

# Plan directeur pour le logement

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine



ACHRU CHRA

# Table des matières

Introduction	Page 2
Les recommandations	Page 4
Chapitre 1 : L'habitation autochtone urbaine, rurale et nordique : mettre en place la réconciliation avec les Autochtones	Page 7
Chapitre 2 : L'offre de logement communautaire : répondre aux besoins de la prochaine génération	Page 11
Chapitre 3 : Le parc actuel de logement communautaire : réparer et rénover	Page 16
Chapitre 4 : Maintenir l'abordabilité	Page 20
Chapitre 5 : Un toit pour tous : éliminer l'itinérance et renforcer le logement supervisé	Page 23
Chapitre 6 : Une approche « Équipe Canada » en habitation	Page 27
Conclusion	Page 32

---



# Introduction

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) est la voix nationale du secteur du logement social, abordable et sans but lucratif au Canada. Collectivement, nos membres logent, abritent et appuient des centaines de milliers de personnes au Canada. Le Plan directeur pour le logement est un document politique complet créé en consultation avec nos membres et d'autres leaders du secteur du logement et de l'itinérance.

La décision d'élaborer un plan directeur est née d'une constatation de l'ensemble du secteur : les politiques et les programmes actuels ne peuvent pas assurer que toutes les personnes qui vivent au Canada aient des maisons abordables qui répondent à leur besoin. Avec l'intérêt croissant sur le manque de logement, même parmi les acteurs non traditionnels, un plan directeur pour une nouvelle génération de politiques et de programmes qui créeront du logement abordable plus efficacement et mettront fin à l'itinérance devient essentiel.

Cela dit, le progrès sur les enjeux de l'habitation au Canada ne se réalisera pas sans affronter quelques défis. Le secteur du logement abordable a été confronté aux difficultés associées à l'expiration des accords d'exploitation et à la prédominance en continu du « pas dans ma cour ». L'offre de logement est de beaucoup inférieure à la demande, le parc de logement abordable vieillit et les gouvernements connaissent des contraintes fiscales sans précédent. Pour se développer, le secteur du logement abordable a besoin de plus que le statu quo. Nous avons besoin de solutions nouvelles et innovatrices pour vaincre les problèmes de logement du pays et nous assurer que toutes les personnes qui vivent au Canada ont accès à un logement sécuritaire, approprié et abordable.

Le rôle du gouvernement fédéral en matière de logement a connu des hauts et des bas à travers l'histoire. Faire face aux enjeux actuels de l'habitation au Canada nécessite une direction fédérale forte dans des programmes nouveaux et améliorés et un engagement à défendre l'intervention en logement auprès des autres ordres de gouvernement, des organisations et du secteur privé. Atteindre les objectifs du Plan directeur va requérir aussi la collaboration de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), des provinces, des territoires, des municipalités, des organisations autochtones et des autres partenaires, incluant le secteur privé, afin de trouver un terrain commun à la réalisation d'une vision commune.

On peut se frayer un chemin à travers ces possibilités et ces défis en mettant l'accent sur les politiques, les programmes et les partenariats dans les domaines clés proposés dans ce document. Les chapitres suivants englobent les principaux enjeux clés pour le secteur du logement abordable :

1. L'habitation autochtone urbaine, rurale et nordique : mettre en place la réconciliation avec les Autochtones
2. L'offre de logement communautaire : répondre aux besoins de la prochaine génération

3. Le parc actuel de logement communautaire : réparer et rénover
4. Maintenir l'abordabilité
5. Un toit pour tous : éliminer l'itinérance et renforcer le logement supervisé
6. Une approche « Équipe Canada » en habitation



# Les recommandations

## L'habitation autochtone urbaine, rurale et nordique : mettre en place la réconciliation avec les Autochtones

- 1. Implanter une stratégie de l'habitation « pour les Autochtones, par les Autochtones ».** Mise en œuvre des recommandations contenues dans la proposition 2018 du Caucus autochtone de l'ACHRU pour une stratégie de logement « pour les Autochtones par les Autochtones » avec la création en temps opportun d'un organe de gouvernance qui prévoit l'autodétermination par les représentants des peuples autochtones urbains, ruraux et nordiques (URN) des programmes de logement.
- 2. Appuyer l'autodétermination des Autochtones.** L'adoption par le gouvernement fédéral d'un principe d'autodétermination pour toutes les politiques de logement actuelles et futures concernant les Autochtones en milieux urbains, ruraux et nordiques, et l'établissement d'une structure organisationnelle spécialisée qui serait chargée d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de logement autochtone.
- 3. Préserver le parc de logement des communautés autochtones.** L'inclusion de ressources et de programmes qui prévoient la rénovation du parc existant de logements communautaires autochtones dans le cadre d'une stratégie globale de logement autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques.
- 4. Élaborer une approche du logement communautaire fondée sur des données probantes.** L'attribution d'un mandat et de ressources pour effectuer des évaluations de bâtiments, des recherches sur l'itinérance autochtone et pour répondre à d'autres besoins en matière de données et de recherche qui soutiendraient la mise en œuvre d'une stratégie de logement autochtone en milieux URN au sein de la structure organisationnelle pour les Autochtones, par les Autochtones.
- 5. Promouvoir une stratégie du logement autochtone en milieux URN.** Promotion et éducation par le gouvernement fédéral auprès des autres ordres de gouvernement et des entités publiques sur l'importance d'une approche pour les Autochtones par les Autochtones en matière de logement autochtone en milieux URN et la coordination des approches, des programmes et des politiques avec les autres ordres de gouvernement pour créer une vision pancanadienne en la matière.

## L'offre de logement communautaire : répondre aux besoins de la prochaine génération

- 6. Garantir l'offre de terrains pour le développement de logements communautaires.** La mise en place d'une politique permanente d'acquisition de terrains qui autorise le gouvernement fédéral à acquérir et à transférer des terrains provinciaux, territoriaux, municipaux ou du secteur privé dans le but de développer du logement communautaire.
  - 7. Augmenter le taux de développement du logement communautaire.** L'adoption d'un objectif national à long terme et d'objectifs annuels pour la création de logements communautaires au Canada avec l'objectif minimal de doubler la proportion de logements communautaires d'ici 2035.
  - 8. Simplifier les demandes de financement.** L'élaboration de processus de demande intégrés et harmonisés pour les programmes de financement de tous les ordres de gouvernement qui sont
-

créés en consultation avec le secteur du logement abordable afin de s'assurer que ces processus sont accessibles aux fournisseurs de logements communautaires.

