



Des mesures budgétaires qui doivent s'attaquer à l'inabordabilité du logement



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 de l'automne 2026

mai 2026

RECOMMANDATIONS

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

1. Se dote d'un objectif chiffré de réalisation de logements sociaux / communautaires (autant sous forme de logements sociaux publics que de coopératives et d'organismes sans but lucratif d'habitation). À l'instar de la Campagne *logement social et droits humains*, le FRAPRU demande la réalisation de 500 000 logements sociaux en 10 ans;
 - a. Qu'il prévoit des exigences garantissant la pérennité de la mission sociale et de caractère sans but lucratif des logements financés ainsi que leur gouvernance démocratique;
2. Réserve au logement social et communautaire, toutes les sommes prévues pour la construction ou l'acquisition de logements, notamment via Maisons Canada, dans la perspective d'augmenter significativement et durablement la part de logements sociaux au Québec et au Canada;
3. Prévoit des subventions gouvernementales suffisantes pour garantir des loyers réellement abordables dès le jour 1 au regard de la capacité de paiement des ménages locataires dans les logements financés.
 - a. Qu'une partie significative des logements financés ait des loyers correspondant à la capacité de paiement des locataires ayant des besoins impérieux de logement, dont la Stratégie nationale sur le logement veut réduire le nombre
 - b. Annonce un programme canadien de financement de logements publics (Habitations à loyer modique 2.0) pour assurer la réponse à ces besoins
4. Réserve les terrains et bâtiments publics excédentaires destinés au logement en priorité à des logements sociaux, que les terrains soient cédés gratuitement ou à très faible coût et qu'ils soient décontaminés pour être prêts à construire;
5. Bonifie le Fonds de protection des locataires et s'assure que ses modalités soient revues afin de favoriser les groupes aidant les locataires à défendre leurs droits afin de donner un réel accès aux comités logement et associations de locataires du Québec.
6. Renouveler sans délai l'aide au loyer dans le cadre de l'Initiative fédérale pour le logement communautaire et de l'Initiative canadienne pour le logement communautaire devant prendre fin en 2028, afin de garantir que les logements sociaux et communautaires financés par le passé par le Canada restent abordables pour les locataires à faibles revenus. Sans ce renouvellement, de nombreux ménages devront faire face à des frais de logement qu'ils ne pourront pas assumer.
7. Mette en place des mesures fiscales progressistes pour lutter contre les inégalités et renforcer la justice fiscale, par exemple en mettant fin à l'exonération d'impôt sur les gains en capital et en mettant en place les mesures [proposées par la Coalition Échec aux paradis fiscaux](#).

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement québécois comptant 150 organismes, 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. La reconnaissance du droit au logement implique le droit à la participation. Ainsi, il est primordial que les locataires et les organismes qui les représentent soient entendus dans l'élaboration des politiques locales et nationales les concernant. C'est dans cette perspective que le FRAPRU dépose le présent mémoire.

Les records de mises en chantier de logements locatifs des derniers mois au Québec ont été applaudis, mais force est de constater que les logements neufs contribuent pour beaucoup à l'explosion des loyers. Dans les logements existants, le loyer augmente généralement plus vite que l'inflation et les revenus. Au Québec, l'insécurité alimentaire touche un locataire sur trois, selon une récente étude de l'Observatoire québécois des inégalités¹. Les demandes d'éviction pour non-paiement de loyer sont en hausse.

Les locataires constatent à leurs dépens l'absence de filet social. Des milliers de personnes et de familles sont condamnées à demeurer des années sur des listes d'attente pour un nombre trop restreint de logements sociaux, peu importe leur tenure.

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 l'augmentation de l'insécurité résidentielle et de **l'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. De plus en plus de locataires qui ne pensaient jamais avoir besoin d'un logement social en ont désormais besoin, de toute urgence.

Une simple stratégie basée sur l'augmentation de l'offre sans égards aux coûts ne fonctionnera pas pour s'attaquer au problème central : **le coût des loyers**. Pour s'attaquer à l'inabordabilité, au-delà de l'encadrement du marché privé, il faut se fixer des objectifs de construction de logements sociaux **moins chers** que le loyer moyen du marché. C'est la seule manière de tirer vers le bas le prix des loyers et de répondre aux besoins déjà non répondus par ce même marché privé.

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**. La théorie du ruissellement est un mirage [et les recherches le confirment](#). Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmente, mais les prix déjà trop élevés pour des dizaines de milliers de locataires ne diminuent pas.

¹ Observatoire québécois des inégalités, *Un locataire sur trois en situation d'insécurité alimentaire au Québec*, décembre 2025.

Le Canada s'est engagé à mettre en œuvre de manière progressive le **droit au logement, au maximum des ressources disponibles**. Alors que le gouvernement s'apprête à déboursier plusieurs dizaines de milliards en dépenses militaires et **a choisi de 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 numérique, les baisses d'impôt, l'abandon de la hausse de l'impôt sur les gains en capital pour les gains excédant 250 000\$, nous avons largement les moyens d'investir 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** dès le premier pour assurer la capacité de paiement des locataires ayant les besoins les plus urgents. Des investissements fédéraux mieux ciblés, assortis de programmes se suffisant à eux-mêmes, pourraient rapidement faire une différence et bénéficieront à l'ensemble de la société.

