



# **Investir durablement dans le logement social pour lutter contre l'inabordabilité du logement**

**Avis du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)  
dans le cadre des Consultations pré-budgétaires 2025 du ministère des Finances**

**Août 2025**

**Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement pan-qubécois 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, comme ailleurs au Canada. 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 et celle des personnes en situation d'itinérance en quête d'un logement permanent. Développé en grand nombre, le logement social permet surtout de tirer vers le bas le prix des loyers. Il est l'unique rempart contre la financiarisation du logement. 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 prochain budget doit donner au gouvernement canadien les moyens de faire mieux et de réellement

soutenir le développement de logements sociaux afin de faire progresser durablement la trop mince part qu'ils occupent sur le parc locatif comme il a déjà réussi à le faire par le passé, et prévoir des investissements structurants, pour plusieurs années. À ce sujet, [notre regroupement est préoccupé que la vision initiale de Maisons Canada](#) contenue dans le *Guide de sondage du marché* laisse présager des montages financiers complexes avec une multitude de bailleurs de fonds et une contribution gouvernementale insuffisante.

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 budget 2025 est également crucial afin de donner à Maisons Canada non seulement les moyens de ses ambitions, mais des balises claires qui garantiront la réponse aux besoins les plus urgents, l'abordabilité immédiate des logements financés avec les fonds publics et la pérennité de ceux-ci à l'extérieur du marché privé.**

Le *Plan du Canada pour le logement*, présenté le 12 avril 2024 ainsi que le budget du 16 avril 2024 comprenaient plusieurs mesures allant dans le sens d'une réaffectation des fonds fédéraux pour le logement social que notre regroupement appelait de ses vœux depuis le lancement de *la Stratégie nationale sur le logement*. 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 a jugé ces sommes largement 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.

Les modifications à ces programmes 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 du 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 fédéral a tardé à 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. [Notre lecture de la vision initiale de Maisons Canada](#) nous fait craindre sur les avancées des derniers mois qui, sans donner suffisamment de prévisibilité, garantissaient tout de même un accès à des subventions fédérales à un plus large éventails de projets promus par des organismes publics ou parapublics, des organismes sans but lucratif d'habitation ayant une mission sociale ou encore des coopératives d'habitation. Nous comprenons que le gouvernement fédéral veut complexifier encore les montages financiers, sans minimalement

prévoir au moins un programme de logement public qui contribuerait à garantir l'accès à un logement aux locataires les plus vulnérables, partout au Canada.

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. Le gouvernement canadien doit établir clairement des objectifs de financement pour du logement social, abordable immédiatement en toute cohérence avec les objectifs de la Stratégie nationale pour le logement et prévoir des subventions suffisantes et si nécessaire ses propres programmes comme il l'a fait avec succès par le passé afin que les résultats tangibles soient au rendez-vous.**

#### **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 Maisons 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. **Un programme réservé aux organismes publics ou parapublics d'habitation, comme les offices d'habitation au Québec afin de permettre de nouveau la création de logements publics de type habitations à loyer modique est incontournable pour assurer une réponse aux besoins des personnes et des familles à faibles et modestes revenus partout au Canada.**

Maisons Canada ne pourra évidemment pas remplacer le gouvernement lui-même dans son élaboration de politiques sociales et nécessitera des engagements financiers suffisants sur plusieurs années.

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 Maisons 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.

Le ministère des Finances, de concert avec le ministère du Logement, des Infrastructures et des Collectivités doit donner des fondations solides aux prochains investissements fédéraux et doit éviter une approche mur-à-mur servant les intérêts de certains développeurs au détriment des communautés.

## **LISTE DES RECOMMANDATIONS**

*Compte-tenu de l'urgence que représente la crise de l'inabordabilité du logement locatif partout au pays et ses conséquences sur l'appauvrissement d'une partie importante de la population et considérant les graves conséquences de la crise de l'itinérance alimentée notamment par la crise du logement;*

*Compte-tenu de l'engagement du Canada à mettre en œuvre progressivement au maximum des ressources disponibles le droit à un logement décent;*

Le FRAPRU recommande au ministère des Finances de faire les choix budgétaires qui s'imposent afin de contribuer significativement à renverser la tendance. Il recommande 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. Prévoit des contributions gouvernementales suffisantes pour garantir des loyers réellement abordables dès le jour 1 au regard de la capacité de payer des locataires ayant des besoins impérieux de logement dans les logements sans but lucratif financés. Par exemple en s'assurant de créer un programme spécifique de type HLM afin d'assurer un accès rapide et sans discrimination aux locataires à faible et modeste revenu dont le droit au logement est bafoué.
3. 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 des organismes publics et sans but lucratif soit mis en place et que des mécanismes de participation et de consultation des locataires soient prévus afin d'avoir accès au financement public;
4. Réserve au logement social, sans but lucratif, 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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.