- 9. Simplifier l'acquisition d'une propriété.** La création d'un programme permanent qui permettrait aux fournisseurs de logements communautaires d'acquérir des bâtiments résidentiels ou non résidentiels dans le but de les convertir en logements abordables.
- 10. Renforcer le professionnalisme et les capacités dans le secteur du logement.** L'ajout du développement des compétences et de la croissance de la capacité des ressources humaines comme dépenses admissibles dans tous les programmes d'immobilisations actuels et futurs et la priorisation de l'élaboration et de la mise à niveau du matériel et des possibilités de professionnalisation de la main-d'œuvre du logement communautaire dans le cadre des futures initiatives liées à l'innovation et à la recherche entreprises par la SCHL.
- 11. Maximiser l'efficacité du Fonds pour accélérer les logements.** Mise en œuvre et suivi de l'efficacité du Fonds pour accélérer les logements, ainsi qu'une discussion continue entre les municipalités, facilitée par la SCHL, afin de partager les meilleures pratiques sur les politiques efficaces visant le développement du logement communautaire.
- 12. Lutter contre le syndrome du « pas dans ma cour ».** L'introduction d'une campagne fédérale de relations publiques visant à contrer le « pas dans ma cour » et à promouvoir la valeur du logement communautaire au Canada.

## **Le parc actuel de logement communautaire : réparer et rénover**

- 13. Simplifier les processus de demande de fonds liés à la rénovation des logements.** L'examen de tous les programmes fédéraux existants qui fournissent un soutien pour la rénovation et la réparation des logements communautaires dans le but de réduire la complexité, les inefficacités et les redondances dans les processus de demande.
- 14. Aligner les programmes et les politiques des gouvernements.** L'harmonisation de programmes et de politiques similaires entre les ordres de gouvernement, sous la direction de la SCHL, y compris les processus de demande, l'admissibilité, les échéanciers et la cohérence du financement.
- 15. Construire un secteur du logement plus vert.** L'allocation de coûts supplémentaires associés à l'amélioration de l'efficacité énergétique doit être considérée comme une dépense admissible dans tous les programmes actuels et futurs qui soutiennent la réparation et la rénovation du parc de logements communautaires.
- 16. Créer des logements accessibles.** La reconnaissance du principe de conception universelle dans tous les programmes fédéraux actuels et futurs visant la réparation et la rénovation du parc existant et l'admissibilité des coûts supplémentaires associés à la conception universelle dans ces programmes, parallèlement à l'augmentation des possibilités de formation et des ressources pour encourager l'utilisation des principes de conception universelle.

## **Maintenir l'abordabilité**

- 17. Assurer l'avenir des programmes d'aide au loyer.** L'adoption, comme principe directeur de la politique fédérale en matière de logement, du fait que le gouvernement fédéral a un rôle permanent à jouer dans l'octroi de subventions locatives pour le logement communautaire.
- 18. Planifier les programmes d'aide au loyer.** L'introduction d'un cadre prévisible, garanti, à long terme, assurant des subventions locatives permanentes.
- 19. Assurer la répartition de l'aide au loyer dans tout le pays.** L'inclusion d'une obligation de faire rapport publiquement sur les indicateurs et les mesures de reddition de compte afin de s'assurer

que les transferts de subventions au loyer aux provinces et aux territoires aux fins du maintien et de l'expansion des subventions au loyer provinciales ou territoriales sont utilisés aux fins prévues.

**20. Garantir que l'aide au loyer atteigne ceux et celles qui en ont le plus besoin.** Priorité à l'utilisation de l'aide au loyer transférable dans les logements communautaires.

## **Un toit pour tous : éliminer l'itinérance et renforcer le logement supervisé**

**21. Travailler à éliminer l'itinérance.** La révision et l'expansion de *Vers un chez soi*, afin d'inclure des mesures de performance claires et de le doter d'un financement suffisant pour éliminer complètement l'itinérance chronique d'ici 2028.

**22. Augmenter les services de soutien.** La création de conditions pour les fonds du Transfert canadien en matière de santé et du Transfert canadien en matière de programmes sociaux qui reflètent les objectifs de *Vers un chez soi*, y compris un accès accru, la flexibilité et le financement pour encourager la croissance des services de soutien, afin d'ancrer la relation entre le logement et la santé dans la politique fédérale.

**23. Développer davantage de logements supervisés.** La création d'un Fonds de transformation pour des communautés plus saines qui finance le fonctionnement, l'exploration et la croissance de modèles de logement avec services de soutien pour compléter *Vers un chez soi*.

## **Une approche « Équipe Canada » en habitation**

**24. Créer des partenariats pour accroître le développement de logements abordables.** La création d'un crédit d'impôt canadien pour les logements destinés aux personnes à faible revenu afin d'inciter le secteur privé à investir dans des projets de logements abordables, tout en maintenant une gestion municipale et sans but lucratif.

**25. Limiter la financiarisation du logement.** Collaboration entre le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux et territoriaux pour étudier la réglementation des sociétés de placement immobilier afin de freiner la financiarisation du logement abordable.

**26. Augmenter le nombre de logements dans toute la gamme des logements.** L'ajout de clauses sur le logement dans les ententes bilatérales sur les infrastructures conclues entre Infrastructure Canada et les partenaires provinciaux et territoriaux, qui incitent à renforcer la capacité des autorités locales et à réaménager les actifs existants afin d'accroître l'offre de nouveaux logements dans toute la gamme de logements.

**27. Moderniser le secteur du logement.** La création d'un volet au sein du Fonds d'innovation pour le logement abordable de la SCHL qui permettra de mettre au point des technologies et des pratiques novatrices en matière de logement et de fournir des fonds d'immobilisation pour les projets faisant appel à des innovations qui permettront de réduire les coûts, les délais de réalisation et l'empreinte environnementale des futurs ensembles de logements.



