

# 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, à quelques reprises, de sorte qu'après le budget du 7 avril, on peut parler d'un plan d'environ 82 milliards de dollars sur dix ans visant à doubler le nombre de logements, à radier complètement l'itinérance chronique et à éliminer des besoins en matière de logement d'environ 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**, pièce maîtresse de la Stratégie. Non seulement sera-t-elle surtout utilisée par des promoteurs privés, mais elle encouragera majoritairement la construction d'appartements chers, susceptibles d'avoir un effet à la hausse sur les loyers environnants. Suite à des modifications annoncées dans le dernier budget, un minimum de 4 logements sur 10 devra être offert à un coût inférieur à 80 % du loyer médian du marché, cette exigence n'étant garantie que pour 10 ans. À l'échelle canadienne, ça voudrait présentement dire un loyer de moins de 838 \$ par mois. Ce serait beaucoup plus dans des villes comme Vancouver, Toronto ou Calgary et un peu moins au Québec. C'est encore beaucoup trop cher pour les ménages à faible revenu qui vivent le plus crûment les problèmes de logement.

La plupart des autres initiatives de la Stratégie dont le **Fonds national de co-investissement pour le logement** et le nouveau **Fonds pour accélérer la construction de logements** s'adressent tout aussi bien à des promoteurs privés qu'au secteur sans but lucratif. Cela laisse peu de place au logement social, le seul qui peut répondre à long terme aux besoins les plus criants. L'**Initiative pour la création rapide de logements (ICRL)** est une exception notable. Suite au budget 2022, elle accordera un total de 4 milliards \$ pour permettre la réalisation d'au moins 16 250 logements destinés à des personnes en situation de grande vulnérabilité. Sa survie n'est cependant assurée que jusqu'en 2024, alors que les autres initiatives se termineront quatre ans plus tard.

Le dernier budget a annoncé un nouveau **programme de coopératives d'habitation**. C'est une bonne nouvelle, mais l'objectif n'est pour le moment que de 6000 logements, ce qui est bien peu, compte tenu de l'ampleur des besoins, mais aussi des capacités des communautés.



# COMBIEN DE LOGEMENTS SOCIAUX AVEC LE COÛT D'UN SEUL F-35?

Le budget principal des dépenses, publiée par le Conseil du trésor en mars dernier, prévoyait que les dépenses de la Société canadienne d'hypothèques et de logement atteindraient 3,55 milliards \$ en 2022-2023. Le budget présenté le 7 avril par la ministre libérale des Finances, Chrystia Freeland, y a ajouté 1,75 milliards, pour un total présumé de 5,30 milliards \$. En 2015-2016, à la dernière année du gouvernement conservateur de Stephen Harper, cette somme était de 2,03 milliards \$. Cet écart s'explique en partie par l'accroissement marqué des prix de la construction de logements, mais ce sont surtout les initiatives de la Stratégie nationale sur le logement qui font sentir leur poids.

Malgré cette augmentation, le budget de la SCHL ne représente que 1,3 % de l'ensemble des dépenses publiques du gouvernement. En comparaison, celui du ministère de la Défense nationale du Canada y compte pour 6,5 %. C'est évidemment sans parler des 88 avions de chasse dont Ottawa a récemment annoncé l'acquisition, au coût présumé de 19 milliards \$ auquel il faudra ajouter les frais d'entretien à long terme de ces avions. En 2011, le Directeur parlementaire du budget les évaluait à 24 milliards \$ en 30 ans... pour 65 avions. Combien de logements sociaux le gouvernement fédéral pourrait-il financer avec le coût d'un seul F-35 ? En 2011, le FRAPRU avait évolué ce nombre à 6400.

## DES SOMMES BIEN UTILISÉES?

La somme de 82 milliards \$ qui serait attribuée sur dix ans pour la Stratégie nationale sur le logement peut sembler astronomique. Elle l'est moins quand on sait qu'elle est constituée à environ 60 % de prêts à des bas taux d'intérêts, de dépenses déjà existantes et de contributions des contreparties provinciales et territoriales.

On doit surtout se demander si le gouvernement fédéral utilise adéquatement cette somme ? Ses dépenses budgétaires, mais aussi fiscales, en habitation ne sont-elles pas dispersées dans un déluge d'initiatives dont certaines ratent complètement la cible ? N'aurait-il pas été plus utile de les concentrer davantage sur les mesures permettant d'aider les ménages ayant les plus grands besoins en matière de logement ? Est-ce que la construction de logements chers ou qui ne sont abordables qu'à une partie des locataires fait avancer la réalisation du droit au logement ? Quant à l'aide à l'achat d'une propriété, renforcée dans le dernier budget, répond-elle vraiment aux besoins des ménages qui ont les plus grands besoins en matière d'habitation ?

# LES LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS

---

Alors que le Parti conservateur était au pouvoir, Ottawa 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, les loyers sont fixés en fonction du marché environnant 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 être le fait du secteur sans but lucratif, mais aussi de promoteurs privés à but lucratif. Dans ce dernier cas, il ne permet pas d'augmenter le patrimoine collectif pour les crises à venir. Il pourrait même contribuer à la logique inflationniste et spéculatives qui cause de plus en plus de mal-logement.

# 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](http://www.frapru.qc.ca)**

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

**[twitter.com/FRAPRU](https://twitter.com/FRAPRU)**

## REVENDEICATIONS

---

- **Qu'Ottawa investisse 3 milliards \$ par année, à indexer annuellement, 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 définitivement 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.