

Un logement pour tous : porte-parole national pour le logement abordable et la lutte contre l'itinérance au Canada

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (l'ACHRU) est le porte-parole national des diverses questions et solutions liées au logement abordable et à la lutte contre l'itinérance à l'échelle du Canada. L'ACHRU croit que chaque Canadien devrait avoir un lieu convenable, adéquat et abordable qu'il peut qualifier de « chez soi ».

La force de l'ACHRU réside dans la diversité de ses membres, notamment des pourvoyeurs de logement sans but lucratif, des municipalités, les ministères de l'Habitation des 13 provinces et territoires, des entreprises et des organismes qui offrent des services sociaux relatifs au logement et à l'itinérance. Collectivement, nos membres hébergent et abritent des centaines de milliers de Canadiens partout au pays et fournissent une aide au logement à beaucoup d'autres.

Voici un résumé des mesures relatives au logement abordable et à la lutte contre l'itinérance qui peuvent changer les choses pour faire en sorte qu'il y ait **un logement pour tous**.

1. Réinvestir dans les habitations sociales pour offrir des solutions de logement aux ménages à faible revenu

Le financement fédéral annuel de 1,6 milliard de dollars pour les habitations sociales est en baisse et l'effet de cette baisse se fera sentir très bientôt, étant donné que les fonds chuteront radicalement au cours des cinq prochaines années. Sans un réinvestissement, des hausses de loyer, des expulsions économiques et en fin de compte une itinérance chez les personnes les plus vulnérables parmi nous, par exemple les personnes handicapées, les familles monoparentales, les ménages autochtones, les aînés et bien d'autres, pourraient en découler. Les provinces, les territoires, les municipalités ne peuvent résoudre les problèmes à eux seuls. L'ACHRU demande un réinvestissement fédéral dans les habitations sociales en trois volets : l'abordabilité, la réparation des immobilisations et l'aide à la transformation des habitations sociales pour qu'elles soient autosuffisantes, novatrices et efficaces. Le plan de l'ACHRU, *Un logement pour tous*, fera en sorte que les habitations sociales soient protégées et, éventuellement, élargies au profit des particuliers et des ménages à faible revenu qui en ont besoin.

2. Augmenter l'offre de logement locatif privé pour rendre les habitations plus abordables

Il n'y a pas assez de logements locatifs dans le privé pour répondre à la demande, ce qui a fait grimper les loyers. De nombreux locataires ont de la difficulté à satisfaire leurs besoins fondamentaux, comme l'alimentation, le transport, le soin des enfants, en raison du coût élevé du logement. L'ACHRU croit que le régime fiscal fédéral constituerait un moyen flexible et rentable d'encourager les ensembles de logements locatifs.

3. Rendre permanentes les initiatives relatives au logement abordable et à la lutte contre l'itinérance du gouvernement fédéral afin d'augmenter au maximum leur efficacité

L'Investissement dans le logement abordable (ILA) et la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) ont été renouvelés pour la période de 2014 à 2019, quoique la SPLI enregistrera une réduction annuelle de 16 millions de dollars. La production et la réparation de logements abordables ont été financées par l'ILA. La SPLI a aidé les collectivités à s'attaquer aux problèmes d'itinérance. Ce sont

des programmes essentiels, mais les besoins dépassent de beaucoup l'aide offerte. L'ACHRU croit que les programmes devraient devenir permanents et rester souples pour faciliter une planification et un processus décisionnel efficaces.

Priorité fédérale – Soutenir les familles et aider les Canadiens vulnérables en mettant l'accent sur la santé, l'éducation et la formation

Un abri est indispensable à la survie humaine, mais un logement abordable et adéquat représente bien davantage qu'une structure physique qui répond à un besoin vital. Sans un foyer, les particuliers et les familles, surtout les jeunes, ne peuvent réaliser leur plein potentiel, sur le plan de l'éducation et du développement personnel. Il devient très difficile de décrocher un emploi et de le conserver. Les logements de mauvaise qualité ou hors de prix sont associés à des problèmes de santé. Des particuliers et des familles sont ainsi souvent appelés à faire des choix difficiles et à déboursier dans un logement des sommes qu'ils pourraient consacrer à l'achat d'aliments nutritifs ou à des loisirs qui amélioreraient leur état de santé.