# 1. L'habitation autochtone urbaine, rurale et nordique : mettre en place la réconciliation avec les Autochtones

Il ne fait aucun doute que les conditions d'habitation des Autochtones qui vivent en milieux urbains, ruraux et nordiques (URN) sont considérablement moins bonnes que celles de la population non-autochtone. Malgré l'évidence de cette situation, la Stratégie nationale du logement de 2017 ne comprend aucune stratégie ou aucun plan pour améliorer et élargir les options d'habitation pour les Autochtones en milieux urbains, ruraux ou nordiques. Depuis l'annonce de la Stratégie nationale du logement, deux lettres de mandat ont été présentées au ministre responsable de l'habitation et le gouvernement fédéral a offert du financement et du soutien pour trois stratégies de l'habitation distinctes, alors que les conditions de logement pour les Autochtones en milieux URN continuent de se détériorer et qu'il n'y a pas de stratégie globale pour faire face à ces enjeux.

L'absence d'une stratégie globale pour le logement autochtone urbain, rural et nordique demeure la « lacune » de la Stratégie nationale du logement. L'ACHRU propose les recommandations suivantes pour améliorer le logement autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques afin d'avancer vers la réconciliation.

## **Implanter une stratégie de l'habitation « pour les Autochtones, par les Autochtones »**

En 2018, le Caucus autochtone de l'ACHRU a publié sa proposition de plan global de logement autochtone, urbain, rural et nordique. Ce document contient plusieurs recommandations clés, notamment un financement dédié aux nouveaux logements autochtones en milieux URN, la création d'un organisme voué à la supervision d'une stratégie de logement autochtone en milieux URN et un plan de logement spécifique pour le Nord. Cette vision « pour les Autochtones, par les Autochtones » demeure la principale priorité et la principale proposition du Caucus autochtone de l'ACHRU pour une stratégie globale autochtone en milieux URN.

La directive de créer une Stratégie du logement en milieu URN était présente dans les lettres de mandat au ministre responsable de l'habitation en 2019 et 2021. Pourtant, jusqu'à maintenant, cette stratégie n'est toujours pas apparue. Une stratégie autochtone URN doit être annoncée, mise en œuvre et financée correctement sans plus tarder, comme première étape d'une Stratégie nationale du logement plus large et plus étendue.

**Recommandation :** Mise en œuvre des recommandations contenues dans la proposition 2018 du Caucus autochtone de l'ACHRU pour une stratégie de logement « pour les Autochtones par les Autochtones » avec la création en temps opportun d'un organe de gouvernance qui prévoit l'autodétermination par les représentants des peuples autochtones urbains, ruraux et nordiques (URN) des programmes de logement.

## Appuyer l'autodétermination des Autochtones

Il est impératif que les futurs programmes et politiques de logement autochtone soient conçus et dirigés par des représentants autochtones. Le principe d'autodétermination est un principe fondamental de la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones (que le Canada a ratifiée), des appels à l'action de la Commission de vérité et de réconciliation et du rapport final de l'Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées.

La stratégie « pour les Autochtones par les Autochtones » publiée en 2018 par le Caucus autochtone de l'ACHRU et le rapport final de 2021 du Comité permanent des ressources humaines sur le logement des Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique de la Chambre des communes recommandent tous deux la création d'un organisme spécialisé chargé de superviser une stratégie de logement autochtone en milieux URN. Il est essentiel que cet organisme, dirigé par des représentants des fournisseurs de logements autochtones urbains, ruraux et nordiques, soit permanent par nature, et non un organisme temporaire destiné à répondre à un programme de financement à court terme.

**Recommandation :** L'adoption par le gouvernement fédéral d'un principe d'autodétermination pour toutes les politiques de logement actuelles et futures concernant les Autochtones en milieux urbains, ruraux et nordiques, et l'établissement d'une structure organisationnelle spécialisée qui serait chargée d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de logement autochtone.

## Préserver le parc de logement des communautés autochtones

Au cours de plusieurs décennies, les fournisseurs de logements autochtones en milieux URN ont constitué un parc considérable de logements autochtones ; cependant, ces logements sont vieillissants et nécessitent des réparations et des rénovations importantes. Un rapport commandé par le Caucus autochtone en 2019 a estimé que le coût de réparation du parc de logements autochtones existant s'élèverait à environ 725 millions de dollars (estimation prudente).

La perte de logements abordables existants pour les Autochtones en milieux URN constitue un recul par rapport à l'objectif de fournir des logements sûrs et abordables à tous les Autochtones en milieux URN. La perte des unités existantes s'accélérera avec le temps étant donné l'âge du parc, à moins que des ressources immédiates pour les réparations et les rénovations ne soient introduites. L'ACHRU et le Caucus autochtone demandent des ressources dédiées pour permettre aux fournisseurs de logements autochtones en milieux URN de réparer et de rénover les unités existantes, et pour que le programme soit mis en œuvre par la structure organisationnelle pour les Autochtones, par les Autochtones recommandée ci-dessus.

**Recommandation :** L'inclusion de ressources et de programmes qui prévoient la rénovation du parc existant de logements communautaires autochtones dans le cadre d'une stratégie globale de logement autochtone en milieux urbains, ruraux et nordiques.

## Élaborer une approche du logement communautaire autochtone fondée sur des données probantes

Pour agir en vue d'améliorer le logement autochtone en milieux URN, il est nécessaire de dresser un tableau national complet de l'état du logement autochtone dans ces milieux et d'établir des statistiques sur le nombre et les besoins des personnes autochtones confrontées à l'itinérance, en particulier les jeunes et les femmes autochtones.

La structure organisationnelle « pour les Autochtones, par les Autochtones » recommandée précédemment doit être dotée d'un mandat et de ressources pour recueillir des données, effectuer des analyses et mener des recherches afin de mieux comprendre l'état et la condition de l'offre actuelle de logements autochtones en milieux URN et de l'itinérance au sein des populations autochtones. La portée et le mandat de ces efforts devraient être étendus sous la direction de l'organisation pour les Autochtones, par les Autochtones.

**Recommandation :** L'attribution d'un mandat et de ressources pour effectuer des évaluations de bâtiments, des recherches sur l'itinérance autochtone et pour répondre à d'autres besoins en matière de données et de recherche qui soutiendraient la mise en œuvre d'une stratégie de logement autochtone en milieux URN au sein de la structure organisationnelle pour les Autochtones, par les Autochtones.

