation rester extrêmement bas. En fait, toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec sont sous le seuil de 3%. Pire, les taux d'inoccupation de Trois-Rivières et de Sherbrooke sont à leur plus bas niveau depuis 15 ans.

Taux d'inoccupation des logements locatifs dans les RMR et dans certaines villes au Québec, en 2018, 2019 et 2020¹

| 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% |
| Rouyn-Noranda | 1,2% | 1% | 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 | | | 1,8% |
| Lévis | 3,3% | 3,3% | 2,1% |
| Basse-Ville de Québec | 2,4% | 1,9% | 2,2% |
| Rimouski | 3,7% | 2,6% | 0,9% |

¹ 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 |
|------------|---------|---------|---------|
| Gaspé | 1,2% | 1,5% | 1,5% |

La remontée du taux d'inoccupation à Montréal peut être interprété comme un phénomène temporaire attribuable à la pandémie. En effet, la fermeture des frontières a fait baisser les flux migratoires, ce sont donc moins de ménages qui étaient en recherche d'un logement. Aussi, plusieurs étudiants étrangers et étudiantes étrangères ne se sont pas installés à Montréal, à cause de la suspension des cours en présentiel dans les institutions d'éducation supérieure. Cela a augmenté la disponibilité des logements se trouvant dans les quartiers centraux où sont situées les institutions éducatives ou proches de ces dernières (centre-ville, Côte-des-Neiges/Outremont et Plateau-Mont-Royal). Un autre élément explicatif est la remise sur le marché de la location de long terme, des logements qui étaient offerts sur les plateformes d'hébergement touristique de courte durée.

Cependant, les loyers ont continué d'augmenter au Québec, et ce, beaucoup plus vite que l'indice des prix à la consommation, qui était de 0.8% en 2020. Entre octobre 2019 et octobre 2020, le loyer moyen du marché a cru de 5.5% sur l'ensemble du territoire. Dans la RMR de Gatineau, l'augmentation a été de 7% en 2020, après une hausse de 10% en 2019.

Même dans la région de Montréal, malgré l'augmentation du taux d'inoccupation, le loyer moyen a connu une augmentation de 5.9%. Sur l'île, certains secteurs connaissent des augmentations encore plus importantes, de même que dans plusieurs villes des couronnes nord et sud de la métropole.

**Évolution des loyers moyens du marché,
dans les couronnes nord et sud de Montréal, et dans ses secteurs centraux,
entre 2019 et 2020²**

| Territoire | Loyer moyen en 2019 | Loyer moyen en 2020 | Pourcentage d'écart entre les loyers de 2019 et 2020 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|--|
| Saint-Hyacinthe | 672 \$ | 753 \$ | 12.1% |
| Repentigny | 745 \$ | 824 \$ | 10.6% |
| Saint-Eustache | 740 \$ | 819 \$ | 9.6% |
| Terrebonne / Mascouche | 878 \$ | 960 \$ | 9.3% |
| Longueuil | 825 \$ | 900 \$ | 9.1% |
| Laval | 831 \$ | 905 \$ | 8.9% |
| Sainte-Thérèse / Blainville | 888 \$ | 957 \$ | 7.8% |
| Le Sud-Ouest (Montréal) | 861 \$ | 1043 \$ | 21.1% |

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

| Territoire | Loyer moyen en 2019 | Loyer moyen en 2020 | Pourcentage d'écart entre les loyers de 2019 et 2020 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|--|
| Hochelaga-Maisonneuve (Montréal) | 752 \$ | 826 \$ | 9.8% |
| Verdun (Montréal) | 770 \$ | 854 \$ | 10.9% |
| Rosemont-Petite-Patrie (Montréal) | 766 \$ | 832 \$ | 8.6% |
| Sainte-Marie de Beauce | 598 \$ | 648 \$ | 8.4% |

On pourrait croire que le rythme soutenu des mises en chantier de logements locatifs et de condominiums dans plusieurs municipalités du Québec, aurait permis d'éviter cette situation. Malheureusement, ces constructions ne répondent pas aux besoins des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement, notamment les familles : les logements neufs offerts sont trop petits ou tout simplement trop chers. À titre d'exemple, dans la RMR de Montréal, le loyer moyen des logements construits depuis 2005 est de 1284 \$ par mois, et de 1178 \$ dans celle de Gatineau.

