



Canadian
Federation of
Apartment
Associations

Fédération
canadienne des
associations
de propriétaires
immobiliers

MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR LA FCAPI AU

**Comité permanent des ressources humaines, du
développement des compétences, du développement
social et de la condition des personnes handicapées**

ÉTUDE DES STRATÉGIES DE RÉDUCTION DE LA PAUVRETÉ

Le 3 mars 2017

Coordonnées

John Dickie Président, FCAPI president@cfaa-fcapi.org 613-235-0101	David Hutniak Président du conseil, FCAPI, et PDG, LandlordBC davidh@landlordbc.ca 604-733-9440, poste 202
---	---

Introduction

La Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI) représente les propriétaires et les gestionnaires immobiliers de près de un million de logements locatifs résidentiels au Canada. Le secteur locatif privé fournit quatre millions de logements à neuf millions de Canadiens de tous les groupes d'âge et catégories de revenus et de tous les horizons. Sur ces neuf millions de Canadiens, environ trois millions touchent un faible revenu annuel.

La plupart des personnes à faible revenu habitent des logements locatifs à but lucratif parmi les plus abordables du marché. Cependant, à cause de leurs revenus modestes, ces personnes peinent néanmoins à payer leur loyer.

Tout comme le Collectif pancanadien pour le logement (CPL), dont le travail est évoqué dans les lignes qui suivent¹, la FCAPI prône le recours aux allocations de logement transférables (ALT) pour lutter contre la pauvreté de façon efficace et économique.

Dans le présent document, nous expliquons les raisons pour lesquelles une stratégie efficace et économique de réduction de la pauvreté doit nécessairement comporter un programme d'allocation de logement transférable.

Les stratégies de réduction de la pauvreté doivent tenir compte du coût du logement

La privation (ou la véritable pauvreté) est le résultat direct du rapport entre les revenus touchés et les dépenses engagées par une personne (ou un ménage). Au Canada, nous avons aujourd'hui accès à des soins de santé abordables, mais il subsiste de nettes différences dans le coût du logement que les Canadiens doivent payer.

Prenons par exemple deux personnes handicapées vivant au Nouveau-Brunswick : Adam habite à Edmunston et Brenda, à Fredericton. Tous deux touchent des allocations provinciales de soutien aux personnes handicapées de 794 \$ par mois. Tous deux *semblent* être aussi défavorisés l'un que l'autre.

Or, le coût moyen d'un logement d'une chambre à coucher à Edmunston revient à 468 \$, ce qui laisse à Adam 326 \$ pour ses repas, ses vêtements et les autres nécessités de la vie, alors qu'à Fredericton, le coût moyen d'un logement équivalent s'élève de 697 \$, ce qui ne laisse à Brenda que 97 \$ pour subvenir à ses autres besoins. Ces chiffres sont reportés dans le tableau 1. Comme on peut le voir, Brenda est beaucoup plus démunie qu'Adam.

¹ Le CPL est composé de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, de la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, du regroupement Housing Partnership Canada, d'Habitat pour l'humanité et de l'Association nationale des centres d'amitié. Le CPL trouve son financement auprès d'un groupe de fondations caritatives et de bailleurs de fonds, dont la fondation Maytree, la fondation Metcalf, la fondation McConnell, Vancity, Evergreen, Centraide United Way Toronto & York Region et Centraide United Way.

Tableau 1

	Adam	Brenda
Revenu	794 \$	794 \$
Loyer	468 \$	697 \$
Revenu après loyer	326 \$	97 \$

Prenons comme autre exemple deux personnes âgées vivant à Toronto. Cameron vit dans un logement social, Diane loue un logement du secteur privé. Tous deux touchent des allocations mensuelles de la Sécurité de la vieillesse de 1 443 \$, versées par le gouvernement fédéral. Tous deux *semblent* être aussi démunis l'un que l'autre.

