

Présentation au Comité permanent des finances de la Chambre des communes pour les consultations en vue du budget 2023



**Association canadienne
d'habitation et de rénovation urbaine**
Au coeur du secteur de l'habitation abordable

Recommandation 1 : Créer un Centre du logement autochtone urbain, rural et nordique (URN), dirigé par des Autochtones et entièrement financé pour développer et mettre en place une stratégie du logement autochtone URN

Recommandation 2 : Créer un programme national d'acquisition de propriétés pour soutenir les fournisseurs de logements communautaires à l'aide d'un financement préapprouvé par la SCHL afin d'acheter des propriétés locatives existantes et en préserver l'abordabilité.

Recommandation 3 : Augmenter la valeur des subventions pour la création, la réparation et la rénovation de logements abordables dans le cadre des programmes de la Stratégie nationale du logement afin de compenser la montée en flèche des coûts d'emprunt.

Introduction

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) représente le secteur de l'habitation communautaire au Canada. C'est avec fierté que nous participons à la consultation prébudgétaire du Comité permanent des finances de la Chambre des communes. Voilà l'occasion pour le Gouvernement du Canada de montrer son appui à des recommandations qui feront de notre pays un endroit plus équitable, plus inclusif et plus abordable pour se loger.

Les membres de l'ACHRU comprennent, entre autres, des fournisseurs de logement, des municipalités, des entreprises d'économie sociale, des agences de services et de soutien, ainsi que treize organismes d'habitation territoriaux ou provinciaux. De plus, l'ACHRU se fait le porte-voix de son Caucus autochtone, un groupe organisé qui représente les fournisseurs de logements autochtones canadiens.

Collectivement, nos membres logent, abritent et soutiennent des centaines de milliers de Canadiens et de Canadiennes, en s'appuyant sur une énorme expérience pratique sur le terrain concernant la mise en œuvre des programmes de la Stratégie nationale du logement. Le secteur du logement abordable travaille sans relâche pour faire en sorte que chaque personne au Canada ait un logement qu'elle peut se permettre et qui répond à ses besoins.

Comme beaucoup, l'ACHRU et ses membres sont confrontés à une réalité indéniable : les personnes de tous les horizons qui habitent au Canada ont le sentiment que la vie devient de plus en plus inabordable, qu'elles ne bénéficient pas d'un traitement équitable ou qu'elles sont laissées de côté.

La réalisation d'un Canada plus équitable, plus inclusif et plus abordable pour tous et toutes commence par la maison, et le logement abordable en est la clé. À cette fin, l'ACHRU recommande que le budget 2023 comprenne ces trois recommandations prioritaires :

Recommandation 1 : Créer un Centre du logement autochtone urbain, rural et nordique (URN), dirigé par des Autochtones et entièrement financé pour développer et mettre en place une stratégie du logement autochtone URN

Recommandation 2 : Créer un programme national d'acquisition de propriétés pour soutenir les fournisseurs de logements communautaires à l'aide d'un financement préapprouvé par la SCHL afin d'acheter des propriétés locatives existantes et en préserver l'abordabilité.

Recommandation 3 : Augmenter la valeur des subventions pour la création, la réparation et la rénovation de logements abordables dans le cadre des programmes de la Stratégie nationale du logement afin de compenser la montée en flèche des coûts d'emprunt.

1. Un centre et une stratégie de l'habitation autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques (URN)

L'habitation constitue la fondation de communautés dynamiques. C'est un facteur positif de santé et de bien-être, d'éducation, de développement dans la petite enfance et d'un emploi intéressant et gratifiant. Pourtant, plusieurs Autochtones vivant en milieux urbains, ruraux et nordiques passent à travers les mailles du filet, incapables d'accéder à un logement sécuritaire, adéquat et abordable.

Depuis des années, l'ACHRU et son Caucus autochtone ont pressé le gouvernement fédéral d'aller de l'avant en mettant en place une stratégie du logement autochtone urbaine, rurale et nordique (URN) ancrée dans une réconciliation authentique, ce qui comprend la reconnaissance, le respect et la réponse aux besoins en habitation des Autochtones.

Il est grand temps de combler ce fossé. Il s'agit d'un pas essentiel vers la réconciliation avec les populations autochtones. Pour aller de l'avant, il faut une stratégie nationale du logement autochtone URN financée de manière durable, conçue et mise en œuvre par un centre national du logement dirigé et géré par les Autochtones (« pour les Autochtones, par les Autochtones »).

Les organisations dirigées par des Autochtones sont les plus efficaces pour loger les populations autochtones, mais elles n'ont pas les ressources suffisantes pour faire face à l'étendue des besoins en habitation que connaissent ces communautés. Depuis 2018, l'ACHRU et son Caucus autochtone revendiquent une stratégie pour les Autochtones, par les Autochtones, pour orienter la réponse aux besoins en habitation des communautés autochtones URN.

