



Front d'action populaire en réaménagement urbain
1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010
Télec. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

***Réaffecter les sommes prévues dans la Stratégie nationale sur le logement dans
la perspective d'augmenter significativement la part de logements sociaux au
Québec et au Canada***

**Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
au Comité permanent des Finances**

dans le cadre des Consultations prébudgétaires en vue du budget de 2024

Août 2023

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement comptant 145 organismes communautaires actifs dans les différentes régions au Québec, dont 30 qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Depuis 45 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.

Le Rapport sur le marché locatif publié en janvier 2023 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) montre que le taux de logements inoccupés, qui devrait être de 3,0 % pour être considéré comme équilibré, a chuté de 3,1 % à 1,9 % entre 2021 et 2022 à l'échelle du Canada. La pénurie frappe la plupart des grandes régions métropolitaines du pays (RMR). Pendant ce temps, le loyer moyen a augmenté de 7,7 % en un an au Canada, le loyer moyen passant de 1167 \$ à 1258 \$ par mois.

Or, le recensement de 2021 montre que 1 624 715 ménages locataires canadiens consacraient déjà plus que la norme de 30 % de leur revenu pour se loger dont 619 890 qui y engouffraient plus de 50 % et 250 805 plus de 80 %. Or, ces données sont basées sur les revenus de 2020 provisoirement gonflés par les mesures spéciales de soutien au revenu, en particulier la Prestation canadienne d'urgence (PCU). Elle est donc probablement bien pire encore actuellement.

Au Québec, le taux de logements inoccupés est tombé à 1,7 %. La rareté de logements locatifs touche maintenant les six régions métropolitaines. Dans quatre d'entre elles, soit Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay, le taux est inférieur à 1,0 %, ce qui est aussi le cas dans 25 autres centres urbains. Pendant ce temps, le loyer mensuel moyen a augmenté de 9,0 % à l'échelle de la province, la hausse atteignant 22,0 % à Gatineau, 13,2 % à Sherbrooke et 9,3 % dans la RMR de Montréal. En prenant aussi en compte l'accroissement du nombre d'évictions et l'aggravation du problème de l'itinérance, le FRAPRU parle de crises au pluriel pour qualifier la situation actuelle du logement.

Une stratégie qui rate la cible

Force est de constater que la Stratégie nationale sur le logement, que la SCHL présente maintenant comme un plan de 82 milliards \$ en dix ans (dont plus de cinq qui sont maintenant écoulées) n'a pas empêché la situation du logement et de l'itinérance de se détériorer. Les critiques à l'égard de la Stratégie continuent d'ailleurs à s'accumuler, venant tout aussi bien de la Défenseure fédérale du logement, du Conseil national du logement, du directeur parlementaire du budget que de la Vérificatrice générale. Le plan fédéral est loin de respecter les objectifs que la loi adoptée en 2019, soit :

- a) de reconnaître que le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne confirmé par le droit international;
- b) de reconnaître que le logement revêt un caractère essentiel pour la dignité inhérente à la personne humaine et pour son bien-être, ainsi que pour l'établissement de collectivités viables et ouvertes;
- c) d'appuyer l'amélioration de la situation en matière de logement de la population du Canada;
- d) de continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, lequel est reconnu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels¹.

L'échec de la Stratégie était pourtant prévisible, le gouvernement choisissant de l'ouvrir tout aussi bien au secteur privé de l'habitation, basé sur la recherche de profits, qu'à celui du logement sans but lucratif. De plus, il l'a axé sur la seule construction de logements, sans se soucier qu'elle réponde aux besoins et aux capacités des familles et des personnes les plus en difficulté. Enfin, le niveau de financement fédéral prévu pour la plupart des initiatives était nettement insuffisant pour assurer de manière pérenne de l'accessibilité financière des logements. Seule l'Initiative pour la création rapide de logement (ICRL) a échappé à ces règles et elle a dans l'ensemble été une réussite. Or, le dernier budget fédéral n'y a malheureusement pas réinvesti.

Les bilans d'étape de la Stratégie démontrent que ses deux initiatives les plus importantes ont jusqu'ici servi à financer des logements chers dont plusieurs que la SCHL ne qualifie même d'abordables (ce qui est déjà hors de prix pour les ménages à faible revenus).

Selon le rapport d'étapes du 31 mars 2023, 10 168 des 30 217 logements que le Fonds national pour le co-investissement pour le logement s'est engagé à créer ne peuvent même pas être considérés comme abordables. C'est 33,6 % des logements². Quant à l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, il faut remonter au rapport d'étape de décembre pour avoir des données complètes à son sujet. Ce bilan écrivait que l'initiative s'était jusque-là engagée à « soutenir la création de 39 682 logements, dont 27 750 offerts à un loyer inférieur au loyer du marché »³. Cela signifiait que 11 932 logements avaient un loyer égal et surtout supérieur à celui du marché. C'est 30,0 %.

Même l'Initiative des terrains fédéraux, qui aurait grandement pu aider à la construction de logements sociaux, a favorisé à 56,9 % la construction de logements qui ne sont même pas abordables, selon le rapport de la fin mars 2023⁴...

¹ *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, sanctionnée le 21 juin 2019, article 4.

² SCHL, *État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement*, mars 2023, p. 3.

³ SCHL, *État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement*, décembre 2022, p. 2.

⁴ SCHL, SCHL, *État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement*, mars 2023, p. 3.

Par ailleurs, les données sur la Répartition régionale sur l'ensemble des initiatives fédérales de la Stratégie axées sur l'offre démontrent qu'à peine 13,0 % des contributions et des prêts accordés l'ont été au Québec, ce qui est beaucoup moins que son poids démographique à l'intérieur du Canada. Cela tend, à notre avis, à démontrer que la Stratégie est très mal adaptée à la réalité québécoise. Là aussi, l'Initiative de la construction de logements locatifs se distingue, puisque 23 % des fonds ont été attribués au Québec lors de ses phases 1 et 2⁵.

Les demandes du FRAPRU

Le FRAPRU considère qu'il est encore temps pour le gouvernement fédéral de changer de cap et d'augmenter considérablement ses investissements dans le logement social qui est la seule façon d'améliorer de façon pérenne la situation des ménages mal-logés et des personnes et familles sans-abris, ainsi que de progresser dans la mise en œuvre du droit au logement.

Il presse le Comité permanent des Finances de faire les recommandations suivantes en vue du prochain budget du gouvernement fédéral.

1. Réaffecter toutes les sommes prévues dans sa Stratégie nationale sur le logement dans la perspective d'augmenter significativement la part de logements sociaux au Québec et au Canada.
2. Prévoir du nouveau financement récurrent et prévisible pour l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL).
3. Lancer un programme d'acquisition et de rénovation d'immeubles locatifs à des fins de logement social avec des subventions suffisantes pour garantir le retour et maintien dans les lieux des locataires quel que soit leur revenu.

Le FRAPRU considère que le gouvernement fédéral doit investir un minimum de 3 milliards \$ par année dans réalisation de logements sociaux, autant sous forme de logements publics à loyer modique que de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation. Notre regroupement demande également d'assurer à long terme la pleine accessibilité financière des logements sociaux existants, de même que leur rénovation, leur amélioration et leur modernisation.

⁵ Ibid, p. 5-6.