

STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

LE GRAND NÉGLIGÉ : LE LOGEMENT SOCIAL

FRAPRU - PRINTEMPS 2022

La Stratégie nationale sur le logement aura bientôt cinq ans. Annoncée en grandes pompes, le 22 novembre 2017, Journée canadienne sur le logement, elle a depuis été bonifiée, de sorte que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en parle maintenant comme d'un « plan de plus de 72 milliards de dollars sur 10 ans » visant « l'élimination complète de l'itinérance chronique au Canada, ainsi que l'élimination des besoins en matière de logement de jusqu'à 530 000 ménages ».

Qu'en est-il dans la réalité ? La Stratégie est-elle à même de répondre aux crises actuelles du logement : sérieuse détérioration de la situation de l'itinérance, rareté de logements locatifs, extrême cherté des loyers, montée de phénomènes comme les « rénovictions », les expulsions et la spéculation ? Permet-elle réellement de « faire avancer la réalisation du droit au logement suffisant », comme le veut la loi adoptée à son sujet en 2019 ?

On peut en douter si on prend l'exemple de l'**Initiative de financement de la construction de logements locatifs** qui risque d'être très majoritairement utilisée par des promoteurs privés. Elle exige que, pendant dix ans, un minimum de 20 % des logements construits soit abordable, c'est-à-dire que le loyer y soit inférieur à 30 % du revenu total médian des familles demeurant dans le secteur. Dans la plupart des centres urbains du Canada, cela signifie un loyer qui pourrait se situer entre 2000 \$ et 2500 \$ par mois. L'autre grande initiative de la Stratégie est le **Fonds national de co-investissement pour le logement** qui accorde des contributions et des prêts à bas taux d'intérêt pour la construction ou la rénovation de logements dont au moins 30 % devront être abordables pendant 20 ans. Dans ce cas, le loyer devra être au maximum de 80 % du loyer médian du marché, ce qui est encore beaucoup trop cher pour les ménages à plus faible revenu. Or, ces initiatives représentent deux des pièces maîtresses de la Stratégie.

Celle-ci fait par contre peu de place directe au logement social. La seule véritable exception est l'**Initiative pour la création rapide de logements** annoncée en 2020. Dotée d'un budget de 1 milliard \$, elle s'est vu attribuer 1,5 milliard \$ additionnel, ce qui, au total, devrait permettre la réalisation d'au moins 10 250 logements destinés à des personnes en situation de grande vulnérabilité. Jusqu'à preuve du contraire, il s'agit cependant d'un programme conjoncturel, créé dans un contexte de pandémie. L'**Initiative des terrains fédéraux**, dotée d'un budget de 250 millions \$, pourrait aussi favoriser le logement social, mais au 31 mars 2021, à peine 10 terrains avaient été cédés à l'échelle du Canada, permettant la création de 1600 logements. C'est bien mince.



À PEINE 1 % DES DÉPENSES BUDGÉTAIRES !

Grâce à la Stratégie nationale sur le logement, le budget annuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) atteindra en moyenne 3,3 milliards \$ entre 2018-2019 et 2027-2028. C'est 42 % de plus qu'au cours des dix années antérieures, alors qu'il était de 2,3 milliards \$. Toutefois, le Directeur parlementaire du budget évalue qu'en tenant compte de l'Indice des prix de la construction de logements, le « pouvoir d'achat réel » des dépenses de la SCHL augmentera plutôt de 11,5 %¹.

Pendant ce temps, le budget qu'Emploi et Développement social Canada (EDSC) consacrera à la lutte contre l'itinérance sera de 357 millions \$ par an, ce qui, dans ce cas, représente une augmentation de 203 % par rapport à la décennie précédente.

Malgré ces augmentations, le pourcentage que le gouvernement fédéral réserve au logement et à la lutte contre l'itinérance dans l'ensemble de ses dépenses budgétaires demeure extrêmement faible. De 2018-2019 à 2021-2022, il n'a été que de 1 %, les investissements dans ces domaines ayant en moyenne été de 3,1 milliards \$ par an, alors que les dépenses budgétaires totales, elles, se chiffraient à 304,9 milliards \$. On peut parier que ça ne changera pas dans les dernières années de la Stratégie, à moins qu'Ottawa augmente considérablement les sommes qu'il y consacre.

LES 72 MILLIARDS \$ DE LA STRATÉGIE

Selon le Directeur parlementaire du budget, sur les 72 milliards \$ que le gouvernement Trudeau fait miroiter pour sa Stratégie nationale sur le logement, 32 % représentent de « nouvelles dépenses », le reste étant constitué de prêts (42 %), de dépenses déjà existantes (16 %) et de contributions des contreparties provinciales et territoriales (10 %)².

Sur les 24,4 milliards \$ de « nouvelles dépenses » prévues en 10 ans, 6,7 milliards \$ iront au **Fonds national de co-investissement pour le logement** et à l'Initiative **Financement de la construction de logements locatifs**. À moins d'annonces supplémentaires, l'**Initiative pour la création rapide de logements**, qui est réservée au secteur sans but lucratif, coûtera 2,5 milliards \$ au gouvernement fédéral. Quant à l'**Allocation canadienne pour le logement** qui permettra aux provinces et aux territoires d'accorder une aide financière à une partie des ménages consacrant un pourcentage trop élevé de leur revenu en loyer, son coût sera de 2,3 milliards \$.