Certes, le gouvernement fédéral a mis en place des logements abordables grâce à divers programmes au fil des ans, mais le programme de logements sociaux qui comporte un financement à long terme des pourvoyeurs de logements à but non lucratif, publics et coopératifs, est le fondement du système de logement subventionné qui est surtout axé sur les plus vulnérables d'entre nous et sur ceux dont le revenu est le plus faible. De nombreux autres programmes comme l'Initiative dans le logement abordable (ILA), bien qu'elle soit une importante source de fonds, cible les familles à revenu moyen et offre une somme beaucoup moins élevée que celle qui est consentie aux logements sociaux. L'ILA dispose d'un financement fédéral annuel de 253 millions de dollars, comparé au financement fédéral actuel destiné aux logements sociaux qui est de 1,6 milliard de dollars par année. Lorsque le gouvernement a mis fin à tout le nouveau financement sauf celui pour les habitations sociales situées sur les réserves en 1993, et que les conventions d'exploitation ont commencé à échoir, le financement fédéral total a amorcé un recul annuel de 2 milliards de dollars au milieu des années 1990 pour atteindre 1,6 milliard de dollars cette année, 604 millions de dollars en 2025 et **d'ici 2040, l'investissement fédéral dans le logement social sera de 0 \$**. Les répercussions de cette diminution des fonds ont pu être gérées jusqu'à maintenant, mais la baisse marquée qui se produira au cours des cinq prochaines années changera la situation.

Une fois que les 544 000 hébergements dans les habitations sociales existantes ne recevront plus de fonds fédéraux, l'ACHRU prévoit ce qui suit :

- Les 334 000 ménages très subventionnés risquent de perdre leurs hébergements étant donné que les pourvoyeurs de logements sociaux, qui ne pourront assumer les frais d'exploitation des loyers se situant bien en deçà du prix du marché, devront hausser les loyers ou vendre une partie ou la totalité de leurs habitations sociales.
- Une autre tranche de 31 000 ménages bénéficiant de subventions est confrontée à un avenir incertain. Leurs pourvoyeurs comptent un mélange de locataires, certains qui sont subventionnés et certains qui versent un loyer s'approchant du prix du marché. La réponse à la question de savoir si les ménages à faible revenu continueront d'être subventionnés dépendra de la capacité du pourvoyeur de compenser à l'interne ces très grandes subventions.
- Les pourvoyeurs qui gèrent les autres 179 000 hébergements peu subventionnés parce qu'ils étaient destinés à des locataires à revenu moyen, seront vraisemblablement autosuffisants.

- La majorité des propriétés nécessiteront un important investissement dans la réparation, le remplacement et la remise en état des immobilisations étant donné qu'elles vieillissent.

Simultanément, le fait que les conventions d'exploitation viennent à échéance donne l'occasion de faire les choses différemment, d'établir un système plus efficient, autosuffisant et innovant de logements sociaux, sans les obstacles liés aux conventions.

Un logement pour tous demande au gouvernement fédéral de réinvestir dans les habitations sociales selon trois axes de financement.

Proposition 1 : L'Initiative de transformation du secteur

Une initiative sur huit ans comportant un flux de fonds de 1,25 million de dollars par année vers le secteur des habitations sociales pour permettre sa transformation :

- favoriser les partenariats, le partage des ressources et/ou la fusion parmi les pourvoyeurs d'habitations sociales, dans la mesure du possible;
- encourager les pourvoyeurs d'habitations sociales à devenir plus autosuffisants par des nouvelles possibilités d'affaires, notamment aménager des espaces commerciaux et lancer des entreprises sociales;
- permettre des changements précoces aux conventions d'exploitation existantes, y compris une souplesse sur la mixité des revenus.