Toutefois, le loyer de Cameron est établi en fonction de son revenu (à 30 %); il paie donc son logement d'une chambre 433 \$, ce qui lui laisse 1 010 \$ pour subvenir à ses besoins. Par contre, Diane loue son logement au coût médian, soit 1 132 \$, ce qui ne lui laisse que 311 \$ pour se nourrir, se vêtir et pourvoir aux autres nécessités.

Supposons enfin que la sœur de Diane, Eugénie, a eu de la chance et que son loyer ne lui coûte que 85 % du loyer médian du marché, soit 962 \$. Il lui reste donc 481 \$. Malgré sa bonne fortune (ou son aptitude à trouver un logement), il ne lui reste malgré tout qu'environ la moitié de ce dont Cameron dispose pour pourvoir aux autres nécessités de la vie. Ces chiffres sont reportés dans le tableau 2.

Tableau 2

	Cameron	Diane	Eugénie
Revenu	1 443 \$	1 443 \$	1 443 \$
Loyer	433 \$	1 132 \$	962 \$
Revenu après loyer	1 010 \$	311 \$	481 \$

Pourquoi Brenda a-t-elle si peu de moyens par rapport à Adam, et Diane et Eugénie par rapport à Cameron? La réponse se trouve dans la conjonction de deux réalités :

- 1. Les pauvres doivent habituellement consacrer une grande partie de leur budget au logement;*
- 2. Le coût du logement varie énormément entre les différents marchés provinciaux et canadiens (de même qu'entre le marché privé et le secteur du logement social, où le loyer est indexé sur le revenu).*

La solution consiste à ajouter à nos programmes sociaux un programme d'allocation de logement transférable dont les allocations seraient établies en fonction des revenus ET des prix des loyers. Grâce aux ALT, il est possible de viser spécifiquement les plus démunis des groupes à faible revenu.

Une allocation de logement transférable est une prestation versée par un organisme gouvernemental à un locataire afin de l'aider à régler son loyer et à subvenir aux autres nécessités. Les locataires admissibles cherchent et trouvent un logement locatif selon la méthode habituelle, à la différence que cette allocation les aide à

payer leur loyer. Les locataires peuvent choisir de conserver leur logement (90 % des locataires à faible revenu habitent dans un logement convenable) ou d'emménager dans un nouveau logement du marché privé. C'est cette liberté que les ménages ont qui fait en sorte que les allocations de logement sont « transférables ».

Plusieurs provinces exécutent des programmes d'ALT, mais tous ces programmes sont destinés à des groupes précis et restreints de pauvres : familles avec enfants, personnes handicapées, victimes de violence conjugale, aînés ou personnes qui approchent de l'âge de la retraite. Les groupes cibles varient d'une province à l'autre, mais aucune province ne s'adresse à tous ces groupes cibles. Par ailleurs, un très grand nombre de personnes seules et de couples vivent dans une pauvreté extrême, ont grandement besoin d'un logement abordable et ne sont admissibles aux programmes d'aucune province, sans même avoir accès aux logements sociaux parce que la demande pour ces logements est de loin supérieure à l'offre.

Un problème commun à toutes les provinces canadiennes

Le tableau 3 présente les loyers médians pour un appartement d'une chambre dans diverses villes du Canada.

Tableau 3

Province	Loyer modique		Loyer élevé	
Québec	Trois-Rivières	469 \$	Montréal	679 \$
Ontario	Windsor	706 \$	Toronto	1 132 \$
Manitoba	Portage La Prairie	614 \$	Winnipeg	836 \$
Colombie-Britannique	Chilliwack	679 \$	Vancouver	1 159 \$

Les logements à Vancouver coûtent près de trois fois ceux d'Edmunston ou de Trois-Rivières. Presque partout, le coût des logements sociaux revient bien au tiers de ceux du marché privé, mais leur nombre est loin de suffire à la demande.

Qui plus est, les gens entrent et ressortent fréquemment du cercle des besoins impérieux en matière de logement. En une année donnée, un tiers des personnes ayant des besoins impérieux de logement se sortent de cette situation en l'espace d'une année et un autre tiers y parvient au cours de la deuxième année, à mesure que les logements sociaux se libèrent, très lentement.

