

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE POLITIQUES

LOGEMENT À LOYER MODIQUE

UN PROBLÈME PERSISTANT QUI DEMANDE DES SOLUTIONS URGENTES

Même si les facteurs qui poussent les Canadiens à recourir aux banques alimentaires sont nombreux, l'un des plus urgents est le coût du logement de plus en plus élevé. En termes simples, le logement est une priorité non négociable pour toute personne ou toute famille. Dans un contexte où le coût du logement est en hausse, les ménages font tous les sacrifices possibles pour conserver un toit au-dessus de leur tête. Ce genre de difficultés amène souvent de l'insécurité alimentaire, une mauvaise santé, des dettes, un stress accru, des problèmes de santé mentale et une incapacité à payer les autres factures.

En mars dernier, 13,4 % des clients des banques alimentaires ont déclaré que la principale raison de leur visite était le coût élevé du logement. Dans un autre sondage, trois Canadiens sur cinq ont déclaré que le coût du logement était le plus grand obstacle à l'accès à la nourriture – comparativement à seulement un Canadien sur cinq en 2020.⁹¹

L'abordabilité n'est pas la seule question préoccupante concernant le logement au Canada. À l'échelle nationale, 45 % des locataires vivent dans un logement inadéquat, inadapté ou inabordable, tandis que 23 % des locataires ont des besoins criants en matière de logement.

Les difficultés touchent surtout les locataires. Cette année encore, comme le montrent nos données, la majorité des visiteurs des banques alimentaires (deux sur trois) vivent dans un logement locatif. Bon nombre de ces locataires se trouvent dans les groupes à faible revenu et peuvent consacrer bien au-delà de 30 % ou de 50 % de leurs revenus au coût du logement, et même plus.⁹² Le fait de consacrer une telle proportion du revenu au loyer est considéré comme un niveau de dépense « critique », car les locataires ont très peu d'argent pour les autres besoins fondamentaux (p. ex., nourriture) et risquent de perdre leur foyer.

Une lueur d'espoir est née lorsque le gouvernement fédéral a mis en œuvre la Stratégie nationale sur le logement en 2017, une mesure que Banques alimentaires Canada réclamait depuis de nombreuses années.

Dans le cadre de cette stratégie, le gouvernement fédéral s'est engagé à investir environ 20 milliards de dollars (un montant qui sera égalé par les provinces et les territoires pour un total de 40 milliards de dollars) au cours des 12 prochaines années dans le but d'aider 530 000 ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, soit la moitié de la population totale dans cette situation, et de réduire l'itinérance chronique de moitié d'ici 2030.⁹³

Ces progrès étaient appuyés par de saines politiques gouvernementales, mais très peu de mesures, dans les faits, ont été mises en œuvre depuis l'annonce de la stratégie pour venir en aide aux personnes qui ont actuellement recours aux banques alimentaires en raison de leurs frais de logement trop élevés.

La plupart des fonds investis dans le cadre de la SNL ont été consacrés à des prêts pour le développement de logements du marché privé plutôt qu'à l'aide directe pour répondre aux besoins des personnes les plus vulnérables. Selon un rapport de 2019 du Bureau du directeur parlementaire du budget, la SNL a très peu changé la donne quant au montant des fonds investis par le gouvernement dans les logements à loyer modique. Le rapport a même révélé que la SNL avait, en réalité, légèrement réduit le financement ciblé pour les personnes ayant des besoins criants en matière de logement.⁹⁴ Pendant ce temps, l'érosion du parc de logement à loyer modique se poursuit à un rythme beaucoup plus élevé que la création de logements : quatre logements sont retirés du marché pour chaque logement à loyer modique qui est créé.⁹⁵

⁹¹ Les statistiques de la présente section sont tirées de données recueillies dans le cadre d'un sondage national commandé par Banques alimentaires Canada et mené par Mainstreet Research du 25 février au 2 mars 2022 auprès d'un échantillon de 4 009 adultes de 18 ans et plus vivant au Canada. Voir l'annexe A pour voir d'autres résultats du sondage.

⁹² Indice du logement locatif canadien (sans date). *COÛT*. https://rentalhousingindex.ca/fr/#_prov Au Canada, l'extrémité supérieure du seuil de revenu annuel le plus faible varie entre 20 000 \$ et 33 000 \$ environ.

⁹³ Gouvernement du Canada. (2017). *Un chez-soi d'abord – Stratégie nationale sur le logement du Canada*. <https://epddscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/placetocallhome/pdfs/canada-national-housing-strategy-fr.pdf>

⁹⁴ Segel-Brown, B. (18 juin 2019). *Dépenses fédérales de programmes consacrées à l'abordabilité du logement*. Bureau du directeur parlementaire du budget. <https://www.pbo-dpb.gc.ca/fr/blog/news/federal-program-spending-on-housing-affordability>

⁹⁵ Housing Policy and Research Exchange. (30 juillet 2021). *Getting to 2030—Examining how Budget 2021 helps Canada achieve its housing goals, and what we need to do from here* (en anglais seulement) [Soumis au ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social du Canada et à la Société canadienne d'hypothèques et de logement]. Maytree. <https://maytree.com/publications/getting-to-2030/>

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE POLITIQUES

LOGEMENT À LOYER MODIQUE

UN PROBLÈME PERSISTANT QUI DEMANDE DES SOLUTIONS URGENTES

Pendant que des logements sont construits et convertis, des millions de Canadiens sont toujours à la recherche d'un logement à loyer modique. À l'heure actuelle, les Canadiens ont besoin de plus de soutien pour couvrir le coût du logement. Si le gouvernement veut vraiment aider les Canadiens à accéder à des logements à loyer modique, il devra (1) construire de nouveaux logements à loyer modique et (2) rendre le marché existant plus abordable.

