



PAR COURRIEL

Ottawa, le 25 février 2021

Honorable Ahmed Hussen  
Ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social  
Ahmed.Hussen@parl.gc.ca

Monsieur le Ministre,

Le 15 janvier 2021, le premier ministre vous a envoyé une lettre de mandat modifiée qui contenait la directive suivante : « Vous donnerez suite à la Stratégie nationale sur le logement annoncée en 2017 en augmentant les investissements dans la création rapide de logements à court terme ». Compte tenu de cette lettre, nous pouvons présumer que le gouvernement fédéral lancera une deuxième phase de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) que vous avez annoncée pour la première fois en septembre 2020. Ce serait manifestement une bonne nouvelle, et une décision que l'ACHRU et d'autres partenaires ont demandées, considérant le fort intérêt manifesté pour la première phase du programme.

Au cours des dernières semaines, l'ACHRU a eu des conversations avec des membres et d'autres intervenants qui ont présenté une demande dans le cadre de la première phase de l'ICRL. Elle a aussi tenu une séance de consultation avec plus de 155 membres le 8 février. Bien qu'il y ait eu un fort consensus sur la pertinence de l'ICRL et la qualité de l'aide du personnel de la SCHL à remplir les demandes pour les fournisseurs de logements, un certain nombre de recommandations ont également été formulées pour améliorer le programme, dans le cadre d'une éventuelle deuxième phase. Elles visent à en favoriser l'accès et à simplifier le processus de demande. J'ai pris la liberté de résumer certaines recommandations clés ci-dessous :

**Des délais plus longs** : Il y a eu un consensus clair sur le fait que les délais de la première phase de l'ICRL pour déposer une demande étaient trop courts. À cause de cela, de nombreux fournisseurs de logements n'ont pas eu suffisamment de temps pour élaborer des propositions, mener à bien le processus de candidature et constituer les partenariats nécessaires avec des entrepreneurs, des constructeurs modulaires, des propriétaires fonciers ou d'autres ordres de gouvernement. La brièveté des délais a également empêché une intégration ou une consultation publique significative, augmentant le risque d'opposition aux projets, ou l'apparition du syndrome « pas dans ma cour ». Un délai d'application plus long est nécessaire pour assembler le matériel, effectuer les analyses nécessaires, mettre en œuvre les partenariats et intégrer la communauté à la démarche.

Bien que nous comprenions que l'un des objectifs de l'ICRL était de mettre en place le plus rapidement possible des logements en tant que mesure de lutte contre la pandémie, les courts délais pour la réalisation des logements ont également constitué un obstacle. Plusieurs personnes interrogées ont laissé entendre que même les logements modulaires seraient difficiles à mettre en place dans le délai d'un an prévu par l'ICRL. Dans le cadre d'une deuxième phase, nous recommandons que des délais plus longs soient accordés aux fournisseurs pour la réalisation effective des logements.

**Enjeux de zonage municipal** : De nombreux membres de l'ACHRU ont rencontré des défis associés aux exigences de rezonage municipal pour les projets financés par l'ICRL. Compte tenu des délais courts de demande et de mise en œuvre, de nombreux fournisseurs n'ont pas eu le temps de passer par le processus de rezonage, ni avant de soumettre des demandes à l'ICRL, ni même après l'attribution d'un projet. Un délai de demande et de mise en œuvre plus long pourrait être utile ; nous pensons également que la SCHL pourrait entamer des discussions avec les municipalités pour les encourager à donner la priorité au rezonage des projets approuvés dans le cadre du programme.

**Admettre l'acquisition de propriétés résidentielles existantes** : bien que l'ICRL accepte l'acquisition d'immeubles non résidentiels existants, il ne permet pas l'acquisition de propriétés résidentielles existantes, même si ces propriétés se prêtent mieux à la conversion en nouveaux logements abordables, et à un coût unitaire inférieur par rapport à une nouvelle construction. Nous recommandons que la liste des dépenses admissibles de la deuxième phase soit étendue pour inclure l'acquisition de propriétés résidentielles existantes.

