



Mémoire au Comité permanent des finances de la Chambre des communes
Processus de consultations prébudgétaires pour 2015

Le 31 juillet 2014

Une augmentation des investissements dans le logement abordable serait bénéfique pour la santé des familles et des Canadiens vulnérables, favoriserait l'établissement de collectivités prospères et équitables, et stimulerait l'économie et la création d'emplois.

Sommaire

Le Comité permanent des finances de la Chambre des communes a défini six thèmes à aborder au cours de la ronde actuelle de consultations prébudgétaires. Une augmentation des investissements dans le logement et dans la lutte contre l'itinérance, comme nos recommandations en font état, aborderait trois de ces thèmes, soit :

- soutenir les familles et aider les Canadiens vulnérables en mettant l'accent sur la santé, l'éducation et la formation;
- assurer la sécurité et la prospérité des collectivités, notamment en soutenant les infrastructures;
- optimiser le nombre et le type d'emplois pour les Canadiens.

En raison de son coût élevé, le logement représente la plus grande dépense des Canadiens à revenu faible et moyen. De plus, la pénurie de logements abordables est la principale cause de la précarité du logement, qui demeure un problème grave et persistant au Canada. Sur le plan humain, le logement constitue l'un des facteurs qui influent le plus sur la santé. Sur le plan communautaire, il importe que les

collectivités disposent d'un nombre suffisant de logements abordables de bonne qualité, puisqu'il s'agit d'un facteur essentiel à la bonne santé de la population.

Afin d'aborder les problèmes pressants et persistants à cet égard dans l'ensemble du pays, le gouvernement fédéral a fait certains investissements dans le logement, puis il en a quantifié les répercussions économiques. Dans le cadre de la stimulation budgétaire de 2009, le gouvernement fédéral a donc versé un financement biennal de deux milliards de dollars dans le logement abordable et, par la suite, il a constaté que ces fonds ont constitué la mesure de relance la plus efficace pour stimuler l'emploi et l'économie. En effet, ces investissements ont généré des emplois directs dans les métiers de la construction, ainsi que des emplois indirects dans un grand nombre d'autres branches. Les revenus découlant de ces nouveaux emplois ont été dépensés dans des marchés d'alimentation ainsi que dans d'autres secteurs de l'économie locale, ce qui a stimulé l'activité économique. De plus, les travailleurs ont payé des impôts sur leur revenu ainsi que des taxes diverses, ce qui a augmenté les recettes du gouvernement à l'avenant.

Or, bien que le gouvernement fédéral ait fait plusieurs investissements pour améliorer le logement et aider les sans-abri depuis 2006, nous remarquons une baisse générale des investissements depuis que le gouvernement a commencé à se rétracter de son engagement à long terme d'investir dans logement abordable. Ces compressions ont entraîné une diminution nette du nombre de foyers d'accueil subventionnés par l'État fédéral, et ce, à un moment où les besoins en logement augmentent dans la plupart des régions du Canada.

Compte tenu des circonstances, nous recommandons respectueusement au gouvernement fédéral d'annuler les compressions budgétaires faites dans le logement abordable et d'accroître le financement des deux principaux programmes nationaux en matière de logement et d'itinérance. Une hausse des investissements offrirait non seulement des logements sains aux citoyens et aux familles du Canada, mais elle entraînerait également de nouveaux emplois et des bienfaits socioéconomiques au sein des collectivités. Ajoutons que les gouvernements ne demeurerait pas en reste, puisque le coût des investissements dans le logement abordable est moindre que les dépenses prévues dans la lutte contre l'itinérance¹.

¹ À titre d'exemple, veuillez consulter le document *Le coût réel de l'itinérance* à l'adresse suivante : http://homelesshub.ca/sites/default/files/costofhomelessness_paperFR_0.pdf

Des problèmes graves et persistants en matière de logement et d'itinérance

Des millions de Canadiens vivent dans la précarité, et plus de 200 000 personnes se retrouvent sans abri au Canada chaque année². Nombreux sont les paramètres qui entrent en jeu en matière de besoins en logement :

- **Les logements inabordables** : Quelque 3,3 millions de ménages (soit 25,2 % de l'ensemble des ménages) affectent au moins 30 % de leur revenu au logement, selon l'Enquête nationale auprès des ménages³.
- **Les logements insalubres** : Quelque 982 200 ménages (soit 7,4 % de l'ensemble des ménages) rapportent que leur logement nécessite des travaux de réparation majeurs, selon l'Enquête nationale auprès des ménages.
- **Les logements surpeuplés** : Quelque 793 585 ménages (soit 6 % de l'ensemble des ménages) rapportent que leur logement abrite plus d'habitants que la Norme nationale d'occupation ne l'autorise, selon l'Enquête nationale auprès des ménages.

