



RIGHT TO HOUSING MANITOBA
PRÉSENTATION POUR LES CONSULTATIONS PRÉALABLES
AU BUDGET FÉDÉRAL DE 2017

L'avenir de l'abordabilité et du système de logement

Sommaire

D'après les données et les tendances observées au Manitoba, Right To Housing réclame un engagement de la part du gouvernement fédéral à l'égard de mesures soutenues visant à favoriser l'abordabilité du logement. Nous demandons un engagement de 10 ans pour le financement de LIR et de logements sociaux et abordables. Nous demandons aussi l'adoption d'une politique d'imposition sur le logement locatif qui favorise les nouvelles constructions dans le secteur locatif (logements abordables et à loyer médian). Enfin, nous demandons un engagement continu en ce qui a trait au logement des peuples autochtones (Premières Nations, et autochtones et métisses en milieu urbain).

1. L'abordabilité mise en contexte

L'abordabilité est l'enjeu le plus important en matière de logement au Canada, puisque près de 19 % des foyers paient plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Ce sont majoritairement les locataires à revenu faible et moyen qui forment une grande partie des Canadiens qui éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement. Les Autochtones en milieu urbain et les familles monoparentales sont confrontés à des problèmes d'abordabilité particulièrement importants. Les familles monoparentales du Manitoba ont également des besoins impérieux de logement (19,1 % pour les familles dirigées par un homme et 31,4 % pour celles dirigées par une femme) (SCHL, 2012, fascicule 18, p. 9).

Les loyers augmentent et les revenus ne suivent pas. Dans la RMR de Winnipeg, par exemple, bien que le taux d'inoccupation se soit atténué quelque peu (les écarts varient selon le secteur et le type de logement), les loyers deviennent moins abordables pour les ménages dont les revenus se situent dans le premier et le deuxième quintile (60 000 \$ et moins). Une famille doit gagner plus de 43 230 \$ pour se permettre un logement de deux chambres, et près de 50 000 \$ pour un logement de trois chambres (d'après la moyenne des loyers à Winnipeg en 2015). Ainsi, un ménage aurait respectivement besoin de 2,2 et de 2,5 personnes travaillant à plein temps au salaire minimum pour pouvoir payer un logement de deux ou de trois chambres. À l'heure actuelle, la plupart des ménages pauvres et à revenu faible ou modeste paient plus qu'ils ne peuvent se le permettre pour se loger. D'après nos calculs, près de 50 % de ces personnes qui ont un revenu variant de 20 000 \$ à 29 000 \$ (environ 10 % de la population de Winnipeg) doivent dépenser plus de 30 % de leurs revenus pour un logement. (Voir la figure 1.) Soulignons que le revenu moyen avant impôts des foyers les plus pauvres qui ont accès à un loyer subventionné était tout juste inférieur à 30 000 \$ en 2010 (SCHL, 2015, fascicule 6, p. 2).

Le loyer est la dépense la plus importante des personnes à faible revenu. Environ 1,5 million de ménages canadiens ont des besoins impérieux de logement. La pénurie de logements abordables fait qu'un trop grand nombre de gens n'ont pas les moyens de s'offrir un logement. Le budget de 2016 contenait le premier réinvestissement substantiel dans le logement depuis deux décennies. Toutefois, le Canada a besoin d'un plan à long terme pour rebâtir son infrastructure de logements sociaux. Le budget de 2017 devrait annoncer que la contribution de 2,3 milliards de dollars sur deux ans pour les logements sociaux sera transformée en un plan national de logement d'une durée de 10 ans.

Les locataires représentent la majorité (61 %) des personnes qui éprouvent de graves besoins en matière de logement – celles qui paient plus de 50 % de leurs revenus pour se loger – comparativement aux propriétaires qui ont une hypothèque (31 %) (SCHL, 2016, fascicule 7). En 2011, 3,3 % des ménages du Manitoba et 3,8 % des ménages de Winnipeg éprouvaient de graves besoins en matière de logement (SCHL, 2016, fascicule 7). Les ménages autochtones vivant hors réserve sont presque deux fois plus susceptibles que les ménages non autochtones d'avoir des besoins impérieux en matière de logement (23,4 % comparativement à 12,2 %) (SCHL, 2016, fascicule 10, p. 2). En outre, un peu moins de 60 % des Autochtones vivant hors réserve au Manitoba sont des locataires (SCHL, 2016, fascicule 10, p. 12). Le Manitoba comptait un peu moins de 20 000 ménages autochtones vivant hors réserve en 2011 (SCHL, 2016, fascicule 10, p. 9). Au Canada, l'abordabilité est la principale raison pour laquelle les ménages autochtones vivant hors réserve ont des besoins impérieux en matière de logement, les faibles niveaux de revenus ayant été identifiés comme facteur principal (SCHL, 2016, fascicule 10, p. 2).

