

SOUMISES PAR L'ASSOCIATION CANADIENNE D'HABITATION ET DE RÉNOVATION URBAINE



RECOMMANDATIONS EN PRÉVISION DU BUDGET 2020

JANVIER 2020



ACHRU CHRA

INTRODUCTION

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) est heureuse de partager ses réflexions avec le Gouvernement du Canada sur les recommandations prioritaires pour le budget 2020. L'ACHRU est l'association nationale qui représente le secteur du logement social, abordable et sans but lucratif au Canada. Selon une enquête publiée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en novembre 2019, plus de 628 700 ménages vivent dans des logements sociaux et abordables.

Le gouvernement fédéral précédent a fait de grands progrès pour renforcer le secteur de l'habitation communautaire au Canada. Avec le lancement d'une Stratégie nationale du logement de 40 milliards \$ en novembre 2017, suivi d'investissements additionnels de 1,5 milliard \$ pour du logement autochtone dans le budget 2018, il a commencé le processus de réinvestissement fédéral dans le secteur du logement communautaire, processus stagnant depuis les années 1990.

Malgré l'intérêt de ces investissements, le coût des logements et le manque de logements abordables continuent de préoccuper les Canadiens et les Canadiennes. L'importance de ces problèmes s'impose :

- Plus de 235 000 personnes vivent un épisode d'itinérance à un moment ou l'autre de l'année.
- Selon l'Indice du logement locatif canadien, 46 % des locataires paient plus de 30 % de leur revenu pour se loger (ce qui correspond aux besoins impérieux en logement) et 18 %, soit presque 1 sur 5, y consacrent plus de 50 %.
- Selon une enquête de la SCHL rendue publique en novembre 2019, plus de 283 000 ménages sont inscrits sur des listes d'attente pour du logement social ou abordable, et parmi ceux-ci, 173 000 attendent depuis 2 ans ou plus.
- L'habitation pour les Autochtones qui vivent en milieux urbains, ruraux et nordiques demeure précaire. D'après l'Indice du logement locatif 2019, les ménages dont le chef de famille est autochtone dépensent une plus grande proportion de leur revenu pour le logement, et le surpeuplement est fréquent. Les dénombrements ponctuels municipaux des personnes vivant de l'itinérance rapportent régulièrement une surreprésentation des personnes autochtones en comparaison avec les non-autochtones. Une personne autochtone sur quinze a connu une expérience d'itinérance. Ce ratio est de 1 sur 125 pour les non-autochtones.

Les programmes de la Stratégie nationale du logement représentent un pas dans la bonne direction pour faire face aux enjeux liés à la demande et à l'offre de logement abordable. Toutefois, les cibles établies par la Stratégie ne permettront pas de s'approcher de l'objectif adopté par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'effet d'assurer un logement abordable répondant à ses besoins pour toute personne au Canada d'ici 2030.

RECOMMANDATIONS PRINCIPALES

Dans cet esprit, l'ACHRU recommande trois mesures pour le budget 2020 du gouvernement fédéral afin de remédier aux difficultés du secteur du logement abordable de façon à réduire les besoins impérieux en logement et diminuer les inégalités. Ces mesures sont les suivantes :

1) Élaborer et mettre en place une Stratégie du logement autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques

Avec 87 % des Autochtones du Canada qui vivent en milieux urbains, ruraux ou nordiques, l'absence d'une stratégie dédiée aux défis que vivent ces personnes constitue la principale faiblesse de la Stratégie nationale du logement 2017. Comme nous l'avons déjà souligné, les Autochtones qui vivent en milieux urbains, ruraux ou nordiques connaissent des problèmes spécifiques comparés à ceux de la population non autochtone et le besoin pour une stratégie qui leur est destinée est urgent. De plus, une Stratégie du logement autochtone en milieux urbains, ruraux ou nordiques serait cohérente et alignée avec l'esprit et les recommandations du rapport final de l'Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées.