Formules d'allocation de logement transférable

De nombreux pays ont mis en place un programme d'ALT, non sans s'être butés sur des problèmes de forme. Le Collectif pancanadien sur le logement (CPL) traite en détail de ces problèmes dans son document de travail sur les ALT. Ce document peut être consulté sur le site Web du Collectif (www.nhc-cpl.ca). Les paragraphes qui suivent résument les principales considérations en la matière.

Loyer réel ou loyer moyen

Certains programmes versent une subvention dont le montant est établi en fonction du coût moyen des loyers dans la ville donnée. Le CPL et la FCAPI estiment que cette formule laisse à désirer, car elle n'est pas aussi ciblée que si l'on calcule le montant en fonction du loyer réel. La formule de calcul fondée sur le loyer moyen tient compte des différences entre les loyers moyens, mais pas des différences entre les loyers payés par chacun. Comme on peut le voir au tableau 2 avec l'exemple de Cameron, Diane et Eugénie, il peut y avoir une énorme différence dans le loyer payé par les habitants d'une même ville.

Loyer maximal aux fins de la subvention

Tout programme utilisant la formule fondée sur le loyer réel doit établir un loyer maximal aux fins de la subvention. Les gens devraient être autorisés à louer un logement plus dispendieux, et certains devront peut-être le faire, mais le programme devrait inciter les locataires à économiser. Le CPL préconise que l'on se serve du loyer médian en guise de loyer plafond, ce qui laisserait aux prestataires une plus grande marge de manœuvre et leur apporterait un plus grand soutien. Selon les limites du budget de programme, on pourrait établir le loyer plafond selon un pourcentage du loyer médian, par exemple 95 %, 90 % ou 85 %. Ce pourcentage pourrait varier d'un endroit à l'autre.

Quoi qu'il en soit, cette décision devrait s'appuyer sur des recherches, mais on peut présumer que des villes comme Edmunston, Trois-Rivières ou Chilliwack comptent quelques logements haut de gamme. Le pourcentage devrait y être fixé à 100 % ou 95 %, tandis qu'à Toronto ou à Vancouver, ces logements haut de gamme sont plus nombreux, de sorte qu'il faudrait fixer le loyer plafond à 90 % ou 85 % du loyer médian pour que les pauvres aient là encore accès à un large éventail de logements. (Fredericton se situerait au milieu de la fourchette, à 95 %.)

Critère d'abordabilité

Au Canada, on considère généralement qu'un loyer est abordable si son prix est égal ou inférieur à 30 % du revenu du ménage. Cependant, ce critère ne repose sur aucun fondement scientifique. Qui plus est, les personnes vivant seules ont les moyens de consacrer une plus grande part de leurs revenus au logement que les couples et les familles. En effet, si une personne seule touche un revenu mensuel de 1 000 \$ et consacre 30 % de cette somme à son loyer, il lui reste 700 \$ pour subvenir à ses autres besoins. Si un couple touche le même revenu et qu'il consacre la même part de son budget au logement, il lui reste également 700 \$ pour ses autres besoins, mais cela ne représente que 350 \$ par personne, soit la moitié de ce qu'il reste à une personne vivant seule. Le CPL et la FCAPI recommandent tous deux d'établir le critère d'abordabilité au taux de 40 % dans le cas d'une personne seule et de le laisser à 30 % pour les couples et les familles.

Pourcentage de l'écart

Le pourcentage d'écart d'abordabilité versé varie selon les programmes. Certains l'ont fixé à 100 %, mais cela n'incite aucunement les prestataires à économiser sur leur loyer. Cela pourrait même en inciter certains à emménager dans un logement haut de gamme; une démarche positive pour les personnes aptes à l'emploi, mais pas pour celles qui ne peuvent travailler. Le taux établi des quelques programmes

en place au Canada varie habituellement de 50 % à 90 %. Le CPL et la FCAPL recommandent tous deux que le taux de subvention soit fixé à 75 % lorsqu'un nouveau programme aura été intégralement mis en œuvre.

