



Ottawa, 27 octobre 2022

PAR COURRIEL

Honorable Ahmed Hussen
Ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion
Ahmed.Hussen@parl.gc.ca

Monsieur le Ministre,

Je vous écris au nom des membres de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) pour vous informer d'un changement qui met en péril la capacité des fournisseurs de logement abordable de créer et de rénover du logement dans tout le Canada.

Les subventions (contributions non remboursables) disponibles dans le Fonds national de co-investissement dans le logement ont été plafonnées à 25 000 \$ par logement. Avec l'augmentation des taux d'intérêt et l'inflation, cette réduction significative se produit à un moment où *plus* de subventions sont nécessaires.

Comme vous le savez, l'ACHRU constitue la voix nationale du secteur du logement abordable au Canada. Ensemble, nos membres logent, abritent et soutiennent des centaines de milliers de personnes au Canada, en s'appuyant sur une expérience pratique considérable de la mise en œuvre des programmes de la Stratégie nationale du logement.

Le contexte économique actuel est très difficile pour les locataires canadiens à faible revenu. Ce contexte a aussi rendu plus ardues la création de nouveaux logements communautaires et la rénovation des logements sociaux et abordables.

Lorsque le Fonds national de co-investissement dans le logement (FNCL) permettait d'emprunter à un taux d'intérêt de 2 %, 225 000 \$ par année pouvaient servir à rembourser une dette de 5 millions de dollars. Lorsque les taux d'intérêt sont passés à 4 %, ces mêmes 225 000 \$ par année ne pouvaient couvrir que 4 millions de dollars de dettes. Après une autre hausse des taux d'intérêt cette semaine, nous savons que les projets de logement abordable auront encore moins de pouvoir d'emprunt.

L'impact négatif de la hausse des taux d'intérêt sur la viabilité des projets de logement abordable est encore aggravé par les récentes réductions des subventions du FNCL. Celles-ci sont maintenant plafonnées à 25 000 \$ par logement, soit beaucoup moins que ce qui était disponible auparavant. Cette réduction signifie que de nombreux projets de logements abordables ne seront plus viables, mettant ainsi en péril l'objectif de la Stratégie nationale du logement, qui est de faire en sorte que tous et toutes aient un endroit où habiter d'ici 2030.

Nous comprenons que cette réduction des contributions non remboursables est due au fait que la SCHL a été contrainte d'allouer davantage de fonds pour sauver des projets déjà en cours lorsque l'inflation et la hausse des taux d'intérêt ont mis ces derniers en péril. C'était la bonne réponse à ce moment-là.

Bien que nous convenions que l'octroi de fonds supplémentaires aux projets déjà en cours était essentiel pour assurer leur succès, le fait de plafonner les contributions non remboursables à 25 000 \$ par logement, pour étirer le financement restant, met en péril la viabilité des nouveaux projets et, en fin de compte, les objectifs de la Stratégie nationale du logement.

L'environnement inflationniste a également rendu le coût de la main-d'œuvre et des matériaux beaucoup plus élevé qu'il ne l'était depuis la création de la Stratégie nationale du logement, augmentant encore les coûts des projets. Cela signifie que les budgets d'investissement pour des projets créés il y a quelques mois seulement ne sont déjà plus viables.

À un moment où il faudrait davantage de subventions, ne serait-ce que pour maintenir le rythme actuel de développement, la SCHL est plutôt forcée de ralentir, avec encore moins de subventions disponibles. Au lieu de diminuer, un niveau de financement plus élevé doit être maintenu afin que nous puissions continuer à construire les logements abordables dont nous avons désespérément besoin dans tout le pays.

Agir est urgent pour s'assurer que les projets de logements abordables dans les communautés à travers le Canada restent viables. Sans action immédiate, l'objectif de la Stratégie nationale du logement est en péril.

Nous vous demandons instamment de collaborer avec le ministre des Finances pour offrir un financement d'urgence immédiat afin d'augmenter la disponibilité des subventions par le biais du FNCL, et de travailler à l'obtention d'un financement accru dans le cadre du budget fédéral de 2023.

Nous reconnaissons et encourageons les innovations et les améliorations continues des programmes de la Stratégie nationale du logement. L'ACHRU et ses membres sont prêts à travailler avec vous pour créer un avenir plus équitable et plus inclusif où chaque personne a un logement abordable qui répond à ses besoins. L'expérience pratique de nos membres dans la construction et l'entretien de logements communautaires représente une ressource pour vous et vos représentants.

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



Ray Sullivan
Directeur général par intérim
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

c. c. : Honorable Chrystia Freeland, vice-première ministre et ministre des Finances
Mme Romy Bowers, présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques
et de logement