En 2018, le Caucus autochtone de l'ACHRU, qui regroupe des fournisseurs de logement communautaire qui offrent des services principalement à une clientèle autochtone a rendu public un document intitulé : *A For Indigenous, By Indigenous Housing Strategy: Addressing the Housing Needs of Indigenous Families and Individuals in the Urban, Rural and Northern Parts of Canada*, qui présente les éléments clés d'une Stratégie de l'habitation autochtone urbaine. Les idées essentielles de cette proposition, « pour les Autochtones, par les Autochtones », sont les suivantes :

- La protection des locataires et des logements sociaux autochtones actuels ainsi que la remise à neuf du parc existant.
- L'augmentation de l'offre de logement abordable, sécuritaire et stable pour éliminer les besoins impérieux en logement de 38 000 ménages autochtones dont plusieurs ont une femme comme chef de famille.
- De l'aide pour des services autochtones aux locataires afin d'assurer leur bien-être et leur succès à long terme. Une accélération de l'intervention pour mettre fin à l'itinérance chez les Autochtones.
- Une attention spéciale à l'habitation nordique.
- Une plus grande attention portée aux données, à l'information, à la recherche et à l'évaluation.
- Un Centre national du logement autochtone « pour les Autochtones, par les Autochtones », reconnu par le fédéral, pour assurer une gouvernance et une vue d'ensemble autochtones.

À cet effet, l'ACHRU recommande que le budget 2020 inclue un financement fédéral pour une Stratégie du logement autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques, et un engagement à mettre en place une structure formée de représentants du logement autochtone pour superviser l'implantation de la Stratégie. Une telle mesure serait conséquente avec une approche de l'habitation basée sur la Réconciliation.

RECOMMANDATION: Dans le budget 2020, introduire une Stratégie du logement autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques « pour les Autochtones, par les Autochtones », compléter par un financement pour le capital, les services de soutien et la gouvernance.

2) Développer les mesures déjà contenues dans la Stratégie nationale du logement pour créer une nouvelle offre de logement abordable

La Stratégie nationale du logement contient deux mesures spécifiquement destinées à augmenter l'offre de logement abordable sans but lucratif au Canada :

A) Le Fonds national de co-investissement pour le logement, un programme de 13,5 milliards \$ sur 10 ans, qui offre une combinaison de subventions et de prêts aux fournisseurs de logements admissibles pour les réparations et les rénovations dans le parc actuel et pour la construction de nouvelles unités.

B) Une nouvelle Initiative des terrains fédéraux d'une valeur de 200 millions \$ sur 10 ans, qui appuie la cession de terrains fédéraux excédentaires aux fournisseurs de logement communautaire et abordable pour encourager le développement de logements durables et abordables.

Ces mesures concernant l'offre sont bienvenues. Elles sont toutefois insuffisantes pour répondre à la demande de logement abordable et réduire les besoins impérieux en logement. De plus, elles ne permettront pas d'atteindre l'objectif adopté par la SCHL qui vise à ce que, à partir de 2030, chaque personne au Canada ait accès à un logement abordable qui répond à ses besoins.

Dans ce contexte, l'ACHRU recommande que ces programmes soient renforcés de la façon suivante :

- Quant au Fonds national de co-investissement pour le logement, l'ACHRU recommande que le gouvernement fédéral y consacre 10 milliards \$ additionnels sur les 10 prochaines années, et que les critères de demandes soient ajustés et simplifiés de façon à ce que les fonds pour de nouveaux logements abordables soient plus facilement accessibles (voir plus bas pour plus de renseignements). Avec ce nouveau montant, la SCHL serait en meilleure position pour changer le ratio de subventions par rapport aux prêts de façon à ce qu'un plus grand nombre de contributions se fasse sous la forme de subventions non remboursables.
- Pour ce qui est de l'Initiative des terrains fédéraux, il faudrait augmenter son financement de un milliard \$ pour les prochains 10 ans. Il faudrait aussi pouvoir utiliser le nouveau financement pour élargir la portée du programme en permettant au gouvernement fédéral d'acquérir les surplus de terrains des provinces, des territoires, des municipalités et même du privé qui pourraient alors être transférés aux fournisseurs de logement communautaire. De plus, il faudrait permettre l'acquisition, par le programme, non seulement des terrains, mais aussi des édifices fédéraux en surplus qu'il serait possible aussi de transférer aux fournisseurs de logement communautaire qui pourraient les transformer à des fins d'habitation.

RECOMMANDATION: Augmenter le financement du Fonds national de co-investissement pour le logement de 10 milliards \$ sur 10 ans. Élargir la portée de l'Initiative de terrains fédéraux pour permettre au gouvernement fédéral d'acquérir les terrains et les immeubles en surplus des provinces, des villes et du secteur privé et augmenter son financement de un milliard \$ sur une période de 10 ans.

