



Faire de la crise vécue par les locataires une réelle priorité budgétaire

Logement: les gouvernements «alimentent la spirale de l'inabordabilité»

PHOTO: GRAHAM HUGHES LA PRESSE CANADIENNE
À Montréal, le taux d'inoccupation des logements locatifs en deçà de 1150\$ de loyer se trouvait à 1%, alors qu'il s'élevait à 5% pour les logements coûtant plus de 1675 \$ par mois, selon le rapport de 2024 de la SCHL.

Le FRAPRU dénonce des gouvernements «déconnectés de la réalité des locataires»

Marieke Glorieux-Stryckman | Le Devoir

La Capitale

Des locataires qui «coupent dans les besoins essentiels»

Par Juliette Nadeau-Besse, Le Soleil
1er juillet 2025 à 15h10 | Mis à jour le 1er juillet 2025 à 17h04
🕒 4 minutes

PHOTO: ADIL BOUKIND LE DEVOIR
À Montréal, le 1er juillet rime avec déménagement.

Plus de 2000 ménages ont eu recours à des services d'aide au logement en ce 1er juillet

LOGEMENT

Voici pourquoi construire plus ne règlera pas la crise du logement

Sans logement et à bout de souffle

«Vidéo des rues en un mardi matin, chaud et humide pour le troisième jour d'une semaine de déménagement, 17e arrondissement, 11e étage»

Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) dans le cadre des Consultations du Comité permanent des Finances en vue du budget fédéral 2025

Juillet 2025

LISTE DES RECOMMANDATIONS

Le FRAPRU invite le Comité permanent des Finances à faire les recommandations suivantes au en vue du prochain budget. Que le gouvernement canadien :

1. Se dote d'un objectif de réalisation de logements sociaux (autant sous forme de logements sociaux publics que de coopératives et d'organismes sans but lucratif d'habitation) sur plusieurs années. À l'instar de la Campagne pan-canadienne logement social et droits humains, le FRAPRU demande la réalisation de 500 000 logements sociaux en 10 ans;
2. Réserve au logement social, toutes les sommes prévues pour la construction ou l'acquisition de logements, dans la perspective d'augmenter significativement et durablement la part de logements sociaux au Québec et au Canada;
 - a. Par exemple en réservant en priorité toutes les sommes prévues dans le Fonds pour le logement abordable au secteur sans but lucratif, qu'il augmente le financement des sous-volets *pour le logement communautaire et création rapide de logements*. Qu'il augmente la part minimale de logements abordables exigés et qu'il bonifie son volet subvention dans la perspective que le financement gouvernemental suffise à compléter les montages financiers des projets.
3. Réserve les terrains et bâtiments publics excédentaires destinés au logement en priorité à des logements sociaux et communautaires, que les terrains cédés aux porteurs de projets de logements sociaux le soient gratuitement ou à très faible coût et qu'ils soient décontaminés pour être prêts à construire;
4. Finance adéquatement le nouveau Programme des coopératives d'habitation afin qu'il garantisse le respect des seuils d'abordabilité nécessaires à ce que les ménages locataires à faibles et modestes revenus puissent s'y loger convenablement;
5. Prévoit des contributions gouvernementales suffisantes pour garantir des loyers réellement abordables dès le jour 1 au regard de la capacité de payer des locataires dans les logements sans but lucratif financés. Afin de garantir la pérennité de la mission sociale et de caractère sans but lucratif des logements financés, qu'il y ait des exigences pour qu'un membrariat actif autre que celui des administrateurs de l'OSBL soit mis en place et que des mécanismes de participation et de consultation des locataires soient prévus;
6. Bonifie le Fonds de protection des locataires et que ses modalités soient revues afin favoriser les groupes de base aidant les locataires à défendre leurs droits, et de donner un réel accès aux comités logement et associations de locataires du Québec.

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement pan-québécois comptant 145 organismes actifs dans les différentes régions au Québec, dont 30 groupes communautaires qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Depuis 45 ans, il intervient principalement sur les enjeux liés au droit au logement et fait la promotion du logement social. Il porte la voix des familles et des personnes locataires mal-logés et des requérantes et requérants de logements sociaux.

Hausse rapide des loyers, évictions, discrimination dans l'accès au logement, mal-logement, hausses abusives de loyer, pénurie de logements locatifs réellement abordables, les problèmes de logements vécus par les locataires ont rarement sinon jamais fait autant les manchettes de façon aussi soutenue au Québec. Alors que [l'inabordabilité](#) du logement prend de l'ampleur, l'absence d'alternatives aux logements privés trop chers entraîne des conséquences dramatiques pour un nombre toujours plus grand de locataires. L'insuffisance de logements sociaux sous différentes formes a de graves conséquences et a clairement contribué à la pénurie de logements locatifs, à la crise de l'inabordabilité, ainsi qu'à l'augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance. Les ménages locataires à faible et modeste revenus sont les plus affectés par la pénurie de logements et l'explosion du prix des loyers.