Le coût du logement est beaucoup trop élevé pour les niveaux de revenus. Les locataires sont ceux qui portent le fardeau le plus lourd en matière d'abordabilité.

2. Système de logement et facteurs du marché

Il est vrai que les niveaux de revenus n'augmentent pas au même rythme que le coût du logement, mais on oublie souvent le rôle que joue le déséquilibre du système de logement au Canada en ce qui a trait à l'abordabilité. Pensons à ce qui suit :

- La hausse du coût du logement est aussi attribuable à la diminution du nombre de logements locatifs. Winnipeg comptait 2 300 logements de moins en 2015, et 100 000 habitants de plus qu'en 1992. Un plus grand nombre de familles sont à la recherche de logements dont le nombre, lui, ne cesse de décroître. Cela a engendré une hausse des loyers.
- Les propriétaires reçoivent des subventions indirectes et directes – indirectes sous forme d'assurance hypothécaire par l'intermédiaire de la SCHL pour ceux qui versent une mise de fonds inférieure à 25 %, et directe grâce à l'exemption de gain en capital pour la résidence principale. Ces incitatifs favorisent la construction de logements privés, dont des condominiums, ainsi que les conversions. Le problème, c'est l'effet dissuasif qui s'exerce sur le reste du système de logement (LIR, logements sociaux et location au prix du marché). D'ailleurs, l'incitatif le plus méconnu auquel ont droit les propriétaires (c.-à-d.,

le soutien de la SCHL) est un investissement à long terme qui procure de la stabilité au niveau macro-économique et micro-économique.

Il faut aussi se rappeler ce qui suit :

- L'univers des LIR se rétrécit. Environ 35 000 logements sociaux bénéficiant d'une aide proportionnée au revenu (LIR) au Manitoba sont à risque en raison de l'expiration des accords d'exploitation entre le gouvernement fédéral et les coopératives d'habitation publiques à but non lucratif. Les accords touchant plus de 5 000 unités ont expiré entre 1999 et 2014. Certains fournisseurs de logement à but non lucratif ont dû hausser les loyers pour payer des réparations devenues nécessaires, ce qui a rendu les anciennes unités LIR inabordable. C'est pourquoi, malgré les investissements que Manitoba Housing a effectués récemment dans de nouveaux logements sociaux, le nombre total de logements est presque identique à ce qu'il était il y a 10 ans. Au Manitoba, on s'attend à ce que la réduction s'accélère à partir de 2022.

3. *Recommandations*

a. Un engagement à long terme à l'égard des LIR et des logements sociaux et abordables. Les logements dont le loyer est ajusté en fonction du revenu (LIR) constituent l'un des éléments essentiels du système de logement national et du filet de sécurité sociale. Les LIR exigent des engagements financiers continus. L'expansion de l'Initiative en matière de logement abordable, dans le budget de 2016, a permis de franchir un pas dans la bonne direction, mais elle est insuffisante face à l'ampleur de la crise du logement. À Winnipeg seulement, il y a plus de 1 400 sans-abri. À l'échelle du Canada, plus de 1,5 million de ménages ont des besoins impérieux en matière de logement. Un investissement de 2 milliards de dollars comblerait les besoins de logement de 300 000 personnes par année. Le financement de logements sociaux pourrait provenir des profits substantiels de la SCHL, qui se sont élevés à 18 milliards de dollars au cours des 10 dernières années. Ces fonds devraient être réinvestis dans le logement pour les familles canadiennes dans le besoin.

Les résidents d'unités de logement coopératif, public et sans but lucratif continuent de s'inquiéter de l'expiration de leurs accords d'exploitation. Le budget de 2017 devrait fournir un financement provisoire pour maintenir les logements sociaux mis à risque par la fin des accords d'exploitation. Dans le budget de 2016, un financement était offert aux coopératives d'habitation dont l'accord était maintenu avec le gouvernement fédéral. Cette initiative devrait s'étendre à tous les logements publics et sans but lucratif.