À l'échelle nationale, il n'existe pas de données fiables sur les listes d'attente pour les logements à prix abordables; néanmoins, d'après l'Ontario Non-Profit Housing Association, 158 445 ménages se trouvaient sur une liste d'attente « active » en Ontario en 2012. De plus, selon les données fournies par divers fournisseurs de logements avec services de soutien, les listes d'attente seraient longues pour l'obtention de tels logements.

Le logement est l'un des déterminants les plus importants de la santé des personnes et de la population⁴. Dans le rapport du gouvernement fédéral intitulé *Plan d'action économique : Septième rapport aux Canadiens*, on peut lire que les répercussions économiques des investissements dans le logement ont atteint un taux de 1,5 dans le cadre de la stimulation budgétaire de 2009 – il s'agit de l'un des multiplicateurs

² *État de l'itinérance au Canada 2013* :

http://www.homelesshub.ca/sites/default/files/SOHC2013_FR_0.pdf

³ L'accèsion à la propriété et les coûts d'habitation au Canada :

<http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/as-sa/99-014-x/99-014-x2011002-fra.cfm>

⁴ À titre d'exemple, veuillez consulter le document *Housing and Health : Examining the Links* : <http://www.wellesleyinstitute.com/publications/housing-and-health-examining-the-links/>

économiques les plus importants parmi l'ensemble des mesures mises en œuvre⁵. En d'autres mots, cela signifie que chaque dollar investi dans le logement a généré 1,50 \$ en retombées économiques. Précisons en outre que les retombées sont plus importantes dans les faits, puisque les provinces, les territoires, les municipalités, les organisations sociales et le secteur privé emboîtent généralement le pas au gouvernement fédéral dans le cadre de telles initiatives.

Le logement au sein du budget fédéral : mesures anciennes et actuelles

Dans le cadre de son budget pour 2013, le gouvernement a annoncé :

- un investissement de 119 millions de dollars pour une prolongation de cinq ans de la **Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance** (réduction par rapport à l'investissement de l'an précédent);
- un investissement de 253 millions de dollars pour une prolongation de cinq ans du **Programme d'investissement dans le logement abordable** (en date du 30 juillet 2014, les administrations de l'Alberta, du Manitoba, de la Colombie-Britannique, du Nouveau-Brunswick, du Nunavut et de l'Île-du-Prince-Édouard avaient toutes signé des accords bilatéraux sur le logement avec le gouvernement fédéral; les sept autres provinces et territoires n'avaient encore signé aucun accord);
- un investissement biennal de 100 millions de dollars pour la **construction de logements** au Nunavut.

Voici deux importantes mesures antérieures en matière de logement :

- un investissement biennal de 1,4 milliard de dollars dans le **logement abordable en 2006** (provenant d'un crédit parlementaire en 2005);
- un investissement de deux milliards de dollars pour une période de plus de deux ans dans le **logement abordable en 2009**.

Il va sans dire que les investissements du gouvernement fédéral dans le logement et la lutte contre l'itinérance ont permis la construction de nouveaux logements, la rénovation pressante de logements existants, la prise de mesures d'accessibilité aux logements et la mise en œuvre de stratégies concrètes visant à combattre l'itinérance. Toutefois, ces investissements sont arrivés à un moment où, d'une part,

⁵ <http://www.fin.gc.ca/pub/report-rapport/2011-7/index-fra.asp>

les besoins en logement augmentent rapidement à l'échelle du pays et, d'autre part, l'inflation entraîne une érosion du pouvoir d'achat dans le secteur de l'habitation. C'est donc dire que les investissements à court terme ne répondent pas aux besoins à long terme. Du reste, comme nous l'avons déjà indiqué, le gouvernement fédéral procède à des réductions globales de ses investissements dans le logement.