## Promouvoir une stratégie de logement autochtone en milieux URN

Quoiqu'il soit crucial pour le gouvernement fédéral de développer des politiques, des programmes et des approches visant l'habitation autochtone dans les milieux urbains, ruraux et nordiques, les provinces, les territoires, les municipalités et les autres organismes fédéraux au-delà de la SCHL jouent des rôles essentiels. Pour réaliser l'objectif de renforcer le logement autochtone en milieux URN et en améliorer l'accès, ces entités doivent partager le même engagement pour les principes du « pour les Autochtones, par les Autochtones » et coordonner leurs programmes de financement ainsi que leurs orientations politiques.

Le manque de coordination entre les gouvernements fédéraux, provinciaux, territoriaux et municipaux lorsque vient le temps d'introduire et de mettre en place des politiques de logement a été un thème récurrent lors des consultations sur le Plan directeur de logement. On peut faire la même observation dans la perspective du logement autochtone en milieux urbains, ruraux ou nordiques. Souvent les approches sont en compétition ou contradictoires entre les différents ordres de gouvernement ou même à l'intérieur d'un même gouvernement. Tous les gouvernements doivent adhérer à un ensemble commun de principes, y compris l'autodétermination, et ils doivent coordonner leurs politiques et leurs programmes entre eux.

Le gouvernement fédéral peut démontrer son leadership en développant une conscience et une adhésion communes envers l'approche « pour les Autochtones, par les Autochtones » avec les autres gouvernements et entités. Cela facilitera, en retour, la coordination et la collaboration sur des politiques ou des programmes spécifiques qui devraient être administrés par l'organisation gérée par les Autochtones, pour les Autochtones recommandée plus haut.

**Recommandation :** Promotion et éducation par le gouvernement fédéral auprès des autres ordres de gouvernement et des entités publiques sur l'importance d'une approche pour les Autochtones par les Autochtones en matière de logement autochtone en milieu URN et la coordination des approches, des programmes et des politiques avec les autres ordres de gouvernement pour créer une vision pancanadienne en la matière.



## 2. L'offre de logement communautaire : Répondre aux besoins de la prochaine

Le Canada a besoin d'un plus grand parc de logements communautaires. Le retrait fédéral du secteur de l'habitation sans but lucratif qui a débuté dans le milieu des années 1980 a entraîné un manque de construction de logements de ce type au cours de ces années. De plus, dans les dernières années, les revenus de la population n'ont pas connu la même hausse que les loyers. Ces deux facteurs combinés ont augmenté la demande pour du logement abordable.

Augmenter l'offre de logements communautaires était l'un des objectifs politiques clés de la Stratégie nationale du logement 2017. Des programmes comme l'Initiative des terrains fédéraux (ITF), le Fonds national de co-investissement dans le logement (FNCL) et plus tard l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) ont tous été conçus pour accroître l'offre globale de logements abordables.

Toutefois, selon le rapport d'août 2021 du directeur parlementaire du budget, l'impact des programmes d'offre de logements de la Stratégie nationale a été négligeable jusqu'à maintenant. Toujours selon ce rapport, au 4 octobre 2020, seulement 4270 nouveaux logements avaient reçu des engagements financiers du Fonds de co-investissement national, et 7 960 nouveaux logements abordables avaient reçu des montants de l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs. De plus, on s'interroge à juste titre sur l'abordabilité de ces logements.

D'après la SCHL, il y a approximativement 1,7 million de ménages qui connaissent des besoins impérieux de logement au Canada, dépensant plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Construire assez de logements pour éliminer les besoins impérieux est un projet gigantesque, quelque chose qui ne se fera pas du jour au lendemain. Ce n'est pas un objectif que le fédéral peut atteindre seul, il va nécessiter l'appui et le partenariat des provinces et des territoires, des municipalités, des organismes autochtones et du secteur privé. Cependant, avec un bon dosage des politiques, de la prévoyance et de la volonté, nous pensons que le gouvernement fédéral peut fournir les outils et le leadership nécessaires pour aligner les principales parties prenantes dans la poursuite de cet objectif.

Il n'y a pas une solution miracle que le gouvernement fédéral peut utiliser pour augmenter l'offre de logements communautaires. Une stratégie basée sur une offre efficace doit regrouper des partenaires importants pour créer une solution à multiples facettes. Mais le gouvernement fédéral dispose d'outils et d'initiatives pour augmenter l'offre nette de logements communautaires dans les prochaines décennies. Ces outils comprennent :

### **Garantir l'offre de terrains pour le développement de logements communautaires**

L'acquisition de terrains est l'un des principaux coûts du développement de logements communautaires. Obtenir une offre de terrain utilisable, près des services, du transport en commun, d'espaces verts et d'autres avantages est difficile pour les fournisseurs de logement communautaire. Présentement, le gouvernement fédéral possède deux programmes qui peuvent aider les développeurs sans but lucratif à

acquérir des terrains :

- *L'Initiative pour la création rapide de logements* : Un programme en réponse à la COVID-19, cette Initiative comporte trois phases de 4 milliards de dollars qui offrent des contributions à des développeurs pour acquérir des propriétés ou construire de nouveaux logements, et couvre aussi le coût d'achat des terrains. Le budget 2022 inclut un engagement de commencer la 3e phase du programme en 2022-2023.
- *L'Initiative des terrains fédéraux* : Annoncé d'abord dans la Stratégie nationale du logement 2017, ce programme de 200 millions de dollars doit s'étendre sur 10 ans. Il permet le transfert sans frais de terrains inutilisés du fédéral aux fournisseurs de logements.

Quoique ces programmes apportent de l'aide, ils sont insuffisants pour répondre aux besoins de terrains requis pour de nouvelles constructions. L'ACHRU recommande que le gouvernement fédéral mette en place un nouveau programme centralisé et permanent d'acquisition de terrains qui rendrait des terrains utilisables disponibles pour les fournisseurs de logement communautaire gratuitement. Un tel programme pourrait être basé sur l'Initiative des terrains fédéraux, mais élargi pour permettre au gouvernement fédéral d'acquérir des terrains appartenant aux provinces, aux territoires ou au secteur privé pour les transférer aux développeurs de logements communautaires.

