

Le logement abordable : Fondement de l'inclusion sociale

UNE DÉCLARATION CONJOINTE DES ORGANISMES SUIVANTS:

*l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine,
la Fédération de l'habitation coopérative du Canada,
l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance,
la British Columbia Non-Profit Housing Association,
la Ontario Non-Profit Housing Association,
le Réseau québécois des OSBL d'habitation et
l'Association de logement sans but lucratif du Nouveau-Brunswick.*



Fédération de l'habitation
coopérative du Canada



L'alliance canadienne pour
mettre fin à l'itinérance



BCNPHA
BC Non-Profit Housing Association



Ontario Non-Profit
Housing Association



Les Canadiens s'entendent pour dire que le premier élément permettant d'accéder à la classe moyenne est d'avoir un logement bien à soi. Disposer d'un tel foyer permet d'élever sa famille dans des conditions sécuritaires et abordables, de trouver et conserver un emploi, de poursuivre sa formation et d'avoir encore assez d'argent pour se nourrir sainement.

Au fil du temps, beaucoup de Canadiens ont eu la chance d'accéder à un logement abordable et de qualité. Parmi eux, plusieurs ont pu s'acheter une maison, tandis que de nombreux autres ont trouvé un logement de qualité sur le marché locatif - surtout grâce au développement soutenu du logement locatif dans les années 60 et 70.

À cette époque, des logements sociaux étaient offerts aux ménages qui avaient besoin d'un coup de main, que ce soit temporairement ou à plus long terme. En effet, du début des années 1960 jusqu'au milieu des années 1990, le gouvernement fédéral a soutenu sans interruption le développement de logements sociaux. Grâce à cette aide, des coopératives, des OSBL d'habitation et des HLM ont vu le jour et offrent encore aujourd'hui des logements de qualité à prix raisonnable pour les personnes et les familles à faible revenu.

Malheureusement, la perspective d'accéder à la classe moyenne grâce à ce type de logement s'est étiolée au cours des 25 dernières années, période depuis laquelle l'offre de logements abordables est en chute libre. L'accession à la propriété est hors de portée pour de nombreuses personnes, la construction de nouveaux logements locatifs privés est devenue anémique, les investissements fédéraux en la matière ont grandement diminué alors que l'itinérance chronique explosait un peu partout au pays. D'un bout à l'autre du territoire, les Canadiens subissent les répercussions de la crise du logement abordable et cherchent des solutions.

Heureusement, le gouvernement reconnaît maintenant la crise du logement à laquelle nous faisons face. À la lumière des engagements pris par le gouvernement dans sa plateforme et exprimés par le Premier ministre dans ses lettres de mandat, il est évident que le logement est désormais une priorité. Dans tout le Canada, les fournisseurs et défenseurs du logement abordable sont optimistes quant à la possibilité de progrès notoire à court terme. **Mieux que personne, nous comprenons que le logement abordable constitue le fondement du progrès économique et social, que ce soit en offrant un cadre de vie sécuritaire et de qualité à long terme pour les plus démunis, ou le coup de pouce nécessaire dont certains ont besoin pour rejoindre les rangs de la classe moyenne.**

L'expertise de nos organisations s'est développée sur la ligne de front, en œuvrant tous les jours à contrer l'itinérance, en développant et en gérant des coopératives, OSBL d'habitation et des HLM. Nous lançons cet appel commun à l'intention du gouvernement fédéral dans un esprit de collaboration et de partenariat pour la mise en œuvre d'un plan d'intervention ambitieux en matière d'habitation. Nous sommes conscients que les besoins en logements sont différents d'une région à l'autre, c'est pourquoi ces recommandations respectent les autorités provinciales et territoriales, et peuvent être mises en œuvre à travers les structures déjà existantes.