1. Bureau du directeur parlementaire du budget, *Dépenses fédérales de programmes consacrées à l'abordabilité du logement en 2021*, 10 août 2021, p. 15.

2. *Ibid*, p. 12.

LES LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS

Alors que le Parti conservateur était au pouvoir, le gouvernement fédéral refusait carrément de reconnaître ses responsabilités à l'égard des logements sociaux existants et des locataires à faible revenu qui y demeurent. À son arrivée au pouvoir, le gouvernement libéral de Justin Trudeau a montré une mince ouverture, mais il hésitait à aller trop loin dans cette voie. C'est donc une grande victoire que la Stratégie prévoit un total de 6,4 milliards \$ en dix ans à cette fin.

De cette somme, 625 millions \$ iront à l'**Initiative fédérale de logement communautaire**. Celle-ci permettra à des locataires à faible revenu demeurant dans des coopératives et des organismes sans but lucratif, dont les ententes de financement à long terme signées avant 1994 avec le gouvernement fédéral sont échues, de continuer à recevoir une aide financière d'Ottawa, au moins jusqu'en mars 2028.

De plus, la Stratégie prévoit 5,8 milliards \$ pour l'**Initiative canadienne de logement communautaire**, permettant principalement aux provinces et aux territoires de rénover, améliorer et moderniser leur parc de logements sociaux. Même si les provinces et les territoires devraient verser une somme similaire, on peut douter que ce sera suffisant pour remettre véritablement en état un parc de logements sociaux vieillissant et beaucoup trop longtemps négligé.

C'est d'autant plus vrai qu'entre 2018-2019 et 2027-2028, Ottawa versera 5,5 milliards \$ de moins qu'au cours des dix années précédentes pour des ententes de financement de logement social signées par le passé. La fin de l'Investissement fédéral dans le logement abordable (IDLA) privera, quant à elle, les provinces et les territoires d'un total de 2,6 milliards \$ en dix ans, alors que ces sommes étaient souvent utilisées à des fins de logement social.

LOGEMENT SOCIAL ET LOGEMENT ABORDABLE

Pourquoi le FRAPRU insiste-t-il tant sur l'importance du logement social (logement public, coopératif ou sans but lucratif)? La réponse est que ce type de logements est sans lucratif et à propriété collective, ce qui en assure la pérennité, mais aussi l'abordabilité à long terme, d'autant plus que les locataires à plus faible revenu payent généralement un loyer fixé en proportion de leurs revenus.

Quant au logement dit abordable, sa définition varie d'un programme à l'autre et d'un endroit à l'autre. Les loyers sont fixés en fonction de ceux du marché environnant ou du revenu médian des ménages du secteur et, ce pour une période de temps limitée. Dans la Stratégie nationale, celle-ci peut être de 10, 20 ou 25 ans, selon l'initiative. De plus, le logement abordable peut à la fois être le fait du secteur sans but lucratif ou de promoteurs privés à but lucratif. S'il est propriété privée à but lucratif, il ne permet pas d'augmenter le patrimoine collectif pour les crises à venir.

LE FRAPRU

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement comptant quelque 145 organismes actifs dans les différentes régions du Québec, dont 30 qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Depuis 43 ans, il intervient principalement sur les enjeux reliés au logement. Au début des années 1990, il a été aux premiers rangs de la lutte contre le retrait fédéral du financement de nouveaux logements sociaux. Par la suite, il a été très impliqué dans celle pour un réinvestissement suffisant d'Ottawa dans ce domaine. Dans la décennie 2010, il s'est aussi engagé dans la bataille pour la protection des logements sociaux existants et des locataires à faible revenu qui y demeurent. Il a uni sa voix à celle des organismes revendiquant la reconnaissance légale du droit au logement et l'adoption d'une Stratégie canadienne sur le logement basée sur les droits humains.

Ce dépliant fait suite à une brochure « Évolution des interventions fédérales en logement », publiée au printemps 2021. Disponible en ligne: <https://www.frapru.qc.ca/evolution-interventions-federales>

1431, rue Fullum, local 201, Montréal, Québec, H2K 0B5

www.frapru.qc.ca

[facebook.com/FRAPRU.logement](https://www.facebook.com/FRAPRU.logement)

twitter.com/FRAPRU

REVENDEICATIONS

- **Qu'Ottawa investisse 3 milliards \$ par année pour financer le développement de nouveaux logements sociaux (autant sous forme de logements publics que d'OSBL et de coopératives d'habitation)**, ce qui pourrait notamment passer par la prolongation, la bonification et l'élargissement de l'Initiative de construction rapide de logements et-ou l'augmentation des transferts aux provinces, avec l'obligation de développer de nouveaux logements sociaux;
- Que le gouvernement fédéral hausse significativement les sommes accordées aux provinces et aux territoires pour la rénovation, l'amélioration et la modernisation des logements sociaux qu'il a contribué à réaliser par le passé;
- Qu'Ottawa s'engage dès maintenant à poursuivre à plus long terme ses subventions aux locataires à faible revenu demeurant dans des logements coopératifs et sans but lucratif dont il était responsable et qu'il prévoit des budgets suffisants pour la remise en état de cet important parc de logements.