Le loyer moyen au Québec a augmenté de 47 % depuis le début de la pénurie en 2018. Les logements neufs récemment construits contribuent à cette hausse rapide. Les données le démontrent : favoriser la construction de logements beaucoup trop chers creuse plus encore les besoins des locataires et contribue à l'accroissement des inégalités sociales au Québec et au Canada. La théorie du ruissellement sur laquelle semble miser jusqu'ici le gouvernement [risque fort de ne pas fonctionner](#). Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmente tranquillement, mais les prix déjà trop élevés pour des dizaines de milliers de locataires ne diminuent pas.

Dans un pays qui s'est engagé à mettre en œuvre de manière progressive le **droit au logement, au maximum des ressources disponibles**, les graves conséquences des crises ne doivent pas se normaliser. Alors que le gouvernement s'apprête à déboursier plusieurs dizaines de milliards en dépenses militaires et à **nous priver collectivement de milliards \$ chaque année** avec des choix fiscaux bénéficiant aux très riches comme l'abandon de la taxe pour les géants du numériques, les baisses d'impôt, l'abandon de la hausse de l'impôt sur les gains en capital pour les gains excédant 250 000\$, il faut prioriser maintenant des investissements pour lutter contre la crise d'abordabilité du logement.

Parce qu'il répond tant à la crise de l'offre qu'à celle de l'abordabilité des logements, le gouvernement fédéral doit diriger ses efforts et ses investissements [vers le logement social](#), sans but lucratif et réellement abordable immédiatement pour assurer la capacité de paiement des locataires ayant les besoins les plus urgents. Des investissements fédéraux mieux ciblés, assortis de programmes plus complets, se suffisant à eux-mêmes, pourraient rapidement faire une différence et bénéficier à l'ensemble de la société. **Le budget 2025 et les programmes actuellement en élaboration peuvent et doivent donner les moyens au gouvernement canadien de faire mieux.**

Le *Plan du Canada pour le logement*, présenté le 12 avril 2024 ainsi que le budget du 16 avril 2024 comprenaient plusieurs nouvelles mesures dont certaines avancées allant dans le sens d'une réaffectation des fonds fédéraux pour le logement social. Par exemple :

- Le nouveau volet nommé « création rapide de logements » du Fonds pour le logement abordable. Ceci permettra de rendre permanente l'Initiative de création rapide de logements (ICRL), comme nous le demandions. Ce sont 976 millions \$ sur 5 ans et 24 millions \$ pour les années subséquentes qui y seront consacrés;

- Le nouveau Fonds canadien de protection des loyers de 1,5 milliard \$ annoncé afin « d'aider les fournisseurs de logements abordables à acquérir des logements et à maintenir les loyers à un niveau stable pendant les décennies à venir ».

Bien que le FRAPRU a salué la volonté de rendre le Fonds pour le logement abordable plus accessible pour le secteur sans but lucratif, notamment en priorisant les projets qui soutiennent mieux les populations vulnérables et en réservant des sommes au logement sans but lucratif, il juge ces sommes insuffisantes. Des dizaines de projets ont témoigné dans les derniers mois être en attente que des subventions soient à nouveau disponibles dans ce fonds soit renfloué. Or, les modifications annoncées en novembre 2024 sont trop faibles pour répondre à la crise du logement. En effet, dans les deux nouveaux sous-volets réservé au secteur sans but lucratif de le Fonds de logement abordable, **les exigences d'abordabilité sont clairement insuffisantes pour des projets sans but lucratif. Le programme n'exige qu'un minimum de 30% des logements « abordables », permettant que 70% des logements soient loués à des prix supérieurs au loyer médian du marché, ce qui est un non-sens dans le contexte où il faut miser sur le logement social et communautaire pour freiner l'inflation dans le coût des logements. Cette enflure est directement liée à l'insuffisance de la contribution gouvernementale.** L'argument selon lequel ces programmes suffisent à créer des logements abordables se heurte à la réalité des coûts : **les montages financés sont viabilisés par l'augmentation des loyers.** L'argent public génèrent alors des logements souvent inaccessibles aux populations qui en ont le plus besoin.