Le gouvernement fédéral peut faire des progrès notoire dans la première année de son mandat, tout en réunissant également les conditions pour réussir les années suivantes, en développant une stratégie nationale pour l'accès au logement incluant les éléments suivants :

- 1. Protéger et renouveler le parc existant de logements sociaux**
- 2. Construire de nouveaux logements sociaux et abordables**
- 3. Soutenir les transformations et les innovations au sein de la communauté**

1. Protéger et renouveler le parc existant de logements sociaux

Nous devons pour le moins protéger le parc existant de logements sociaux, qui permet à plus de 600 000 ménages de bénéficier d'un logement sécuritaire et abordable. Les ententes de subventions fédérales touchant à leur fin, les coopératives, les OSBL d'habitation et les HLM qui en bénéficient sont en danger. Sans un renouvellement des fonds, de nombreux fournisseurs de logements seront forcés d'augmenter leurs loyers, de retarder les travaux d'entretien ou de liquider leurs biens immobiliers. À une époque où un Canadien sur quatre n'a pas les moyens de s'offrir un logement sécuritaire et convenable, nous devons protéger le parc existant de logements sociaux.

- Établir de nouvelles ententes pour appuyer les coopératives, les OSBL d'habitation et les HLM au fur et à mesure que les subventions fédérales touchent à leur fin. Cela fera en sorte que les loyers resteront abordables à long terme pour les locataires.
- Aider les coopératives, les OSBL d'habitation et les HLM qui ont besoin de travaux majeurs de réparation, d'adaptation et de mise aux normes. L'efficacité énergétique devrait être une priorité lors de la mise en œuvre de cette nouvelle initiative.
- Effectuer des investissements à long terme pour que les fournisseurs de logements sociaux puissent valoriser leurs propriétés et ainsi faciliter le financement de la remise en état et de la mise aux normes de leurs immeubles, aidant par le fait même les Canadiens à accéder à un logement abordable de qualité.

2. Construire 100 000 nouveaux logements

Après 25 ans de désinvestissement fédéral dans le logement abordable, les Canadiens souhaitent que le gouvernement s'engage de nouveau à investir de façon conséquente dans le domaine du logement abordable. Un engagement significatif et pluriannuel en faveur du logement social et abordable dans le cadre du programme d'infrastructures sociales permettrait aux promoteurs de réaliser les travaux de manière plus efficace et plus économique.

Concrètement, nous demandons au gouvernement de prendre les engagements suivants :

- **Construire 100 000 nouveaux logements sociaux abordables pour pallier au manque flagrant de logement et limiter l'itinérance parmi les ménages les plus vulnérables.**
- Prévoir des investissements significatifs pour aménager des logements supervisés permanents afin d'atteindre des objectifs de réduction de l'itinérance.
- Cibler des investissements destinés à l'amélioration des conditions de logement des ménages autochtones.
- Reconnaître que le secteur des coopératives et des OSBL d'habitation est le mieux placé pour soutenir de façon pérenne l'offre de logements abordables pour les ménages canadiens à faible revenu.
- Offrir un éventail de formules de subventions permettant d'aider à la fois des ménages ayant des revenus très faibles et des ménages à revenus modestes, assurant ainsi un bon équilibre entre les différents profils des résidents.

3. Soutenir les transformations et les innovations au sein de la communauté

Les intervenants du secteur du logement social sont expérimentés et dévoués, et nous pouvons compter sur eux pour fournir les logements abordables supplémentaires dont nous avons besoin. En rendant le logement abordable accessible à ceux qui en ont besoin, nous avons pu changer les choses de façon remarquable au cours des dernières années, que ce soit pour une aide temporaire à se remettre sur pieds, ou encore pour ceux dont les conditions de vie, souvent liées à un handicap, font en sorte qu'ils sont incapables de générer le revenu nécessaire pour payer un logement sur le marché locatif privé. Le gouvernement fédéral peut investir les fonds publics de manière plus efficace pour construire et exploiter des logements abordables en soutenant les initiatives suivantes dans le domaine de la transformation et de l'innovation:

- **Refinancement:** De nombreux promoteurs de logements sociaux ont contracté des emprunts hypothécaires à long terme à fort taux d'intérêt avec la SCHL. Bien que ces taux d'intérêt fixes (typiquement à 8%) semblaient avantageux au moment de la transaction, les fournisseurs de logements souhaitent désormais bénéficier des faibles taux d'intérêt disponibles sur le marché. Cependant ils n'y arrivent pas en raison des pénalités élevées exigées par la SCHL en contrepartie d'un remboursement anticipé. Le budget fédéral d'avril 2015 prévoyait 150 millions \$ sur quatre ans pour absorber ces pénalités. **La mise en œuvre de cet engagement fédéral permettrait aux fournisseurs de logements sociaux de payer immédiatement moins d'intérêts et d'investir en travaux d'adaptation et de mise aux normes du parc de logements sociaux.**
- **Les partenariats :** Depuis 1999 la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) apporte une contribution essentielle à la lutte à l'itinérance. Grâce aux investissements de la SPLI, des centaines d'organisations communautaires, d'organismes de bienfaisance, d'églises, de municipalités, d'administrations et de gouvernements provinciaux partout au pays ont adopté des mesures permettant de combattre efficacement l'itinérance. **La SPLI pourrait contribuer à diminuer de manière encore plus importante l'itinérance à l'échelle du pays, mais ce programme est sous-financé.** Non seulement le budget du programme n'a jamais été indexé, il a même été réduit lors du dernier cycle budgétaire. Le moment est venu pour le gouvernement fédéral d'augmenter son rôle et ses investissements. Il doit utiliser ceux-ci pour accroître la portée et les retombées des partenariats provinciaux et locaux qui ont vu le jour au cours de la dernière décennie. Avec des moyens accrus, les organisations déjà sur le terrain pourront agir sur-le-champ et réussiront à réduire l'itinérance à très court terme. Ils pourront cibler des groupes particulièrement vulnérables tels que les anciens combattants, tout en travaillant au développement de nouveaux logements abordables et sociaux, principale solution pérenne aux problèmes de l'itinérance. Le gouvernement doit également ajuster les programmes existants pour qu'ils financent le soutien communautaire et clinique aux locataires qui habitent dans des logements abordables et sociaux (plutôt que seulement ceux habitant des logements du marché privé). Ces différents changements augmenteraient l'impact des investissements fédéraux et permettraient aux collectivités d'offrir des services appropriés aux sans-abri ayant les besoins les plus complexes.

- **Entrepreneuriat social** : Alors que l'exploitation de logements abordables destinés aux ménages les plus démunis nécessitera un engagement continu de fonds publics, le développement de logements abordables pourrait être encouragé par des initiatives entrepreneuriales. Par exemple, le gouvernement pourrait agir en tant que garant d'une banque dédiée et sous le contrôle du secteur de l'habitation sociale qui permettrait de développer une offre de financement qui soit adaptée aux caractéristiques du logement social et abordable. Le gouvernement pourrait aussi envisager d'appuyer des intervenants du secteur dans le développement de partenariats ou de fusions afin d'obtenir des économies d'échelle, d'augmenter leur capacité d'accueil et partager les risques. En encourageant les initiatives visant à renforcer les capacités et les projets pilotes de transformation du secteur, le gouvernement fédéral peut aider à améliorer l'efficacité et la viabilité à long terme du logement social au Canada.

Au cours des 25 dernières années, la population canadienne a augmenté de 30%, tandis que les investissements du gouvernement fédéral dans le domaine du logement social diminuaient de 46%. Par conséquent, près d'un ménage canadien sur quatre n'a pas les moyens de payer un logement et 235 000 Canadiens sont chaque année en situation d'itinérance. Il est temps d'agir contre la crise du logement abordable au Canada afin de rétablir cette importante voie d'accès à la classe moyenne canadienne.

Investir dans le logement est un moyen d'atteindre plusieurs des objectifs identifiés par le gouvernement. À court terme, la construction et la rénovation de logements contribuent à la création d'emploi et à la croissance du PIB dans un contexte économique stagnant. Mais la relance économique ne peut être la seule motivation pour investir en habitation. Les ressources fédérales consacrées au logement doivent également avoir des objectifs à long terme en matière de politique sociale, tels la réduction de l'itinérance, l'inclusion socioéconomique et l'accessibilité à un logement abordable pour ceux qui en ont le plus besoin.