**Des subventions au fonctionnement et aux services de soutien sont nécessaires** : Le manque de soutien au fonctionnement dans le cadre de l'ICRL a aussi fait consensus. L'ACHRU appuie le gouvernement pour ses contributions à l'augmentation de l'offre ; mais l'ICRL ne prévoit aucun financement pour les activités d'exploitation ou les services de soutien aux locataires. De nombreux fournisseurs de logements communautaires ne seront pas en mesure d'entretenir et d'exploiter les nouveaux logements construits dans le cadre de l'ICRL sans une forme quelconque de subvention à l'exploitation, et dans le cas des logements destinés aux populations vulnérables, les fournisseurs auront besoin de soutiens sociaux additionnels pour assurer que ces populations puissent rester logées. Nous connaissons certaines provinces, comme le Québec, qui ont fourni un soutien pour l'exploitation aux projets de l'ICRL, mais ce ne sont pas toutes les provinces qui ont emboîté le pas. Par conséquent, dans le cadre d'une deuxième phase, nous demandons au gouvernement fédéral de fournir unilatéralement des soutiens pour le fonctionnement ou de conclure des ententes avec les provinces et les territoires pour s'assurer que les projets financés par l'ICRL reçoivent des appuis pour l'exploitation des logements et le soutien social des locataires.

**Établissement d'une affectation distincte pour le logement autochtone urbain, rural et nordique (URN)** : Dans ma lettre du 29 octobre 2020, je vous ai demandé que l'ICRL prévoie un fonds spécifiquement destiné aux fournisseurs de logements autochtones urbains, ruraux et nordiques, en raison des besoins fondamentaux en matière de logement auxquels sont confrontés les Autochtones en milieu URN. En fait, le rapport du directeur parlementaire du budget publié le 11 février sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique a souligné ce besoin. En réponse, vous avez établi un objectif pour le logement autochtone qui sera financé par l'ICRL, mais pas une affectation. Nous recommandons une fois de plus une affectation distincte dans le cadre de la deuxième phase de l'Initiative pour le logement des populations autochtones afin que les disparités auxquelles elles sont confrontées puissent être traitées. Une affectation spéciale permettrait également de faire face aux coûts plus élevés et aux difficultés de construction de logements dans le nord du Canada.

**Une plus grande souplesse dans les critères de candidature** : même si nous comprenons que tout programme public aura des critères d'admissibilité, la diversité du secteur du logement communautaire devrait nécessiter un certain degré de flexibilité dans les critères d'admissibilité et d'évaluation des projets de l'ICRL. Nous recommandons d'assouplir un certain nombre de critères d'admissibilité de la première phase dans le cadre d'une deuxième phase, notamment :

- Les fournisseurs de logements communautaires étaient tenus d’avoir une forme de subvention gouvernementale comme preuve qu’ils étaient des fournisseurs de logements abordables, ce qui est discriminatoire envers les fournisseurs à but non lucratif qui ne reçoivent pas de subvention gouvernementale. Nous recommandons d’ajuster les critères afin d’élargir la preuve de l’absence de but lucratif.
- Le programme énumère les populations vulnérables (femmes et enfants, autochtones, LGBTQ2S+). Bien que nous soyons d’accord avec l’inclusion des populations vulnérables à des fins d’évaluation, il existe de nombreuses autres populations jugées tout aussi vulnérables qui ne figurent pas dans cette liste. Nous recommandons une plus grande flexibilité dans la liste des populations vulnérables desservies par les projets.
- Plutôt que d’exiger des demandeurs qu’ils obtiennent des terrains à l’avance, ce qui est actuellement le cas, il faudrait introduire une plus grande flexibilité à cet égard, comme exiger une offre d’achat ou un accord d’achat conditionné au financement de l’ICRL.
- La construction modulaire est une forme de construction viable, mais il existe d’autres formes de construction qui pourraient être économiques et mises en œuvre rapidement. Bien que nous soyons favorables à la construction modulaire, nous recommandons que la SCHL ne prescrive aucune forme de construction particulière et laisse aux fournisseurs la flexibilité de déterminer leur propre mode de construction.