De plus, l'infrastructure de logement est vieillissante, et bien des projets exigent beaucoup d'entretien. Le budget de 2016 prévoyait 500 millions de dollars pour l'entretien, mais cette somme diminue jusqu'à 74 millions en 2017. Ce poste budgétaire doit demeurer inchangé en 2017 afin d'aider les Canadiens à reconstruire l'infrastructure de logements sociaux existante.

b. Favoriser la construction de logements au moyen de la politique fiscale. La réduction des coûts de location commence par la réduction du coût de construction. Le meilleur moyen d'y parvenir est l'adoption de dépenses fiscales comme l'amortissement des coûts d'immobilisations,

l'élimination des gains en capital pour les terrains ou les bâtiments donnés à des fins de logement abordable, l'introduction d'un crédit d'impôt pour les logements des bas salariés ou la réduction de la TPS et de la TVP sur les projets de logement abordable. Il faut s'assurer que les entrepreneurs et les propriétaires profitent d'un environnement fiscal plus prévisible pendant au moins une décennie, ce qui leur permettra de prévoir un investissement positif pendant la durée de vie de leurs projets.

c. Priorité au logement des Autochtones, sur et hors réserve. Les Autochtones qui habitent dans les réserves et hors de celles-ci ont des besoins impérieux en matière de logement et accusent du retard par rapport aux Canadiens non autochtones en ce qui a trait aux taux d'accession à la propriété (hors réserve), à la qualité du logement et à l'accès à des logements abordables. La politique en matière de logement doit reconnaître les besoins et les obstacles propres aux Autochtones en milieu urbain, et établir une collaboration avec les Premières Nations pour faire en sorte que les accords d'aide au logement permettent de payer la totalité du coût du logement et les immobilisations dans les réserves. R2H soutient la vision énoncée dans la stratégie de l'Assemblée des Premières Nations en matière de logement, laquelle réclame une politique en matière de logement qui s'inspire de la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones.

3. Conclusion

Right To Housing demande au Canada de prendre des engagements de financement sur 10 ans dans le budget de 2017. Cela permettra de faire en sorte que la future stratégie nationale en matière de logement repose sur des appuis financiers. La politique fiscale est une forme d'appui financier qui doit être prise en considération dans la politique sociale.

Les entrepreneurs, les gestionnaires et les planificateurs de LIR et de logements sociaux et abordables ont besoin et d'engagements financiers et fiscaux à long terme pour rétablir l'équilibre dans le système de logement.

Nous incitons le gouvernement fédéral à tirer parti d'initiatives en matière de logement pour aider à la réalisation de ses autres objectifs sociaux. Par exemple, l'introduction de mesures d'acquisition sociale dans les projets de logement financés améliorerait l'abordabilité du logement tout en offrant de la formation et des emplois aux personnes qui doivent surmonter des obstacles. L'embauche d'entreprises sociales et l'inclusion de clauses d'avantages pour la collectivité peuvent aider à lutter contre le sous-emploi et les problèmes d'accès au marché du travail éprouvés par les Autochtones en milieu urbain. Les mesures reliant les services sociaux, l'emploi et le logement peuvent faire en sorte que le gouvernement fédéral tire le maximum des deniers publics.

Préparé par :
Tyler Pearce et Josh Brandon
Groupe de travail fédéral, R2H
Août 2016

Figure 1 : Loyer médian, niveaux de revenus et abordabilité

Revenu du ménage (\$)	Plage d'abordabilité mensuelle	Abordabilité des logements moyens (2015)				Proportion des ménages de Winnipeg [1]	Proportion des ménages qui dépensent plus de 30 % pour le logement
		Studio 613 \$	Logement d'une chambre 813 \$	Logement de deux chambres 1 043 \$	Logement de trois chambres ou plus 1 231 \$		
Moins de 10 000	< 250 \$	Inabordable	Inabordable	Inabordable	Inabordable	5,20 %	91,90 %
10 000 à 19 999	250 \$ – 500 \$	Inabordable	Inabordable	Inabordable	Inabordable	7,90 %	69,70 %
20 000 à 29 999	500 \$ – 750 \$	Inabordable < 24 520 \$	Inabordable	Inabordable	Inabordable	8,90 %	49,80 %
30 000 à 39 999	750 \$ – 1 000 \$	Abordable	Inabordable < 32 520 \$	Inabordable	Inabordable	9,90 %	28,00 %
40 000 à 59 999	1 000 \$ – 1 250 \$	Abordable	Abordable	Inabordable < 43 320 \$	Inabordable < 49 240 \$	18,10 %	14,00 %
60 000 et plus	1 250 \$ – 1 500 \$	Abordable	Abordable	Abordable	Abordable	50,00 %	2,30 %

Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2680/3/Winnipeg>

[1] Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011, Catalogue de Statistique Canada n° 99-014-X2011028.