Les locataires à faible et modeste revenus à la recherche d'un logement trouvent difficilement un logement rencontrant leur capacité de payer, notamment les grands logements. À titre d'exemple, dans la RMR de Gatineau, l'écart de prix entre un logement inoccupé et un logement occupé, pour tous les types de logement, est de l'ordre de 16%; dans celle de Montréal, il est de 34%, et de 12%, dans celle de Québec. Dans l'agglomération de Montréal, le taux d'inoccupation des logements dont les loyers sont accessibles aux ménages ayant un revenu de moins de 36 000 \$ par an n'est que de 1.5%.

La pandémie frappe plus durement des locataires pauvres

Bien avant la pandémie, les besoins en logement étaient importants au Canada. Selon le recensement de 2016 de Statistique Canada :

- 1.12 million de ménages locataires avaient alors des besoins impérieux, parce qu'ils habitaient dans un logement trop cher, trop petit et/ou insalubre; leur revenu médian avant impôt n'était que de 21 655 \$ en 2015 ;
- de ce nombre, 244 120 vivaient au Québec et avaient un revenu de 17 612 \$ par an, dont 103 835 consacraient plus de 50% de leur revenu dans le loyer et avaient un revenu médian de 12 739 \$.

La pandémie a affecté de manière disproportionnée les ménages locataires pauvres, en particulier les femmes. Dans la foulée des mesures de confinement, elles sont proportionnellement plus nombreuses à avoir perdu leur emploi, et nombre des services communautaires, comme les comptoirs de dépannage vestimentaire, ne sont plus disponibles pour les ménages à faible revenu.

Simultanément, il y a eu une augmentation importante du prix des denrées. Du jour au lendemain, malgré la PCU, plusieurs ménages se sont retrouvés avec un revenu disponible

moindre, devant choisir entre payer leur loyer ou manger. Cela a contribué à faire exploser les demandes envers les banques alimentaires. Selon un rapport de l'Observatoire sur les inégalités, au mois d'août 2020, les besoins en aide alimentaire étaient près de 75% plus élevés que ceux observés en février 2020.

En théorie, les sommes supplémentaires qui doivent maintenant être consacrées à la nourriture et aux vêtements, ne sont plus disponibles pour le logement. Mais pour ne pas se retrouver à la rue, nombre de ménages doivent couper sur tout ça, au détriment de leur santé. Cela remet violement en lumière les liens indissociables existant entre le droit au logement et à la santé.

De nombreux locataires ont également été contraints de rester, pendant des mois, confinés dans des logements trop petits et/ou insalubres. Ce n'est certes pas un hasard si d'importantes éclosions de la Covid-19 sont survenues dans des secteurs où les problèmes de surpopulation, d'insalubrité et de pauvreté étaient préexistants, comme à Montréal-Nord et dans Parc-Extension, secteurs montréalais par ailleurs habités le plus souvent par des communautés racisées subissant toutes sortes de discriminations, à l'emploi, au logement, etc.

À l'ère du numérique, il ne faut pas oublier que ce sont les ménages à faible revenu qui se retrouvent parmi les plus isolés, parce que n'ayant tout simplement pas accès aux équipements informatiques adéquats et/ou à Internet. Cela a ajouté à leur isolement et à leur exclusion sociale.

Alors que le Canada n'a pas retrouvé tous les emplois perdus depuis le déclenchement de la pandémie, que les prix des produits de première nécessité, comme le logement et la nourriture, montent plus vite que l'inflation, de plus en plus de ménages se retrouvent à haut risque d'itinérance et cela fait apparaître de nouveaux camps de fortune à travers le pays, tel que le camp Notre-Dame Est, à Montréal.