Au Manitoba, le Programme d'allocation pour le loyer verse des prestations à 33 000 résidents chaque année pour que les coûts du logement se rapprochent de la proportion de 30 % de revenu.⁹⁶ Il a été constaté que cette aide permet aussi aux prestataires de se concentrer sur d'autres aspects de leur vie, comme suivre une formation, élever leurs enfants ou retrouver la garde de leurs enfants, et reconstruire leur santé mentale et physique.⁹⁷

De plus, 70 % des locataires interrogés ont indiqué qu'ils pouvaient désormais acheter des produits alimentaires plus sains. Les loyers étant une dépense plutôt stable comparativement aux autres, les résidents peuvent prendre des décisions judicieuses concernant l'utilisation de leur prestation.⁹⁸ Des programmes de subventions aux logements robustes comme celui du Manitoba peuvent grandement contribuer à réduire la pauvreté et l'insécurité alimentaire chez tous les locataires.

Les tendances des visites aux banques alimentaires indiquent également un autre problème dans le secteur du logement : les étudiants. Le nombre d'étudiants postsecondaires qui ont recours aux banques alimentaires a grimpé par rapport à 2021; ils constituent maintenant 7,1 % des visiteurs des banques alimentaires. Il n'est pas surprenant de constater que les étudiants postsecondaires éprouvent autant de difficultés puisqu'une grande majorité d'entre eux allouent plus de 30 % de leurs revenus à des loyers qui ont augmenté considérablement au cours des quatre dernières années.⁹⁹

Cela signifie qu'une grande majorité des étudiants ont des besoins criants en matière de logement dans un marché en hausse. Comme ils consacrent beaucoup de temps aux études, les possibilités de gagner un revenu supplémentaire sont plutôt minces. Les étudiants gagnent en moyenne moins de 20 000 \$ par année. Malgré tout, la population étudiante paie des loyers 25 % plus élevés que le reste des ménages locataires.¹⁰⁰ Même si le logement est un problème à l'échelle nationale qui ne touche pas que les étudiants, il existe une faiblesse évidente dans le secteur du logement étudiant.

Le coût élevé du logement est la cause profonde du recours aux banques alimentaires depuis de nombreuses années, mais l'urgence aiguë de la situation et la nécessité d'une intervention gouvernementale n'ont jamais été aussi évidentes.

⁹⁶ Cooper, S., Hajer, J. et Plaut, S. *Assisting renters : Manitoba's Rent Assist in the context of Canada's National Housing Strategy* (en anglais seulement). Chapitre manitobain du Centre canadien de politiques alternatives. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/nhs/research_and_planning_fund_program/assisting-renters.pdf

⁹⁷ Cooper, S., Hajer, J. et Plaut, S. *Assisting renters : Manitoba's Rent Assist in the context of Canada's National Housing Strategy* (en anglais seulement). Chapitre manitobain du Centre canadien de politiques alternatives. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/nhs/research_and_planning_fund_program/assisting-renters.pdf

⁹⁸ Cooper, S., Hajer, J. et Plaut, S. *Assisting renters : Manitoba's Rent Assist in the context of Canada's National Housing Strategy* (en anglais seulement). Chapitre manitobain du Centre canadien de politiques alternatives. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/nhs/research_and_planning_fund_program/assisting-renters.pdf

⁹⁹ Utile (sans date). *Données et recherches*. <https://www.utile.org/fr/donnees-et-recherches>

¹⁰⁰ Utile. (2022). Le logement étudiant au Canada – Rapport de recherche https://uploads-ssl.webflow.com/604e1456a8cd2bab84c72bc8/63111d8c607f5ce0987b6e73_FLASH_20220830_FRA_VF.pdf

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE POLITIQUES

LOGEMENT À LOYER MODIQUE

UN PROBLÈME PERSISTANT QUI DEMANDE DES SOLUTIONS URGENTES

Nous recommandons que le gouvernement prenne les mesures suivantes :

1

Instaurer immédiatement un programme national de subventions aux logements basé sur une version élargie de l'Allocation canadienne d'aide au logement et inclure un programme d'aide au loyer dans les réserves.

2

Explorer le financement communautaire ciblé pour l'acquisition de logements à loyer modique. Autrement dit, fournir du capital (prêts et subventions) aux organismes à but non lucratif afin qu'ils puissent acheter des propriétés locatives pour offrir des logements avec un loyer égal ou inférieur au loyer du marché médian.¹⁰¹

3

Réaliser de nouveaux investissements et ajouter à la Stratégie nationale sur le logement un élément important qui a été oublié : mettre en œuvre un programme de logement supervisé pour les personnes ayant une incapacité mentale ou physique, particulièrement au sein des populations à faible revenu et marginalisées.¹⁰²

4

Resserrer la réglementation ou taxer davantage les entités financières (fiducies de placement immobilier, fonds de capitaux d'investissement, sociétés de gestion d'actifs et caisses de retraite) sur le marché du logement.

¹⁰¹ The Housing Policy and Research Exchange. 2021. *Getting to 2030: Examining how Budget 2021 helps Canada achieve its housing goals, and what we need to do from here* (en anglais seulement). Maytree. <https://maytree.com/wp-content/uploads/Getting-to-2030.pdf>

¹⁰² Centre canadien de politiques alternatives. (2018). *Alternative Budget 2019 : No Time to Lose* (en anglais seulement). <https://www.policyalternatives.ca/afb2019>