Ce programme pourrait être développé en collaboration avec les fiducies foncières communautaires (FFC), des organisations sans but lucratif qui possèdent et gèrent des terrains pour du logement abordable indéfiniment. Ces FFC retirent des propriétés du marché concurrentiel et rassemblent les ressources du secteur du logement abordable pour préserver et créer des actifs qui profitent à la communauté. Le nouveau programme permettrait une gamme de possibilités de logement, notamment des coopératives d'habitation, des logements locatifs sans but lucratif, et l'accession à la propriété à prix abordable.

**Recommandation** : La mise en place d'une politique d'acquisition de terrains permanente qui autorise le gouvernement fédéral à acquérir et à transférer des terrains provinciaux, territoriaux, municipaux ou du secteur privé dans le but de développer du logement communautaire.

## Augmenter le taux de développement du logement communautaire

Dans le processus de consultation du Plan directeur, les membres de l'ACHRU ont noté que, même si le gouvernement fédéral possède plusieurs objectifs généraux, ceux-ci ne se sont pas matérialisés en cibles annuelles quant au nombre de logements communautaires à ajouter. Les membres de l'ACHRU suggèrent que ces cibles à développer au Canada augmentent avec le temps pour atteindre l'objectif de 2030. Nous proposons un objectif ambitieux, mais réaliste de doubler la proportion de logements communautaires en 2035, augmentant le parc de logement considéré comme abordable au Canada d'approximativement 5 % à au moins 10 %. Cela permettrait de créer une réserve de logements abordables à long terme pour les personnes qui en ont le plus besoin.

**Recommandation** : L'adoption d'un objectif national à long terme et d'objectifs annuels pour la création de logements communautaires au Canada avec l'objectif minimal de doubler la proportion de logements communautaires d'ici 2035.

## Simplifier les demandes de financement

Le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de la SCHL, a mis en place un certain nombre de programmes destinés à accroître l'offre de logements abordables ; le Fonds national de co-investissement dans le logement et l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs en sont deux parmi les exemples les plus récents. Cependant, pendant de nombreuses années, les membres de l'ACHRU ont exprimé des préoccupations au sujet des processus de demande complexes pour ces programmes. Par exemple, le questionnaire de demande de 200 questions du Fonds national de co-investissement dans le logement a dissuadé de nombreux fournisseurs, en particulier les petits fournisseurs, d'accéder à ce programme, réduisant ainsi leurs possibilités d'accroître leur parc. Pour de nombreux fournisseurs de logements à but non lucratif, dont beaucoup sont relativement petits, le manque de ressources nécessaires pour mener à bien des processus de demande complexes est un facteur dissuasif, surtout lorsque la réalisation des processus de demande nécessite un investissement financier.

Lorsqu'ils lancent de nouveaux projets de développement, les fournisseurs de logements sont généralement obligés d'intégrer de multiples programmes et de multiples sources de financement, provenant souvent de différents ordres de gouvernement. Généralement, ces programmes multijuridictionnels ont des critères différents, des délais différents, des exigences différentes en matière de demande, etc., ce qui ajoute du temps et de la complexité au processus de développement ; cela ne doit pas être le cas. En 2020, la ville de Calgary et la SCHL ont mis en place un nouveau processus de demande à « guichet unique » qui permet aux fournisseurs de logements de présenter simultanément des demandes aux programmes de financement du logement de la SCHL et de la ville de Calgary, avec l'espoir que la province de l'Alberta y participe à l'avenir.

En tant qu'objectif politique à long terme, une plus grande harmonisation des programmes de financement de l'offre entre les ordres de gouvernement constituerait une amélioration importante du processus de développement du logement, permettant une voie plus transparente et plus rapide par laquelle les nouveaux développements pourraient être financés et approuvés. La clé de cette approche serait de concevoir les processus de demande pour les programmes en consultation avec le secteur du logement abordable pour s'assurer que ces processus sont accessibles aux fournisseurs de logements sans but lucratif.

**Recommandation :** L'élaboration de processus de demande intégrés et harmonisés pour les programmes de financement de tous les ordres de gouvernement qui sont créés en consultation avec le secteur du logement abordable afin de s'assurer que ces processus sont accessibles aux fournisseurs de logements communautaires.

## Simplifier l'acquisition d'une propriété

Comme indiqué ci-dessus, en 2020, le gouvernement fédéral a introduit l'ICRL, un programme conçu, entre autres, pour fournir aux fournisseurs de logements et aux municipalités des fonds pour acquérir des bâtiments non résidentiels et des terrains dans le but de les convertir en logements abordables. Le financement initial fourni dans le cadre de l'ICRL s'élevait à 1 milliard de dollars. Il a été renforcé quelques mois plus tard par une deuxième ronde du programme évaluée à 1,5 milliard de dollars. Le budget 2022 prévoyait un montant supplémentaire de 1,5 milliard de dollars pour une troisième ronde qui serait déployée en 2022 et 2023. L'ICRL a été accueillie favorablement par les membres de l'ACHRU,

en particulier pendant la pandémie de COVID-19, lorsqu'il fallait trouver rapidement des solutions de logement.

L'inconvénient de l'ICRL est qu'elle est limitée dans le temps. Une fois que le financement de chaque phase est entièrement alloué, il n'y a pas d'autres programmes fédéraux en place pour faciliter l'acquisition de propriétés. L'ACHRU et ses membres croient fermement qu'il faut mettre en place un programme fédéral permanent et continu pour faciliter l'acquisition. Cela pourrait se faire en créant une version permanente de l'ICRL, ou en modifiant les lignes directrices des programmes de financement d'immobilisations existants, tels que l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs, afin de permettre l'acquisition comme une dépense admissible.

Le programme ICRL actuel ne permet que l'acquisition de propriétés non résidentielles. Un programme d'acquisition permanent devrait inclure une plus grande flexibilité en permettant également l'acquisition de bâtiments résidentiels.

**Recommandation :** La création d'un programme permanent qui permettrait aux fournisseurs de logements communautaires d'acquérir des bâtiments résidentiels ou non résidentiels dans le but de les convertir en logements abordables.

## Renforcer le professionnalisme et les capacités dans le secteur du logement

Le secteur du logement communautaire est incroyablement innovant ; pendant des décennies, il a survécu et s'est maintenu avec des ressources et un soutien public limités. Si le secteur doit croître et s'étendre, il aura besoin d'une main-d'œuvre possédant les compétences et l'éducation appropriées pour diriger d'importants projets de développement.