Maisons Canada (MC) semble aller dans une direction inverse. En effet, MC a d'abord été présenté comme l'outil central d'une relance ambitieuse de la construction de logements communautaires et très abordables et comme devant contribuer à lutter contre l'itinérance. Or, l'Agence fédérale se présente maintenant comme une banque d'investissement et semble vouloir soumettre le logement social à la logique financière pour attirer des capitaux privés. Non seulement son cadre d'investissement exige des organismes sans but lucratif financés qu'ils disposent de "capitaux propres" mais identifie les promoteurs privés et fonds philanthropiques comme des partenaires. Le ministre du Logement et de l'Infrastructure en a même appelé directement à des investissements de capitaux de la part des grandes banques canadiennes et des fonds de pension. Maisons Canada risque d'accélérer les tendances déjà très fortes à la marchandisation voire la financiarisation de l'habitation, pourtant largement responsables de la cherté actuelle des loyers et du manque flagrant de logements accessibles financièrement. En obligeant, les porteurs de projet à obtenir du financement privé, ils deviennent plus dépendants des fluctuations des marchés, dont des taux d'intérêt, ce qui peut nuire à la pérennité de l'abordabilité. Plus encore, l'optimisation financière promue par Maisons Canada fait fi des responsabilités du Canada à l'égard du droit à un logement décent sur lequel est pourtant basée sa *Stratégie nationale sur le logement (SNL)*.

Malgré le discours de Maisons Canada sur la flexibilité, ce sont les projets demandant la moins grande contribution gouvernementale qui sont favorisés. Or, **les montages financés sont viabilisés par des loyers plus élevés**. Le financement public, dans cette logique, génère des logements souvent inaccessibles aux populations qui en ont le plus besoin. Non seulement les montages financiers complexes encouragés par MC **ne garantissent absolument pas la réponse aux besoins les plus urgents, mais comportent des risques réels pour la pérennité des logements à l'extérieur du marché privé et la sécurité d'occupation des locataires**.

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 les logements financés risquent d'être inabordables pour la moyenne des ménages **locataires**. Au Canada, lors du dernier Recensement, les ménages locataires avaient un revenu médian annuel de 55 200\$. Au Québec, les ménages locataires ont un revenu médian annuel de 48 400\$. Le revenu

médian annuel des 943 170 ménages locataires ayant des **besoins impérieux de logement** au Canada est de 27 200\$ selon les données de Statistiques Canada. Au Québec, le revenu médian annuel des 173 000 ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement est de 21 400 \$.

L'abordabilité, telle que définie actuellement par MC , est **en contradiction** avec un objectif central de la SNL, soit celle de soutenir en priorité les ménages les plus vulnérables et démunis au Canada. Ses critères d'abordabilité ont non seulement un effet inflationniste, mais viennent influencer le type de logements maintenant considérés comme abordables par les municipalités et les provinces.

Alors que 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, le gouvernement laisse entendre qu'il laisse tomber les programmes insuffisants destinés au logement sans but lucratif et à la lutte à l'itinérance au profit de Maisons Canada.

L'approche portefeuille désormais privilégiée en remplacement des programmes soulève de sérieuses questions. Elle a été adoptée sans véritables consultations sur ses effets pour la mise en œuvre du **droit au logement** et rien ne garantit qu'elle permettra d'atteindre les ménages qui en ont le plus besoin.

Notre regroupement pense que des programmes avec des exigences d'abordabilité immédiate demeurent nécessaires pour garantir la réponse aux besoins des locataires à faible et modeste revenus, à commencer par un programme de logement public qui fait cruellement défaut et qui serait pourtant la meilleure manière d'assurer une réponse au besoin d'est en ouest du Canada. Le budget 2026-2027 doit donner les moyens au gouvernement canadien de faire mieux avant que ne prenne fin l'actuelle SNL.

Pour des investissements structurants pour l'avenir

Le dernier *Plan du Canada pour le logement* était basé sur l'engagement que personne au Canada n'ait à consacrer plus de 30 % de son revenu pour se loger. Pour que cet engagement permette d'endiguer la hausse de l'itinérance et d'offrir une véritable alternative aux logements trop chers pour les milliers de locataires ayant des besoins impérieux de logement, les investissements gouvernementaux doivent viser à augmenter la trop maigre part occupée par le logement social sur le parc de locatif.

Sur les **milliards \$** que le gouvernement fédéral prévoit dépenser dans les prochaines années pour la construction de logements avec Maisons Canada, **il faut avoir des objectifs clairs et pluriannuels de logements sociaux financés.**

Le Canada doit se doter d'un objectif chiffré de réalisation de 500 000 logements sociaux en 10 ans. Pour y arriver, le budget 2026-2027 doit prévoir des investissements annuels suffisant afin que les programmes fédéraux répondent rapidement aux besoins d'abordabilité immédiate de milliers de locataires à faible et modeste revenus actuellement mal-logés à travers le Canada. Le budget doit également prévoir des mesures fiscales progressives permettant à la fois de financer ce vaste chantier et de lutter contre les inégalités sociales en partageant mieux la richesse.

Si on veut que les investissements publics permettent d'accroître la part occupée par le logement social sur le parc locatif, il faut s'assurer de chiffrer les objectifs, mais également de suivre dans le temps l'évolution des logements financés. Les milliers de logements financés dans le passé par le fédéral qui ont été perdus faute de mesures de protection sont autant d'avertissements à considérer. Tout financement doit désormais être assorti d'obligations fermes d'abordabilité immédiate et de pérennité. Cela passe autant par des voies législatives que par des balises concernant [la gouvernance](#).