Proposition 2 : L'aide aux demeures à faible revenu, le « compte d'abordabilité »

Le compte d'abordabilité est conçu pour les habitations sociales qui sont à risque. Alors que les conventions d'exploitation commencent à venir à échéance, l'ACHRU demande au gouvernement fédéral d'investir de nouveaux fonds selon le montant calculé nécessaire de 3 000 \$ par unité de logement par année, et des allocations accrues pour les logements hors réserves aux Autochtones, les logements supervisés et l'hébergement dans les territoires. La contribution serait versée aux provinces et aux territoires en fonction du nombre d'unités de logement social pour les ménages à faible revenu par administration. L'autre tiers du parc de logements sociaux ne nécessitera pas de contribution financière pour rester viable. Une fois toutes les conventions échues, le coût annuel du compte d'abordabilité sera de 1,152 million de dollars et s'appliquera à 365 000 foyers.

Proposition 3 : « Le fonds de renouvellement des immobilisations selon le principe des 3 R », soit la réparation, le remplacement et la remise en état des immobilisations

Les habitations sociales au Canada vieillissent rapidement. Les immeubles, y compris les toitures, les chaudières, les fenêtres, les réseaux d'électricité, etc., construits il y a plusieurs décennies, doivent être rénovés pour que les logements restent sûrs et rentables. Les pourvoyeurs d'un tiers du parc de logements sociaux n'étaient pas autorisés à conserver un fonds de prévoyance pour ce type de dépenses. Les pourvoyeurs du reste des logements sociaux ont une certaine réserve, mais insuffisante dans de nombreux cas en raison des revenus restreints et des limites de contribution. Les besoins annuels en capitaux sont estimés à 1,54 milliard de dollars pour la totalité des logements sociaux, mais l'ACHRU recommande

que seuls les logements à risque soient visés par l'aide financière offerte par le fonds de renouveau des trois R. En évaluant cette aide à 3 000 \$ par unité par année, l'équivalent de 320 000 logements recevrait un peu moins de 1 milliard de dollars une fois toutes les conventions échues. Les provinces et les territoires recevraient aussi ce financement.

Priorité fédérale – *Assurer la sécurité et la prospérité des collectivités, notamment en soutenant les infrastructures*

Le logement est directement lié à la prospérité et aux possibilités. Attirer les travailleurs et les entreprises qui font croître l'économie et créent de la prospérité dépend de la présence de logements abordables et accessibles pour l'ensemble des membres d'une collectivité, peu importe leur revenu. Cela peut aussi être dit de l'infrastructure; sans elle, les entreprises ne peuvent livrer leurs produits et les travailleurs ne peuvent se rendre sur leurs lieux de travail. En fait, le logement et l'infrastructure sont intimement liés et inefficaces séparément. Les investissements dans les routes, les ponts et le transport en commun doivent être assortis d'investissements dans des logements sûrs et abordables pour que les familles puissent y vivre tout en s'y épanouissant et en contribuant à leur collectivité.

Deux sources importantes de fonds fédéraux d'une valeur de 372 millions de dollars annuellement, l'ILA et la SPLI, ont contribué à la prospérité et la sécurité des collectivités en permettant la construction et la réparation de logements abordables et des mesures de soutien et d'hébergement pour les itinérants. Ces programmes ont été renouvelés pour la période de 2014 à 2019, quoique la SPLI enregistrera une réduction annuelle de 16 millions de dollars. L'ACHRU croit que les programmes devraient devenir permanents puisque les besoins dépassent de beaucoup l'aide offerte par les deux programmes. Un engagement à plus long terme faciliterait une planification et un processus décisionnel efficaces. Il est également primordial de maintenir la souplesse de ces programmes et de les axer sur les résultats. Dans le cas du SPLI, la réussite repose sur la capacité de chaque collectivité de prendre des décisions en matière de financement selon les besoins locaux.