Le parc de logements modestes menacé par les dérèglements climatiques

L'impact des dérèglements climatiques commence déjà à se faire sentir et s'accélère à un rythme alarmant. Bien qu'elles participent peu aux émissions de gaz à effet de serre, les personnes à faible revenu sont parmi les premières touchées par les dérèglements climatiques. Elles vivent généralement dans des logements de facture modeste, vulnérables face aux changements brusques et fréquents de température, de même que face aux tempêtes.

À Gatineau, plusieurs habitations modestes ont été détruites à cause des inondations du début de l'été 2018, et d'autres encore, par des tornades, quelques mois plus tard. Celle de 2018 a touché un total de 2407 logements, en rendant 479 inhabitables. La situation est d'autant plus dramatique que l'un des secteurs parmi les plus affectés, celui de Mont-Bleu. Ce quartier comptait des logements à prix modestes, où vivaient plusieurs familles issues de l'immigration récente et en situation de pauvreté. Pour certains ménages, il leur a fallu plusieurs mois avant de trouver un nouveau logement correspondant à leurs besoins.

Les tempêtes, les variations de température et l'érosion des rives risquent de détruire de nombreux logements au cours des prochaines décennies, notamment les plus modestes, et de créer des déplacements de locataires à faible revenu. Le cas échéant, ils vont généralement devoir payer un loyer plus cher, ce qui affectera leur capacité à se vêtir, à acheter des médicaments ou se nourrir.

III. Les ratés de la Stratégie canadienne sur le logement

Les sommes prévues par le fédéral dans la Stratégie canadienne sur le logement sont insuffisantes pour répondre aux besoins ciblés.

Selon le rapport du Bureau du directeur parlementaire du budget, sur les 55 milliards°\$ annoncés jusqu'à 2029, seulement 30 milliards°\$ proviennent d'Ottawa, tandis que les 25 milliards°\$ restants correspondent aux investissements prévus par les gouvernements provinciaux et territoriaux, les villes, les secteurs privés et sans but lucratif.

Or, sur les 30 milliards°\$ d'Ottawa, un peu plus de la moitié provient des sommes qui seront économisées au cours des prochaines années, à la fin des subventions versées aux ensembles de logements sociaux réalisés avant 1994 (coopératives, OSBL d'habitation et HLM). Les ménages pauvres qui y habitent vont subir des augmentations importantes de leur loyer; elles risquent fort de réintégrer la cohorte des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement.

Enfin, une bonne partie des sommes attribuées dans le cadre des Initiatives prévues dans la Stratégie, est constituée surtout de prêts et peu de subventions, visant « l'aide à la pierre », en vue de construire des logements dits « abordables ». Les subventions ciblant directement les locataires vulnérables sont quasi-inexistantes, si ce n'est sous la forme de l'Allocation canadienne pour le logement, dont le montant (4 milliards°\$ sur dix ans) ne vise que 330°000 ménages.

Les Autochtones vivant en milieu urbain sont particulièrement mal desservis par la Stratégie. Selon une étude récente du Bureau du directeur parlementaire du budget, il faudrait 636 millions°\$ supplémentaires, à chaque année, pour réduire leurs besoins de logement. Or, les investissements annuels fédéraux sont actuellement de l'ordre de 179 millions°\$.

Des initiatives qui offrent des logements pas si abordables et sans garantie sur le long terme

La Stratégie canadienne sur le logement se déploie en une pléthore d'initiatives qui ont pour but d'encourager et de développer des logements « abordables ». Cependant, ils ne le sont pas pour les ménages locataires ayant des besoins impérieux.