Les exemples présentés ci-dessous illustrent de façon concrète les problèmes liés aux formules de calcul et les résultats qu'un programme de ALT peut produire.

Tableau 4

EXEMPLES DE PROGRAMMES

	Adam	Brenda
Lieu	Edmunston	Fredericton
Coefficient de calcul du loyer plafond	100 %	95 %
Loyer médian	468 \$	697 \$
Loyer plafond aux fins de la subvention	468 \$	662 \$
Revenus	794 \$	794 \$
Cible d'abordabilité (40 %)	318 \$	318 \$
Loyer réel	468 \$	697 \$
Loyer aux fins du calcul de la subvention	468 \$	662 \$
Écart d'abordabilité	150 \$	344 \$
Subvention (75 % de l'écart)	112 \$	258 \$
Revenu après loyer et subvention	438 \$	355 \$

Tableau 5

	Cameron	Diane	Eugénie
Lieu	Toronto	Toronto	Toronto
Coefficient de calcul du loyer plafond	85 %	85 %	85 %
Loyer médian	1 132 \$	1 132 \$	1 132 \$
Loyer plafond aux fins de la	962 \$	962 \$	962 \$

subvention			
Revenus	1 443 \$	1 443 \$	1 443 \$
Cible d'abordabilité (40 %)	577 \$	577 \$	577 \$
Loyer réel	433 \$	1 132 \$	962 \$
Loyer aux fins du calcul de la subvention	433 \$	962 \$	962 \$
Écart d'abordabilité	0 \$	385 \$	385 \$
Subvention (75 % de l'écart)	0 \$	289 \$	289 \$
Revenu après loyer et subvention	1 010 \$	600 \$	770 \$

Tableau 6 – Revenu après loyer, avec et sans programme d'ALT

	Adam	Brenda	Cameron	Diane	Eugénie
Avant	326 \$	97 \$	1 010 \$	311 \$	481 \$
Après	438 \$	355 \$	1 010 \$	600 \$	770 \$
Augmentation	112 \$	258 \$	0 \$	289 \$	289 \$
Augmentation en %	34 %	366 %	0 %	93 %	60 %

En termes relatifs, à 366 %, c'est Brenda qui bénéficie le plus du programme parce que c'est elle qui est la plus démunie. Par contre, en termes pécuniaires, Diane et Eugénie reçoivent une allocation plus généreuse parce que le coût du logement est beaucoup plus élevé à Toronto qu'au Nouveau-Brunswick. Différents facteurs pourraient influencer sur ce résultat. Les personnes âgées qui vivent à Toronto ont en définitive des revenus plus élevés que les personnes handicapées du Nouveau-Brunswick parce que leurs revenus étaient plus élevés au départ.

Chez les aînés qui vivent à Toronto, Eugénie et Diane sont plus fortunées qu'auparavant, mais pas autant que Cameron, car ce dernier continue de bénéficier d'un loyer indexé sur le revenu qui vient majorer cette subvention. Eugénie s'en sort mieux que Diane parce qu'elle habite un logement moins dispendieux, mais Diane

reçoit plus d'aide en termes relatifs, car c'est elle qui était la moins fortunée des trois en raison de son loyer relativement élevé.

Le CPL a rédigé un court document intitulé *L'allocation de logement transférable : mythes et réalités* qui répond à certaines objections soulevées par les opposants à l'ALT. Ce document est accessible sur le site www.nhc-cpl.ca. La fondation Maytree a également publié un document traitant d'autres questions relatives à la mise en œuvre des ALT. Il est possible d'obtenir ce document en s'adressant à Noah Zon (nzon@maytree.com).

Conclusion

Les ALT apportent un soutien réel aux personnes qui vivent dans une extrême pauvreté. Il est facile d'en cibler les bénéficiaires et d'en obtenir un excellent rapport coût-efficacité. Une allocation de logement transférable représente un élément essentiel de toute stratégie de réduction de la pauvreté efficace et efficiente.