Bref, jusqu'ici, le gouvernement n'a pas effectué le virage nécessaire pour assurer le lancement rapide d'un réel chantier de logements sociaux, sans but lucratif, qui pourrait contrer les effets de la crise du logement.

Dans l'autre principal fonds fédéral, le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), qui demeure modelé pour les promoteurs privés, les exigences d'abordabilité, les définitions tout comme les pourcentages d'inclusion, n'ont pas été revus, alors que les prix des loyers qui en résultent sont hautement problématiques. La **définition de l'abordabilité** y est basée sur les revenus de l'ensemble des ménages d'un secteur (locataire et propriétaire) même si ce sont des logements locatifs qui sont financés. Le résultat est que ce programme finance des projets constitués majoritairement de logements privés inabordables pour la moyenne des ménages **locataires** du Canada et du Québec. Au Québec, les ménages locataires ont un revenu médian annuel de 48 400\$. Dans le cas des 373 600 ménages locataires consacrant plus de la norme de 30% de leur revenu au loyer, la moitié gagne moins de 23 800\$ annuellement.

Le changement de vocable **entre logement social et logement abordable** est plus qu'une simple question terminologique : il justifie un repositionnement des priorités en matière de logement, avec des conséquences graves pour les populations les plus vulnérables. L'abordabilité, telle que définie dans les programmes actuels, est **en contradiction** avec un objectif central de la Stratégie nationale sur le logement, soit celle de soutenir en priorité les ménages les plus vulnérables et démunis au Canada.

Les critères actuels des programmes fédéraux ont non seulement un effet inflationniste, mais viennent influencer le type de logements maintenant considérés comme abordables par les

municipalités, voire la province. Ainsi on constate que des logements privés considérés comme abordables par le gouvernement fédéral, accaparent maintenant des ressources publiques auparavant réservées au seul secteur sans but lucratif. Pire, ceux-ci peuvent obtenir des subventions municipales qui autrement n'auraient servi qu'à du logement social.

Au Québec, les sommes de plus de 1 milliards \$ découlant du Fonds pour l'accélération de la construction de logement qui ont fait l'objet d'une entente avec le Québec permettent même de financer maintenant des projets dont les loyers dépasseraient les loyers médians du marché.

Pour des investissements structurants pour l'avenir

Bref, sur les **milliards \$** que le gouvernement fédéral prévoit dépenser dans les prochaines années dans la construction de logement avec Maison Canada, **il faut avoir des objectifs clairs et pluriannuels de financement de logements sociaux, directement par Ottawa ou par les provinces qui souhaitent mettre en place des programmes adéquats pour le faire. Il est aussi central de revoir en amont les définitions et les proportions de logements abordables exigés pour obtenir du financement.**

Une trop petite portion est réservée pour le secteur sans but lucratif, le seul qui contribue à constituer un patrimoine collectif de logements sociaux et communautaires. C'est aussi le secteur à privilégier si l'on souhaite agir maintenant pour protéger les locataires à faible et modeste revenus et le seul qui serve de rempart contre les crises encore à venir. **Pour garantir la pérennité des projets financés par des fonds publics**, afin que les logements sociaux, qu'ils soient publics, propriétés d'OSBL ou de coopératives, demeurent durablement à l'extérieur du marché privé, il faut prévoir des balises fortes. Par exemple, l'octroi de toutes subventions ou terrains publics destinés au logement social et communautaire, sans but lucratif, devrait également inclure des exigences d'un membership actif dépassant les seuls administrateurs.

Le dernier *Plan du Canada pour le logement* est basé sur l'engagement que personne au Canada n'ait à consacrer plus de 30 % de son revenu pour se loger. Nous souhaitons que Maison Canada poursuive dans cette lignée. Pour que cet engagement, qui permettrait de mieux mettre en œuvre progressivement le droit au logement adéquat, soit envisageable, **les investissements gouvernementaux doivent permettre de doubler le nombre de logements sociaux en 15 ans, dans l'objectif d'atteindre au moins 20 % du parc de logements locatifs, afin d'endiguer la hausse de l'itinérance et qu'une alternative soit réellement envisageable aux logements trop chers. Tous les paliers de gouvernements ont une responsabilité. Le fédéral doit se doter d'un objectif chiffré de réalisation de 500 000 logements sociaux en 10 ans, dans la perspective d'augmenter la part de logements sociaux au même rythme qu'il prévoit la construction de nouveaux logements. Pour y arriver, le budget 2025-2026 doit prévoir des investissements annuels suffisant afin que les programmes fédéraux répondent rapidement aux besoins d'abordabilité immédiate de milliers de locataires à faibles et modestes revenus actuellement mal-logés à travers le Canada.**