L'abordabilité est définie de différentes manières dans la SCL. Parfois, elle se réfère au marché, sans tenir compte de la capacité de payer des locataires. Le Fonds de co-investissement pour le logement, par exemple, exige que le loyer médian d'au moins 30% des logements construits soient inférieurs à 80% du loyer médian du marché, pendant 20 ans. Ainsi, le loyer d'un logement de 3 chambres et plus construit après 2005, pourrait être de 1127°\$ par mois dans la RMR de Montréal (1383°\$, sur l'île de Montréal), de 1044°\$ à Québec et de 1017°\$ à Gatineau. Considérant que le revenu d'un ménage locataire ayant des

besoins impérieux de logement se situe en bas de 20°000°\$ par an, dans toutes ces RMR, cela voudrait dire que le loyer des logements « abordables » construits avec ce Fonds engloutirait plus des 2/3 de leurs revenus. On est bien loin du seuil d'abordabilité de 30% établi par la SCHL.

Dans le cas de l'initiative de Financement de la construction de logements locatifs, qui a été bonifiée, suite à l'Énoncé budgétaire de novembre 2020, les logements dits « abordables » sont définis différemment. Un logement sur cinq doit proposer un loyer correspondant à 30% ou moins du revenu médian de l'ensemble des ménages de la région, propriétaires et locataires, et ce, sur une période de dix ans. On peut donc se retrouver avec des loyers se situant entre 1877°\$ et 2241°\$ par mois.

Dans le cas de l'Initiative pour la création rapide de logement (ICRL), annoncée en septembre 2020 pour répondre aux besoins des ménages vulnérables, tous les logements doivent être « abordables », avec des frais des logement correspondant à moins de 30% du revenu brut du ménage occupant. Ces logements doivent rester abordables pendant une période minimale de 20 ans. Toutefois, seulement 3000 nouvelles unités seront construites au Canada grâce à ce programme.

Par ailleurs, la SCHL n'a prévu aucun mécanisme pour s'assurer que les logements dits « abordables » vont le rester pour toute la durée des périodes promises. Enfin, il est à noter que la proportion de logements abordables promis est faible (sauf dans le cas de l'ICRL) au regard des besoins des ménages vulnérables et à faible revenu.

Des modes complexes de financement qui freinent le développement de projets

Les programmes mis en œuvre par la SCHL avant 1994, assuraient non seulement un financement suffisant pour construire des logements convenables et durables, mais garantissaient également des loyers rencontrant la capacité de payer des ménages pauvres qui devaient les habiter. Ce n'est plus le cas. Pour parvenir à un résultat similaire, les coopératives et les OSBL d'habitation doivent soumettre plusieurs demandes, auprès de plusieurs bailleurs de fonds. Les délais de développement et de réalisation des projets s'en trouvent prolongés... et cela a un prix. Au mieux, les projets coûtent plus chers; au pire, ils avortent en cours de route.

L'enjeu de la fin des conventions et leur impact sur les locataires

Il y a 25 ans, le gouvernement fédéral a décidé de ne pas reconduire les ententes à long terme qui le lie aux ensembles de logements sociaux réalisés avec ses engagements financiers datant d'avant 1994. Au Québec, la plupart de ces logements sont des HLM et sont toujours occupés par des ménages à faible, voire à très faible revenu. Entre 2008-2009 et 2017-2018, en mettant ainsi fin aux conventions, Ottawa a cessé de subventionner 30°400 ménages québécois pauvres. Ce choix est pour le moins étonnant, alors même que la Chambre de

communes adopte la première SCL. Cela est d'autant plus discutable que nombre de ces HLM ont besoin de travaux majeurs.

Des sommes ont été prévues dans la SCL, pour rénover et préserver les logements sociaux conventionnés avec la SCHL jusqu'au 1^{er} avril 2019; cela concerne 46°150 HLM du Québec. Malheureusement, faute d'un entretien suffisant pendant plusieurs décennies, plusieurs sont en mauvais état. Le fédéral est partiellement responsable de cette situation, puisque c'est la SCHL qui, durant ces décennies, décidait ultimement des travaux qui allaient ou non être subventionnés.