L'ACHRU et le Caucus autochtone réclament de nouveau au gouvernement une stratégie pour les Autochtones, par les Autochtones, dotée de ressources suffisantes pour :

1. Créer 73 000 nouveaux logements sécuritaires, adéquats et abordables pour les populations autochtones URN pendant les dix prochaines années ;
2. Financer l'ensemble des services culturellement appropriés pour assurer le bien-être des locataires et leur succès à long terme ;
3. Accélérer la réduction et l'élimination de la précarité du logement et de l'itinérance ;
4. Assurer l'attention particulière nécessitée par les défis de l'habitation nordique, en mettant l'accent sur la réponse aux besoins impérieux en logement ; et
5. Poursuivre toutes les mesures additionnelles requises pour loger adéquatement les populations autochtones URN.

Les organisations dirigées par les Autochtones ont démontré qu'elles sont les plus efficaces pour loger les populations autochtones. Le même raisonnement s'applique lorsqu'il faut concevoir et mettre en place une stratégie du logement autochtone URN. L'ACHRU et son Caucus autochtone proposent que la stratégie tant souhaitée de logement autochtone URN soit conçue et mise en place par un centre national de l'habitation pour les Autochtones, par les Autochtones, financé par le fédéral.

Le Centre pour les Autochtones, par les Autochtones, doit développer une approche authentique et être conçu et mis en place de façon à être une structure de gouvernance représentative pour les populations autochtones URN. Le Centre pour les Autochtones par les Autochtones aura la tâche importante de gérer et offrir les investissements attribués par la Stratégie du logement autochtone URN de même que celle de mener les recherches et l'analyse de données liées à l'habitation autochtone URN.

Cette recommandation est une étape cruciale vers la réconciliation. L'ACHRU et le Caucus autochtone de l'ACHRU remercient le gouvernement du Canada pour l'engagement de 300 millions de dollars en faveur du logement autochtone dans le budget 2022, mais soulignent que cela ne représente que 1,09 % du montant nécessaire au cours des dix prochaines années pour combler l'écart en matière de logement autochtone.

Un financement de 2,3 millions de dollars par an est nécessaire pour le Centre pour les Autochtones, par les Autochtones, tandis que 2,5 milliards de dollars par an permettront au cours des dix prochaines années de créer les 73 000 nouveaux logements autochtones URN requis.

L'ACHRU recommande de créer un Centre du logement autochtone urbain, rural et nordique (URN), dirigé par des Autochtones et entièrement financé pour développer et mettre en place une stratégie du logement autochtone URN.

2. Un programme pour l'acquisition de propriétés

Les membres de l'ACHRU croient fermement à la nécessité d'un programme fédéral permanent et continu pour permettre l'acquisition d'immeubles. Celle-ci n'est présentement pas admissible pour des fonds ou du financement dans les programmes actuels de la Stratégie nationale du logement, comme le Fonds national de co-investissement (FNCI) et l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs (FCLL). Les nouveaux programmes, comme l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), excluent spécifiquement l'acquisition de propriétés résidentielles existantes.

La Table ronde sur la politique canadienne du logement (TRPCL), entre autres, a également demandé la mise en place d'un programme national d'acquisition pour compléter les programmes existants de la SNL. La TRPCL calcule qu'entre 2010 et 2020, environ 60 000 logements abordables (dont le loyer mensuel est inférieur à 750 \$ et dont le locataire dispose d'un revenu annuel inférieur à 30 000 \$) ont été perdus chaque année, alors que la SNL vise à créer annuellement, en moyenne, 16 000 logements abordables. Cela signifie que pour chaque logement abordable créé par la SNL, quatre sont perdus. D'autres recherches calculent qu'entre 2011 et 2016, avant la Stratégie nationale du logement, le rapport était de 1/15 ; pour chaque logement créé avec l'aide fédérale, quinze logements abordables étaient perdus.

L'offre de logements locatifs abordables pour les ménages à faibles revenus se réduit : nous sommes en fait à la traîne.

Le gouvernement et les fournisseurs de logements communautaires doivent travailler ensemble pour mettre fin à la perte de logements abordables du marché. Les organismes de logement communautaire peuvent préserver l'abordabilité, en interrompant le cycle de la financiarisation qui a gonflé les loyers et contribué à une crise nationale du logement.

Nous devons créer un programme national d'acquisition de propriétés qui aide les fournisseurs de logements communautaires à obtenir un financement préapprouvé par la SCHL pour acheter des propriétés locatives existantes et préserver l'abordabilité. De plus, la SCHL doit rendre l'acquisition d'immeubles locatifs admissibles en vertu des programmes existants, comme le FNCI, le FCLL et l'ICRL. Si nous aidons les fournisseurs de logements communautaires à acheter et à rénover le parc locatif existant et plus ancien, l'offre de logements au Canada pourra être plus inclusive et plus abordable pour tous et toutes.