En collaborant avec le secteur du logement abordable pour développer une stratégie nationale du logement, le gouvernement peut faire d'une pierre deux coups. Il relance l'économie à court terme et remplit des objectifs de politique sociale à long terme, en réduisant l'itinérance chronique et en répondant au besoin essentiel de logement.

Le secteur du logement abordable au Canada est prêt à se mobiliser en appui au nouveau programme de logement du gouvernement fédéral et à développer une stratégie nationale du logement reposant sur les fondements décrits dans ce document. De nouveaux investissements importants dans le logement abordable peuvent aider à protéger et renouveler le parc existant de logements sociaux, tout en construisant 100 000 nouveaux logements, afin de réduire l'itinérance, sortir les Canadiens de la pauvreté et offrir un passage vers la classe moyenne pour un grand nombre de Canadiens et de Canadiennes.

| Investissement | Avantages par rapport aux objectifs du gouvernement | Coût en \$ et source du financement | Coût d'une inaction |
|---|---|--|--|
| <p>Protéger et renouveler le parc existant de logements sociaux.</p> <p>Un financement à long terme des dépenses d'exploitation et de mise aux normes pour les fournisseurs de logements sociaux (pour remplacer les conventions d'exploitation obsolètes par des moyens plus actuels).</p> | <p>Garantir un logement sécuritaire et abordable pour 600 000 familles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capacité pour les fournisseurs de planifier et financer les travaux majeurs • Maintenir l'aide aux ménages pour le paiement de leur loyer. <p>Aider le Canada à atteindre ses objectifs en matière de changement climatique en réduisant l'empreinte écologique des logements sociaux.</p> <p>Contribuer à la croissance de l'emploi et du PIB en effectuant des travaux de rénovation et de mise aux normes des logements sociaux.</p> | <p>1,7 milliard \$ par an de la SCHL.</p> <p>Une somme à augmenter pour soutenir les nouveaux projets de logements sociaux mis en place.</p> <p>Des contributions supplémentaires du Fonds pour l'infrastructure verte destinées à encourager l'adaptation de logements sociaux pour les rendre écoénergétiques.</p> | <p>Des fournisseurs de logements contraints d'augmenter les loyers, retarder les travaux d'entretien ou liquider leurs biens immobiliers, limitant ainsi les solutions de logement abordable pour les Canadiens.</p> |
| <p>Construire 100 000 nouveaux logements.</p> | <p>Offrir un logement sécuritaire et abordable pour 100 000 ménages.</p> <p>Diminuer l'itinérance chronique en aménageant plus de logements supervisés permanents.</p> <p>Investissements ciblés.</p> <p>Diminuer les besoins impérieux en matière d'habitation.</p> <p>Contribuer à la croissance de l'emploi et du PIB en effectuant des travaux de rénovation et d'adaptation des logements sociaux.</p> | <p>1,7 milliard \$ par an du Fonds de développement du logement social.</p> <p>Des contributions supplémentaires du Fonds pour l'infrastructure verte destinées à encourager la conception et la construction écoénergétique.</p> <p>Mise en œuvre dans le cadre de l'IDLA, en partenariat avec les provinces et les territoires.</p> | <p>Coût annuel de la pauvreté: 25 milliards \$, coût annuel de l'itinérance: 7 milliards \$.</p> <p>Préjudice pour les ménages qui ne peuvent s'impliquer dans la vie communautaire et économique à cause de l'exclusion.</p> <p>Impossibilité de générer une croissance de l'emploi et du PIB par la construction de logements.</p> |
| <p>Transformation et innovation du secteur.</p> | <p>Développer des programmes sociaux efficaces pour le 21^{ème} siècle et les générations futures au Canada.</p> | <p>210 millions \$ pour soutenir la transformation et le développement de pratiques innovantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmenter les investissements consacrés à la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance et les adapter aux réalités et expertises régionales. • Abandonner les pénalités à l'encontre des fournisseurs de logements sociaux qui cherchent des solutions de refinancement. • Agir en tant que garant d'une banque de logements sociaux administrée par le secteur et prévoir une capitalisation des fonds. | |