Aujourd'hui, plus de 21% des HLM du Québec sont qualifiés de « très vétustes » par la Société d'habitation du Québec. L'Office municipal d'habitation de Montréal à lui seul, compte 12 immeubles barricadés et le coût des « réparations urgentes » y est estimé à 1 milliard\$. Selon la Fédération des locataires de HLM du Québec, ce serait plutôt 420 millions\$ de plus par année qui seront nécessaires pour remettre en état le parc de HLM du Québec.

Se pose aussi la question de la pérennité des ensembles de logements sociaux dont les conventions avec le fédéral arrivent à échéance, qu'ils soient coopératifs, sans but lucratif ou publics. Comment parvenir à maintenir les bas loyers des locataires à faible revenu qui y habitent, sans compromettre la remise en état des immeubles ou que cela ne se traduise par une augmentation de loyer des ménages voisins, à modeste revenu°?

IV. Conclusion

Le rôle et les responsabilités du fédéral :

Dans les années 1980 et 1990, Ottawa consacrait autour de 1.7 milliard°\$ par an au logement social. Ces sommes ont contribué à la construction de 55°025 logements – constituant 80% du parc de logements sociaux actuels du Québec – tout en offrant différentes formes d'aide au loyer pour les ménages à faible revenu qui y ont habité.

Si Ottawa avait maintenu des efforts semblables pour développer de nouveaux logements sociaux (en moyenne de 5148 unités par an, pour la période de 1985 à 1989), le Québec en aurait 133 858 de plus, au 31 mars 2020. Selon le FRAPRU, la conséquence de ce retrait est la pénurie actuelle de logements sociaux, qui aurait pu être prévenue.

Selon l'Organisation de développement et de coopération économique (OCDE) le parc de logements sociaux ne représente plus que 3% du parc total de logements disponibles au Canada³. C'est là un grave manquement, de la part d'un des signataires parmi les plus riches du Pacte international des droits économiques, sociaux et culturels.

On ne peut compter sur le secteur privé pour répondre aux besoins des ménages mal-logés, voire sans logis. Il construit des logements pour faire du profit, pas pour se substituer aux responsabilités de l'État de garantir le droit au logement et de redistribuer la richesse. Or, notamment au Québec, alors que se poursuit une grave pénurie de logements – qui est tout au plus estompée dans les quartiers centraux de Montréal, à cause de la pandémie – les promoteurs investisseurs n'ont actuellement aucun intérêt à se préoccuper du sort des familles et des personnes pauvres, des personnes âgées ou en situation de handicap, ni des communautés autochtones contraintes de vivre dans des logements surpeuplés et insalubres.

Si le gouvernement fédéral veut une relance économique juste, inclusive et durable, tel qu'il le prétend, il doit réinvestir dans le logement social avec ambition, pour répondre aux besoins actuels des ménages à faible revenu et mal-logés et ceux des prochaines générations.

D'autant que les investissements dans le logement social contribuent à la vitalité des économies locales. Selon une étude de la SHQ, chaque dollar investi dans le logement social est réinvesti à hauteur de 2.30°\$ dans l'économie réelle. De plus, les sommes que les locataires économisent en loyer sont dépensées dans les commerces de proximité; pas de danger qu'elles soient détournées vers des paradis fiscaux.

En investissant dans le logement social, le gouvernement fédéral se dote d'une solution pérenne, non seulement en période de crises sanitaire et économique, mais également pour relever les défis climatiques.

³ Données colligées par l'Organisme de coopération et de développement économiques en 2018. Voir : <http://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm> (en anglais seulement).

V. Les recommandations du FRAPRU

- 1. Que le gouvernement fédéral investisse 3 milliards \$ par année pour financer le développement de nouveaux logements sociaux ;**
- 2. Que le gouvernement fédéral investisse minimalement 200 millions \$ par an pour l'entretien des HLM du Québec ;**
- 3. Que les engagements fédéraux envers les ensembles de logements sociaux qu'il a subventionné dans le passé soient maintenus, afin qu'ils puissent demeurer définitivement accessibles financièrement aux ménages à faible revenu qui y habitent.**