À l'heure actuelle, la capacité de formation et d'éducation en place n'est pas suffisante pour accroître l'offre de professionnels compétents et qualifiés pour diriger la prochaine génération de développement du logement communautaire. Des outils et des possibilités de formation existent ; par exemple, le Chartered Institute of Housing (CIH) Canada est un programme d'agrément national conçu pour fournir les compétences nécessaires aux professionnels du logement afin qu'ils puissent acquérir des compétences en leadership et en développement dans le secteur du logement sans but lucratif. Étendre la portée de programmes tels que celui de CIH Canada est essentiel pour développer la capacité du secteur du logement communautaire.

**Recommandation :** L'ajout du développement des compétences et de la croissance de la capacité des ressources humaines comme dépenses admissibles dans tous les programmes d'immobilisations actuels et futurs et la priorisation de l'élaboration et de la mise à niveau du matériel et des possibilités de professionnalisation de la main-d'œuvre du logement communautaire dans le cadre des futures initiatives liées à l'innovation et à la recherche entreprises par la SCHL.

## Maximiser l'efficacité du fonds pour accélérer les logements

Au cours de la période de consultation du Plan directeur, les membres de l'ACHRU ont noté à plusieurs

reprises les obstacles au renforcement des capacités de développement au niveau local, notamment la lenteur des processus de zonage, les redevances d'aménagement, la longueur des processus d'autorisation, etc.

Bien que le gouvernement fédéral ait des limites constitutionnelles quant à son influence sur les municipalités et la politique locale du logement, il peut influencer positivement le développement de pratiques plus favorables au logement par deux moyens : les incitations financières et la négociation.

En ce qui concerne les incitations financières, le budget fédéral de 2022 promettait un fonds pour accélérer les logements qui serait mis en place en 2022-2023 et qui fournirait des incitations financières aux municipalités pour accélérer les processus d'approbation. Le programme devrait être examiné une fois qu'il aura été mis en œuvre pendant quelques années pour s'assurer que les processus municipaux sont accélérés et pour identifier les pratiques qui pourraient être reproduites et mises à l'échelle pour améliorer les méthodes municipales.

Sur le plan de la négociation, la SCHL pourrait jouer un rôle de facilitateur, peut-être de concert avec un organisme comme la Fédération canadienne des municipalités, pour encourager l'adoption de pratiques et de politiques visant à faciliter le développement du logement communautaire à l'échelle municipale. Cela pourrait prendre la forme d'un forum permanent au cours duquel les représentants municipaux pourraient partager leurs meilleures pratiques.

**Recommandation :** Mise en œuvre et suivi de l'efficacité du Fonds pour accélérer les logements, ainsi qu'une discussion continue entre les municipalités, facilitée par la SCHL, afin de partager les meilleures pratiques sur les politiques efficaces visant le développement du logement communautaire.

## **Lutter contre le syndrome du « pas dans ma cour »**

Le syndrome du « pas dans ma cour » est un obstacle important au développement de nouveaux logements communautaires. Vécu plus particulièrement au niveau local ou municipal, il peut entraver le développement de nouveaux logements communautaires, ce qui constitue un risque supplémentaire pour le secteur et pour le financement fédéral. Certains organismes de logement communautaire, comme la British Columbia Non-Profit Housing Association, ont lancé des campagnes, « Oui, dans ma cour » conçues pour contrer la désinformation sur l'impact des projets de logements non commerciaux dans les collectivités locales.

La Stratégie nationale du logement de 2017 promettait une campagne nationale de promotion et de relations publiques sur la valeur et l'impact du secteur du logement communautaire pour contrer le « pas dans ma cour », mais une telle campagne ne s'est pas concrétisée. Le gouvernement fédéral doit revenir sur cet engagement et introduire une campagne promotionnelle nationale sur la valeur et l'impact du logement communautaire au niveau des collectivités. Une telle campagne saperait les bases du « pas dans ma cour » et justifierait un activisme fédéral accru dans le secteur du logement communautaire.

**Recommandation :** L'introduction d'une campagne fédérale de relations publiques visant à contrer le « pas dans ma cour » et à promouvoir la valeur du logement communautaire au Canada.

# 3. Le parc actuel de logement communautaire : réparer et rénover

Nous devons protéger le parc actuel de logements communautaires afin de nous assurer qu'il continue à offrir des logements sécuritaires et abordables.

Le parc actuel de logements abordables est vieillissant et il n'a pas reçu les investissements nécessaires pour le maintenir dans un état satisfaisant. Par conséquent, de nombreux logements sont en mauvais état pour les locataires, sont inefficaces sur le plan énergétique ou ne sont plus habitables.

Un investissement insuffisant dans le maintien du parc de logements existant a de nombreuses conséquences néfastes, notamment

- Coûts d'exploitation plus élevés en raison de l'inefficacité des systèmes d'énergie, de chauffage et de refroidissement.
- Diminution de la qualité de vie des locataires et de leur satisfaction, les logements devenant de plus en plus inhabitables.
- Augmentation de la stigmatisation et du syndrome « pas dans ma cour », car les unités délabrées sont perçues négativement par les communautés locales.

Le Canada dispose actuellement d'environ 600 000 logements abordables. Comme l'illustre le tableau ci-dessous, une grande partie de ce parc a été construite avant 1994, avec plus de 200 000 logements construits avant 1974. En 2017, environ 90 % du parc existant de logements communautaires a été construit avant l'année 2001.

Période	Nbre de logements construits*
1949-1974	205,000
1964-1978	80,000
1978-1994	260,000
1994-2001	Nombre minime
2001-present	50,000+

Ne comprend pas les logements dans les réserves, qui totalisent quelque 27 000 unités (16 000 construites avant 1994).  
(Source : Envisioning a Modernized Social and Affordable Housing Sector in Canada, Steve Pomeroy, Décembre 2017)

Les fournisseurs de logements ont réparé et entretenu le parc existant de logements communautaires avec relativement peu de soutien de la part du gouvernement fédéral. Le programme le plus notable mis en place pour remédier à cette crise a été le Fonds national de co-investissement pour le logement, d'une durée de 10 ans et d'un montant de 13,9 milliards de dollars, annoncé pour la première fois dans la Stratégie nationale du logement 2017, qui offre une combinaison de subventions et de prêts aux fournisseurs de logements admissibles pour la construction de nouveaux logements et la réparation du parc existant. En janvier 2022, sur 297 projets du Fonds de co-investissement annoncés, seuls 43

ont été consacrés à des projets de rénovation ou de réparation ; ces 43 projets couvrent plus de 90 000 logements communautaires, alors que le nombre total de nouveaux logements construits n'a atteint que 18 000.