3) Améliorer et renforcer les mesures déjà prises pour protéger la viabilité à long terme du logement communautaire au Canada

Sans aucun doute, les mesures individuelles contenues dans la Stratégie nationale du logement de novembre 2017 sont importantes pour protéger la durabilité du parc actuel de logement communautaire pour les 8 prochaines années. Toutefois, les membres de l'ACHRU s'inquiètent à propos de l'efficacité de quelques programmes spécifiques de la SNL et de la nécessité d'ajouter des mesures pour protéger la viabilité à long terme et la durabilité du secteur du logement sans but lucratif. Voici trois préoccupations et recommandations pour améliorer la SNL :

Le Fonds national de co-investissement pour le logement : Comme nous en avons parlé plus haut, le Fonds de co-investissement de 13,5 milliards \$ vise à offrir du financement pour les réparations et la rénovation des logements communautaires existants et la construction de nouveau. Quoique le programme soit bien intentionné, les fournisseurs ont soulevé des critiques quant à ses critères de demande et ses procédures. Par exemple, le questionnaire de demande contient approximativement 200 questions, ce qui est excessif pour de petits fournisseurs de logement avec peu de ressources. Il n'est pas clair, au moment de la demande, quel sera le ratio de subvention par rapport au prêt, et quel sera le taux d'intérêt de ce prêt, ce qui rend la planification difficile. Le temps d'approbation est très long et ne correspond pas aux engagements de financement des autres gouvernements, ce qui est un prérequis pour recevoir du financement du Fonds de co-investissement. L'ACHRU considère qu'une révision complète du programme est nécessaire, accompagnée d'un rapport public sur la façon d'améliorer le programme pour mieux répondre aux besoins des demandeurs.

L'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC), phase 2 : ce programme prolonge les subventions au loyer pour les fournisseurs de logement communautaire dont les conventions d'exploitation fédérales se terminent entre 2016 et 2028. Comme il doit se terminer en 2028, il n'y a pas de garantie ou d'engagement que le gouvernement fédéral maintiendra ses subventions par la suite, ce qui menace la viabilité à long terme du secteur. Le gouvernement fédéral doit s'engager dans une aide au logement permanente pour les fournisseurs de logement afin d'enlever tout doute ou incertitude sur la survie à long terme du secteur.

Le financement fédéral des services de soutien social avec le Transfert canadien en matière de programmes sociaux : Une des différences entre le logement communautaire et le logement privé réside dans le soutien social offert aux locataires par le gestionnaire du logement. Ce soutien peut prendre la forme de services en santé ou en santé mentale, de soins pour les aînés, de services à des membres de la communauté LGBTQ+, d'appui culturel aux Autochtones, de services d'aide face à des problèmes de dépendance, de formation à l'emploi, etc. Il est habituellement offert grâce à un partenariat entre les fournisseurs de logement et des organismes externes. Le gouvernement fédéral appuie plusieurs de ces services par le Transfert canadien en matière de programmes sociaux (TCPS) pour les provinces et les territoires. L'ACHRU demande une augmentation du financement à long terme pour le TCPS, et recommande qu'une reddition de compte plus transparente soit mise en place afin d'assurer que l'argent est vraiment utilisé aux fins auxquelles il est destiné. Tout cela pour permettre la viabilité à long terme de services sociaux précieux et efficaces.

RECOMMANDATION: Améliorer et renforcer le Fonds national de co-investissement, l'Initiative fédérale de logement communautaire, phase 2 et le Transfert canadien en matière de programmes sociaux pour protéger la durabilité et la viabilité à long terme du secteur du logement communautaire.

CONCLUSION ET SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

L'ACHRU apprécie cette occasion de partager ses idées avec le gouvernement fédéral et le Comité permanent des finances en prévision du budget fédéral de 2020. Voici le condensé de ses recommandations :

#1

RECOMMANDATION: Dans le budget 2020, introduire pour une Stratégie du logement autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques « pour les Autochtones, par les Autochtones », complétée par un financement pour les immobilisations, les services de soutien et la gouvernance.

#2

RECOMMANDATION: Augmenter le financement du Fonds national de co-investissement pour le logement de 10 milliards \$ sur 10 ans. Élargir la portée de l'Initiative de terrains fédéraux pour permettre au gouvernement fédéral d'acquérir les terrains et les immeubles en surplus des provinces, des villes et du secteur privé et augmenter son financement de un milliard \$ sur une période de 10 ans.

#3

RECOMMANDATION: Améliorer et renforcer le Fonds national de co-investissement, l'Initiative fédérale de logement communautaire, phase 2 et le Transfert canadien en matière de programmes sociaux pour protéger la durabilité et la viabilité à long terme du secteur du logement communautaire.