Bien que nous devions continuer à créer ensemble une nouvelle offre de logements abordables sans but lucratif, nous devons travailler dès maintenant pour remédier à la perte de logements abordables existants sur le marché locatif privé.

L'acquisition est :

- Moins dispendieuse que la construction neuve, au moins la moitié du coût ;
- Moins risquée, puisque les coûts d'exploitation sont connus et qu'il y a un flux de revenus locatifs existant ; et
- Beaucoup plus rapide, grâce au soutien de la SCHL et aux prêts et subventions préapprouvés, les fournisseurs de logements communautaires peuvent obtenir des logements abordables en quelques mois seulement, plutôt qu'en trois à cinq ans comme c'est le cas pour les nouvelles constructions.

Un programme d'acquisition de biens immobiliers offre également la possibilité d'investir dans l'efficacité énergétique et d'autres améliorations des bâtiments, ce qui permet de lutter contre les changements climatiques et d'améliorer la qualité de vie des locataires à faible revenu.

Pour être concurrentiels sur le marché privé, les fournisseurs de logements communautaires ont besoin de capitaux à action rapide et de délais d'exécution rapides pour les prêts. L'ACHRU recommande un processus de préapprobation, dans le cadre duquel les organismes sans but lucratif et les coopératives admissibles peuvent obtenir des engagements initiaux en fonction de leur capacité ; un peu comme les acheteurs de maison qui obtiennent un prêt hypothécaire préapprouvé.

Un engagement annuel de 1,5 milliard de dollars (1 milliard de dollars en prêts à faible taux d'intérêt et 500 millions de dollars en contributions) peut aider efficacement les fournisseurs de logements communautaires à acheter plus de 6 000 logements locatifs par an et à en préserver l'abordabilité.

L'ACHRU recommande la création d'un programme national d'acquisition de propriétés pour soutenir les fournisseurs de logements communautaires à l'aide d'un financement préapprouvé par la SCHL afin d'acheter des propriétés locatives existantes et en préserver l'abordabilité.

3. Une augmentation des subventions pour le logement abordable afin de compenser l'augmentation des coûts d'emprunt

L'ACHRU a toujours collaboré avec le gouvernement pour créer et améliorer la Stratégie nationale du logement (SNL) et ses programmes, unis dans notre objectif de faire en sorte que chaque personne au Canada a un endroit où se sentir chez soi d'ici 2030.

La SNL dispose de plusieurs programmes conçus pour accroître l'offre de logements abordables, notamment le Fonds national de co-investissement dans le logement (FNCL) et l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs (IFCL). Ces programmes ont été les principaux moteurs de la création de logements abordables au Canada au cours des cinq dernières années. Cependant, ils ont été créés pendant une période de taux d'intérêt historiquement bas et ne reflètent pas le climat économique en rapide évolution dans lequel nous nous retrouvons.

L'inflation et la hausse rapide des taux d'intérêt au cours des derniers mois ont entraîné des augmentations importantes des coûts pour les organismes quant au financement de nouvelles dettes. Les membres de l'ACHRU ne mâchent pas leurs mots : leurs budgets d'immobilisations pour des projets

créés il y a quelques mois à peine ne sont plus viables en raison de la hausse des coûts liés à la dette dans le cadre des programmes de la SNL.

Cette évolution est alarmante, car elle signifie que les fournisseurs de logements abordables risquent de perdre la capacité financière de créer, rénover et réparer les logements. Si nous ne sommes pas en mesure de mettre plus de logements à disposition, notre capacité à garantir que tout le monde ait accès à un logement sûr, adéquat et abordable d'ici 2030 est en péril. Les personnes et les familles à revenu faible ou modique au Canada risquent donc davantage de connaître l'instabilité en matière de logement, ce qui érode la qualité de vie et aggrave les difficultés économiques auxquelles beaucoup sont actuellement confrontés.

Le secteur du logement abordable reste déterminé à collaborer avec le gouvernement pour surmonter ces difficultés. Pour ce faire, il faut augmenter les subventions accordées dans le cadre des programmes de la SNL afin de compenser la montée en flèche des coûts d'emprunt. Faute de quoi, le rythme de la construction de nouveaux logements abordables sera ralenti, et les projets de rénovation des immobilisations seront mis en attente ou carrément annulés.

L'ACHRU recommande au gouvernement d'augmenter la valeur des subventions pour la création, la réparation et la rénovation de logements abordables dans le cadre des programmes de la Stratégie nationale du logement afin de compenser la montée en flèche des coûts d'emprunt.