Tout au long du processus de consultation du Plan directeur, les membres de l'ACHRU ont clairement indiqué que la remise en état du parc existant de logements communautaires est une priorité absolue. Pour accélérer et soutenir sa réparation et sa rénovation, le gouvernement fédéral doit mettre en œuvre les recommandations suivantes :

### **Simplifier les processus de demande de fonds liés à la rénovation des logements**

L'une des critiques les plus courantes à l'égard des programmes de financement qui visent la rénovation des logements communautaires existants est leur processus de demande complexe et exigeant en main-d'œuvre. De nombreux fournisseurs de logements communautaires au Canada sont relativement petits, avec des ressources et une expertise interne limitées. Les processus de demande complexes, dont les délais, les exigences et les avantages ne sont pas toujours clairs (les exigences varient souvent d'un programme fédéral à l'autre), prennent du temps, sont inefficaces et dissuadent les fournisseurs de logements communautaires qui cherchent à obtenir les ressources disponibles.

Bien que la SCHL et les ministères fédéraux aient besoin de renseignements pour évaluer correctement les demandes et réduire les risques, le gouvernement fédéral doit revoir les procédures de demande actuelles et futures afin de réduire la complexité inutile. Le processus de demande devrait également mettre en place un mécanisme qui oblige les fournisseurs de logements communautaires à ne saisir qu'une seule fois les renseignements organisationnels clés, de sorte qu'ils ne soient pas obligés de remplir plusieurs formulaires demandant des renseignements similaires.

**Recommandation :** L'examen de tous les programmes fédéraux existants qui fournissent un soutien pour la rénovation et la réparation des logements communautaires dans le but de réduire la complexité, les inefficacités et les redondances dans les processus de demande.

### **Aligner les programmes et les politiques des gouvernements**

La plupart des provinces, des territoires et des municipalités ont des programmes qui aident à la rénovation des logements existants. Par exemple, l'Initiative de logement prioritaire de l'Ontario ou le Programme de réparation des logements sociaux du Manitoba, doté de 31 millions de dollars, visent à financer les réparations et la rénovation du parc existant.

Bien que le soutien et les ressources pour la rénovation des logements soient importants, les fournisseurs de logements sont souvent obligés de faire appel à de multiples sources de financement, chacune ayant ses propres délais, critères d'admissibilité, processus de demande, formules de financement, etc. Les fournisseurs de logements sont souvent obligés de coordonner des projets de rénovation et de réparation à travers plusieurs ordres de gouvernement, impliquant parfois différents programmes au sein d'un même gouvernement. Ce processus est gourmand en ressources et intrinsèquement risqué : si un partenaire ou un programme rencontre un échec ou si les évaluations ne sont pas terminées à temps, l'ensemble du projet de développement peut potentiellement échouer.

Des projets pilotes ont été lancés au Canada pour tenter d'aligner les programmes entre les différents ordres de gouvernement. En 2019, la ville de Calgary et la SCHL ont annoncé un processus de demande conjoint pour le Fonds national de co-investissement dans le logement et un fonds municipal connexe. Cette approche de « guichet unique » a permis de réduire le risque et le temps associés à la présentation de demandes à différents programmes ayant des objectifs similaires. Ce programme pilote peut servir de modèle pour les programmes futurs.

**Recommandation :** L'harmonisation de programmes et de politiques similaires entre les ordres de gouvernement, sous la direction de la SCHL, y compris les processus de demande, l'admissibilité, les échéanciers et la cohérence du financement.

## Construire un secteur du logement plus vert

Selon Ressources naturelles Canada, le logement est responsable d'environ 13 % de tous les gaz à effet de serre (GES) émis au Canada, la grande majorité étant liée au chauffage des locaux et de l'eau. Les fournisseurs de logements communautaires sont conscients qu'ils ont la responsabilité de réduire leur consommation d'énergie pour contribuer à la lutte contre le changement climatique. La réduction de la consommation d'énergie présente l'avantage supplémentaire de réduire les coûts d'exploitation et d'accroître l'habitabilité des logements.

Dans ses critères de demande, le Fonds national de co-investissement dans le logement exige actuellement que les demandes de projets de rénovation démontrent qu'ils permettront de réduire de 25 % la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport au rendement antérieur. Bien que certains fournisseurs de logements se soient inquiétés de la manière d'atteindre ce jalon, il existe un consensus sur le fait que les projets de rénovation devraient privilégier ce critère. Pour atteindre ces objectifs d'efficacité énergétique, il faut généralement augmenter les coûts associés aux améliorations technologiques. Le coût supplémentaire pour répondre à une norme de maison passive a été estimé entre 5 et 10 % de plus qu'un projet de rénovation typique. Les coûts associés au renouvellement des logements pour atteindre les objectifs d'efficacité énergétique et de réduction des GES doivent être considérés comme des coûts admissibles dans tous les programmes actuels et futurs qui soutiennent le renouvellement et la réparation du parc de logements communautaires existants.

**Recommandation :** L'allocation de coûts supplémentaires associés à l'amélioration de l'efficacité énergétique doit être considérée comme une dépense admissible dans tous les programmes actuels et futurs qui soutiennent la réparation et la rénovation du parc de logements communautaires.

## Créer des logements accessibles

La conception universelle fait référence au concept selon lequel les espaces doivent être conçus pour être accessibles à tous, indépendamment de l'âge, du handicap ou d'autres facteurs. Elle intègre des principes tels que l'utilisation équitable (toutes les personnes doivent pouvoir accéder à l'espace), l'utilisation simple et intuitive, ainsi que la taille et l'espace appropriés pour l'utilisation.

Les fournisseurs de logements communautaires intègrent déjà les principes d'accessibilité et d'équité dans leurs activités quotidiennes. Il est essentiel que les logements soient conçus de manière à ce qu'ils soient fonctionnels et puissent être utilisés par les locataires indépendamment de considérations telles que les capacités physiques ou l'âge. L'intégration de la conception universelle, en particulier lors de la rénovation de logements existants, peut entraîner des coûts supplémentaires et tous les professionnels du logement communautaire ne possèdent pas les compétences ou l'expérience nécessaires pour intégrer les principes de conception universelle dans les projets de rénovation.