Cette liste n’est pas exhaustive ; nous serions heureux d’avoir des discussions sur d’autres domaines dans lesquels une plus grande flexibilité serait la bienvenue.

**Simplifier la technologie pour faire une demande** : la capacité des fournisseurs de logements à accéder à un programme fédéral dépend souvent de la facilité avec laquelle ils peuvent naviguer dans la technologie pour faire la demande. Dans le cas du portail de l’ICRL, plusieurs problèmes ont été vécus. Par exemple, le portail ne devait être complété que dans Google Chrome. Les candidats ne pouvaient voir qu’une seule page à la fois en ligne, au lieu de pouvoir naviguer dans l’ensemble du formulaire de demande. Les pages en ligne n’étaient pas numérotées, ce qui rendait la navigation difficile. En bref, dans le cadre de la deuxième phase, nous recommandons de rendre le portail et le système de demande en ligne plus conviviaux afin que la navigation dans l’ensemble du système soit simplifiée et plus accessible.

**Créer des conditions de concurrence équitables** : Comme vous le savez, l’ICRL comportait deux volets distincts : l’un pour les 15 municipalités confrontées à un besoin de logement important, l’autre pour les fournisseurs de logements communautaires. Des questions ont été soulevées concernant la nécessité de deux filières distinctes et la nécessité d’une filière propre aux municipalités. L’ACHRU estime qu’il y aurait plus d’équité et d’imputabilité si l’approche à deux volets était remplacée par un seul processus d’admission fondé sur les demandes. Les municipalités et les organismes municipaux de logement seraient bien sûr admissibles à présenter une demande, et nous espérons qu’ils continueront d’être des partenaires actifs dans la promotion du programme et le soutien des demandeurs retenus (par exemple, comme nous l’avons vu plus haut sous la question du zonage municipal), mais les règles du jeu seraient plus équitables si tous les fournisseurs de logements devaient répondre à des critères d’admissibilité et de demande communs.

**Droits acquis pour les demandes reçues lors de la première phase, pour la seconde :** Nous savons que de nombreuses demandes reçues par la SCHL au cours de la première phase ne seront pas retenues en raison du grand nombre de candidatures. Nous recommandons à la SCHL de conserver les droits acquis pour les demandes non retenues reçues lors de la première phase, afin que les organismes n'aient pas à répéter la procédure de demande. Les candidats devront confirmer leur intention de bénéficier d'une clause de droits acquis lors de la deuxième phase, et leur demande n'aura pas besoin d'être révisée ou soumise à nouveau.

Nombre de ces recommandations visent à recentrer l'ICRL pour qu'elle soit moins prescriptive et davantage axée sur les résultats escomptés du programme, ce qui est un thème que nous souhaitons renforcer. Les fournisseurs de logements ont l'expérience et l'expertise nécessaires pour mettre en œuvre et exploiter des logements abordables de manière rentable. Grâce à une ICRL remaniée qui met davantage l'accent sur les résultats et qui offre une plus grande souplesse et des possibilités accrues aux fournisseurs de logements pour atteindre ces résultats, l'ICRL deviendra un outil plus efficace pour permettre de créer une plus grande offre de logement dans tout le Canada.

Merci d'avoir pris le temps de lire ces commentaires. Comme toujours, nous serions heureux de vous rencontrer pour discuter de ces questions ou de toute autre question liée à la prochaine version de l'Initiative pour la création rapide de logements.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mon profond respect,



Jeff Morrison, directeur général  
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

- c. c. M. Evan Siddall, président et premier dirigeant, Société canadienne d'hypothèques et de logement
- M. Sean Casey, député, Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées
- Stéphan Corriveau, directeur général, Centre de transformation du logement communautaire