Nous notons trois grandes observations par rapport aux investissements actuels et récents dans le secteur du logement :

- ***Le gouvernement fédéral a restreint les investissements dans le logement et la lutte contre l'itinérance*** au cours des cinq prochaines années, malgré le fait que l'inflation et la croissance des besoins entraîneront une baisse du pouvoir d'achat. D'ailleurs, selon la Banque du Canada, si le taux d'inflation de 9,38 % que nous avons connu au cours des cinq dernières années demeure le même au cours des cinq prochaines années, le plafonnement des investissements causera un recul de 10 % du pouvoir d'achat.
- ***Le gouvernement a drastiquement réduit ses investissements dans le logement*** depuis le niveau record atteint en 2010. D'après la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme national responsable de l'habitation pour le gouvernement fédéral, l'investissement de 3,040 milliards de dollars du gouvernement fédéral dans les programmes de logement baissera à 1,934 milliard de dollars d'ici à 2018, selon les prévisions actuelles. Il s'agit d'une réduction de 36 %⁶.
- Le recul du gouvernement fédéral par rapport aux investissements dans le logement social et abordable signifie que ***le nombre estimatif de ménages à recevoir de l'aide provenant des programmes fédéraux chutera rapidement***, pour passer de 613 500 ménages en 2010 à 452 300 ménages en 2018, selon les prévisions. Il s'agit là d'une baisse de 161 200 ménages (soit une réduction de 26 % du parc de logements abordables subventionné par l'État fédéral), et ce, à un moment où les besoins sont criants et grandissants d'un océan à l'autre.

À la lumière de ces faits, nous avons formulé les recommandations prébudgétaires suivantes à l'attention du gouvernement fédéral en vue du budget de 2015 :

- **Premièrement, le gouvernement fédéral devrait augmenter sa stratégie de lutte contre l'itinérance de 10 % (12 millions de**

⁶ Le Plan d'entreprise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (p. 67 et 68) : <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/info/raanplen/upload/RPE-2014-2018-68090.pdf>

dollars) chaque année afin de compenser le coût de l'inflation et de combattre les problèmes graves et persistants liés à l'itinérance. Le gouvernement fédéral a promis d'aligner ses investissements sur l'approche de lutte contre l'itinérance intitulée « Logement d'abord ». Il s'agit certes d'un objectif utile, mais à l'heure actuelle, la majorité des fonds est remise à une poignée de grandes villes, ce qui fait que les petites municipalités et les collectivités rurales et éloignées reçoivent très peu, voire pas du tout, de financement.

Récemment, le projet « Chez Soi » d'aide au logement pour les personnes itinérantes atteintes de troubles mentaux de la Commission de la santé mentale du Canada⁷ a démontré l'efficacité de l'approche « Logement d'abord » pour aider les personnes aux prises avec des problèmes d'itinérance chronique et de santé mentale, notamment. Il n'en reste pas moins que d'autres initiatives s'avèrent également nécessaires afin d'assurer une approche globale qui reflète la diversité des défis à relever pour combattre l'itinérance. Le gouvernement fédéral doit donc augmenter ses investissements et octroyer des fonds à un plus grand nombre de régions au Canada.

- **Deuxièmement, le gouvernement fédéral devrait doubler son investissement dans le Programme de logement abordable pour atteindre une somme de 500 millions de dollars annuellement. Les provinces et les territoires devraient fournir des fonds équivalents, de sorte qu'un montant d'un milliard de dollars puisse être affecté chaque année à la construction et à la rénovation de logements.**

Le programme actuel est bien loin de répondre aux besoins en matière de nouveaux logements dans la plupart des régions du pays, y compris dans les grands centres tels que Calgary, Vancouver, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax. L'investissement dans le logement abordable du gouvernement fédéral mobilise des fonds supplémentaires de la part des provinces, des territoires, des promoteurs de logements abordables, des municipalités et d'autres organisations.

- **Troisièmement, le gouvernement fédéral devrait inverser la tendance à la baisse des investissements généraux dans le logement (ce qui cause la diminution du nombre de logements subventionnés par le gouvernement fédéral). Les recettes découlant des**

⁷ Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter la page suivante : <http://www.mentalhealthcommission.ca/Francais/initiatives-and-projects/home>

***ententes à long terme avec des promoteurs de logements abordables
devraient être réinvesties pour veiller à ce que les logements existants
demeurent réellement abordables.***

Cette question a été signalée par un grand nombre d'organisations nationales, dont l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et la Fédération canadienne des municipalités. À l'échelle provinciale, la vérificatrice générale de l'Ontario a déclaré que la rétractation du gouvernement fédéral par rapport à ses obligations en matière de logement abordable représente une grande menace pour le financement des logements dans cette province.

Nous vous remercions de nous donner l'occasion de présenter cette soumission.



Michael Shapcott, directeur du logement et de l'innovation
The Wellesley Institute
10, avenue Alcorn, bureau 300
Toronto (Ontario) M4J 4C8
Téléphone : 416-972-1010, poste 231
Courriel : michael@wellesleyinstitute.com
Site Web : www.wellesleyinstitute.com