Priorité fédérale – *Améliorer les régimes canadiens de taxation et de réglementation*

Il n'y a pas assez de logements locatifs pour répondre à la demande, ce qui a fait grimper les loyers. Les locataires sont quatre fois plus susceptibles que les propriétaires de ne pas pouvoir trouver un logement qu'ils ont les moyens de payer. Cette situation est particulièrement inquiétante alors que les ménages ont de plus en plus tendance à louer leur logement et que la population continue de vieillir et comporte un nombre croissant de nouveaux arrivants et de jeunes ayant de lourdes dettes d'études. En dépit d'un net déséquilibre entre l'offre et la demande dans le marché du logement locatif, le marché n'a pas réagi adéquatement. Les coûts élevés de la construction et la valeur croissante des terrains expliquent probablement pourquoi les promoteurs et les investisseurs ont préféré réaliser le profit plus rapide qui peut découler des ensembles de propriétés. Au-delà de cela, le gouvernement fédéral n'encourage plus le marché locatif comme il l'a déjà fait. Des mesures antérieures comme l'avantage fiscal au titre du Programme des immeubles résidentiels à logements multiples (PIRLM) est terminé depuis longtemps et il n'y a rien pour le remplacer.

Cependant, le régime fiscal reste un moyen souple et efficace de s'attaquer au problème, comme le PIRLM l'a démontré dans les années 1970. L'ACHRU croit que des réformes devraient être apportées au

régime fiscal fédéral pour stimuler la production de logements locatifs. Une réunion des intervenants, notamment tous les ordres de gouvernement, les promoteurs, les pourvoyeurs de logement sans but lucratif et les collectivités autochtones, devrait être convoquée afin de déterminer les mesures les plus adéquates. Ces mesures pourraient comprendre le report de l'impôt sur les gains en capital sous réserve du réinvestissement dans une autre propriété locative ou la déduction des pertes de revenu locatif d'une autre source de revenus.

Priorité fédérale – Optimiser le nombre et le type d'emplois pour les Canadiens

Les rapports du gouvernement fédéral sur les résultats des mesures de stimulation de 2009 à 2011 confirment le lien entre les emplois et l'investissement dans le logement. L'examen des investissements et des multiplicateurs révèle que les investissements dans le logement (en 2010) ont eu une incidence de 1,4 \$ sur le niveau du PIB réel pour chaque dollar dépensé, soit une incidence beaucoup plus élevée cette année-là que celle des mesures fiscales applicables aux particuliers (0,9) ou des mesures fiscales applicables aux entreprises (0,2).

Lorsque l'investissement est axé sur la construction ou la réparation de logements abordables, l'incidence est plus marquée puisque ces logements donnent aux personnes vulnérables la possibilité de stabiliser leur situation en matière d'hébergement, ce qui est souvent un préalable à l'obtention et au maintien d'un emploi.

Conclusion – Un logement pour tous

Nous voulons mettre l'accent dans cette présentation sur les propositions formulées dans le cadre de la campagne de l'ACHRU, *Un logement pour tous*, qui garantit que les logements sociaux dont nous disposons sont conservés pour ceux qui en ont besoin. Parallèlement, il faut convenir qu'il y a beaucoup plus à faire que protéger ce que nous avons étant donné que les listes d'attente pour l'obtention des logements subventionnés continuent de s'allonger, que les coûts du logement continuent de dépasser l'inflation et que l'inégalité des revenus est à la hausse. Les leçons découlant de la revitalisation du secteur des logements sociaux au cours des années à venir, comme le propose *Un logement pour tous*, constitueront un bon point de départ pour concevoir les mesures nécessaires pour poursuivre sur notre lancée et assurer qu'ensemble, nous sommes sur la voie d'atteindre l'objectif d'un Canada où chaque Canadien dispose d'un lieu sûr et abordable qu'il peut qualifier de chez soi.