



Consultations prébudgétaires 2015
Présentation au Comité permanent des finances de la Chambre
des communes

**Maintien du soutien du gouvernement fédéral à l'égard du
logement abordable**

Le 6 août 2014

Maintien du soutien du gouvernement fédéral à l'égard du logement abordable

Partout au pays, les banques alimentaires répètent année après année que le coût élevé du logement est la principale raison pour laquelle les personnes ont recours aux banques alimentaires pour joindre les deux bouts.

Le recours aux banques alimentaires est symptomatique de l'écart qui existe entre le coût de la vie global et le revenu d'un ménage tout au long de l'année. Pour bien des gens, le principal facteur de cet écart est le coût élevé du logement.

Partout au pays sévit une crise du logement. L'offre de logements abordables (dont les logements sociaux et les logements à prix modiques) diminue tandis que les loyers continuent d'augmenter; parallèlement, le revenu de la majorité des Canadiens a stagné.

Près du tiers de l'ensemble des ménages au Canada sont locataires; 40 % d'entre eux, soit 1,6 million de ménages, consacrent 30 % ou plus de leur revenu au loyerⁱ. Les coûts élevés du loyer s'expliquent en partie par le fait que seulement 10 % de l'ensemble des nouvelles unités construites au cours des 15 dernières années sont destinées au marché locatifⁱⁱ. Autrement dit, la demande de logements locatifs dépasse largement l'offre.

À cette crise croissante s'ajoute le fait que les ententes sur le logement social que le gouvernement fédéral a conclues dans les années 1960 et 1970 sont sur le point de prendre fin et que rien n'est prévu pour les remplacer.

Le gouvernement fédéral procède actuellement à l'élimination progressive de son engagement dans le cadre des ententes sur le logement social qui arrivent à échéance, passant de 1,6 milliard de dollars par année en 2014 à 1,2 milliard de dollars par année en 2020 puis à 604 millions de dollars en 2025 et ainsi de suite jusqu'en 2040, où l'investissement sera réduit à zéro.

On estime que les deux tiers des 544 000 ménages vivant actuellement dans des unités de logements sociaux financés par le gouvernement fédéral seront à risque de perdre leur logement une fois que les ententes auront pris fin, car les fournisseurs de logements ne seront plus en mesure de conserver ces unités sans l'aide du gouvernement fédéralⁱⁱⁱ.

S'il est vrai que les gouvernements provinciaux et territoriaux et les administrations municipales augmentent leurs investissements en matière de logement abordable, ils ne possèdent pas la capacité financière de maintenir les niveaux actuels de logements sociaux, et encore moins d'augmenter le nombre d'unités disponibles.

Le gouvernement fédéral doit jouer un rôle prépondérant en veillant à ce que les Canadiens soient en mesure d'assumer la hausse fulgurante des coûts du logement. Les gouvernements provinciaux et territoriaux et les administrations municipales ne peuvent assumer seuls cette responsabilité; ils ont besoin du soutien du gouvernement fédéral pour augmenter le nombre de logements abordables disponibles à long terme au Canada.

NOUS RECOMMANDONS :

1- Créer un fonds d'exploitation de logements sociaux

Que le gouvernement fédéral crée, en accord avec les provinces et les territoires, un fonds d'exploitation qui serait offert aux fournisseurs existants de logements sociaux afin de couvrir les coûts associés à la réparation, à l'entretien, au remplacement et à la modernisation des immobilisations, et que les locataires de logements sociaux puissent conserver leur logement après l'échéance des ententes.

2- Augmenter l'offre d'unités de logement non subventionné

Que le gouvernement fédéral mette en œuvre des réformes fiscales ciblées pour soutenir la construction de logements locatifs dans le but d'augmenter l'offre d'unités destinées au marché locatif et de rendre le logement plus abordable, par exemple, en permettant le roulement des gains en capital qui sont réinvestis dans la construction de nouveaux logements destinés au marché locatif et/ou en instaurant des incitatifs fiscaux directs tels que des crédits d'impôt pour logements sociaux pour les unités destinées au marché du logement social.

Évaluer les conséquences imprévues possibles de l'approche « Logement d'abord »

Que le gouvernement fédéral procède à l'évaluation de l'approche avant-gardiste « Logement d'abord » afin de déterminer de façon plus globale les conséquences que ce changement en matière de politiques fédérales pourrait avoir sur le logement abordable. Nous recommandons que le gouvernement fédéral invite des intervenants clés de tous les ordres de gouvernement ainsi que des organismes locaux de bienfaisance, des travailleurs sociaux et des groupes de société civile à cerner les conséquences négatives imprévues de l'approche « Logement d'abord » instaurée par le gouvernement fédéral en 2013, à en discuter et à y trouver des solutions.

ⁱ Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages de 2011 : Accession à la propriété et coûts d'habitation au Canada*, Ottawa, Statistique Canada, 2013.

ⁱⁱ Fédération canadienne des municipalités, *Le marché du logement et la relance économique du Canada*, Ottawa, Fédération canadienne des municipalités, 2012.

ⁱⁱⁱ Ibid.