L'incorporation de la conception universelle dans le parc de logements communautaires est un objectif important à long terme, tant pour les nouvelles offres de logements communautaires que pour la conversion de l'offre existante ; cela ne peut être réalisé que si les programmes de rénovation fédéraux permettent les coûts supplémentaires associés à la conception universelle. Le secteur du logement communautaire devrait examiner les ressources, les outils et les possibilités d'offrir une formation sur les principes de conception universelle aux professionnels du secteur.

**Recommandation :** La reconnaissance du principe de conception universelle dans tous les programmes fédéraux actuels et futurs visant la réparation et la rénovation du parc existant et l'admissibilité des coûts supplémentaires associés à la conception universelle dans ces programmes, parallèlement à l'augmentation des possibilités de formation et des ressources pour encourager l'utilisation des principes de conception universelle.



## 4. Maintenir l'abordabilité

Le secteur du logement communautaire joue un rôle unique dans le continuum du logement, en offrant des loyers inférieurs au marché aux locataires qui ne peuvent pas se permettre de payer les loyers du marché. Un principe fondamental du secteur du logement communautaire est qu'aucun ménage ne devrait consacrer plus de 30 % de son revenu net au loyer.

Si le secteur du logement communautaire doit être en mesure de continuer à offrir des loyers abordables dont le coût est inférieur au marché aux populations et aux locataires qui en ont le plus besoin, des changements à court et à long terme doivent être apportés à la philosophie du gouvernement fédéral en matière de logement, y compris ses programmes et ses politiques. Après avoir consulté les membres de l'ACHRU, nous présentons les recommandations suivantes au gouvernement fédéral pour protéger et renforcer l'abordabilité du logement communautaire :

### **Assurer l'avenir des programmes d'aide au loyer**

Avec l'expiration des accords d'exploitation, ainsi que l'Initiative fédérale de logement communautaire et l'Initiative canadienne de logement communautaire en place seulement jusqu'en 2028, il semble y avoir un principe sous-jacent au sein du gouvernement fédéral selon lequel celui-ci ne devrait pas s'occuper de fournir des subventions de location à long terme, et qu'une fois que tous les accords d'exploitation auront expiré, le gouvernement fédéral ne devrait plus fournir de subventions de location. Cette croyance devrait être abandonnée.

Le gouvernement fédéral offre des subventions au loyer aux fournisseurs de logements communautaires depuis des décennies, principalement par le biais d'accords d'exploitation et, plus récemment, par l'Initiative fédérale de logement communautaire. Ce modèle a contribué à réduire les besoins en logement et l'itinérance dans les années 1960, 1970 et 1980. La fin des nouveaux accords d'exploitation fédéraux dans les années 1990 a été un facteur important dans l'augmentation des niveaux d'itinérance et des besoins impérieux de logement observés aujourd'hui. Le gouvernement fédéral doit adopter comme principe directeur qu'il a un rôle continu et permanent à jouer dans l'octroi de subventions au loyer afin de s'assurer que les logements communautaires sont disponibles pour ceux qui en ont le plus besoin. Le gouvernement fédéral reconnaît qu'il a un rôle à jouer dans d'autres services sociaux tels que les soins de santé et l'éducation postsecondaire par le biais du Transfert canadien en matière de programmes sociaux ; un soutien permanent et continu aux subventions au logement ne devrait pas être différent. L'apport continu de subventions au loyer est conforme à une approche du logement fondée sur les droits de la personne, comme le prévoit la Loi sur la stratégie nationale du logement de 2019.

**Recommandation :** L'adoption, comme principe directeur de la politique fédérale en matière de logement, du fait que le gouvernement fédéral a un rôle permanent à jouer dans l'octroi de subventions locatives pour le logement communautaire.

## Planifier les programmes d'aide au loyer

L'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC) et l'Initiative canadienne de logement communautaire (ICLC) expireront en 2028, et tous les autres accords d'exploitation expireront au milieu des années 2030. Bien que cette échéance puisse sembler lointaine, elle ne l'est pas du tout pour les fournisseurs de logements qui planifient leurs activités de développement et de rénovation. L'absence d'un plan fédéral clair au-delà de 2028 peut déjà mettre en péril les plans de réaménagement ou de rénovation des logements existants.

Le secteur du logement communautaire craint que la fin des subventions fédérales au logement en 2028 et l'expiration de tous les accords d'exploitation restants ne mettent en péril des centaines de milliers de logements abordables. Une étude réalisée en 2020 par le Centre de transformation du logement communautaire, qui consistait en des demandes d'entrevues auprès d'environ 300 fournisseurs de logements dont les accords d'exploitation avaient expiré avant 2016 (avant que le gouvernement fédéral n'annonce que les détenteurs d'accords d'exploitation expirés avant 2016 seraient admissibles à l'IFLC), a trouvé des preuves qui confirment ces préoccupations. L'étude a révélé que 21 % des fournisseurs de logements contactés n'existaient plus ou n'étaient plus considérés comme des organismes à but non lucratif, ce qui suggère qu'ils n'étaient plus en mesure d'offrir des logements abordables. Cela indique un lien de causalité entre l'expiration des subventions au loyer et la diminution des logements abordables disponibles.

Le gouvernement fédéral doit s'engager à établir un cadre de subvention permanent à long terme qui fournira des subventions continues pour le logement communautaire à perpétuité. Comme il reste six ans avant l'expiration des programmes de l'IFLC et de l'ICLC, il est temps de mener des consultations sur la façon dont un cadre de subventions permanent pourrait être établi.

**Recommandation :** L'introduction d'un cadre prévisible, garanti, à long terme, assurant des subventions locatives permanentes.

## Assurer la répartition de l'aide au loyer dans tout le pays

Les provinces et les territoires sont des partenaires clés du gouvernement fédéral en ce qui concerne l'octroi de subventions d'exploitation aux fournisseurs de logements communautaires. Ce rôle s'est accru après la dernière série d'accords d'exploitation fédéraux en 1993. La Stratégie nationale du logement, par le biais de l'Initiative fédérale de logement communautaire, a fourni des fonds fédéraux pour couvrir 50 % du coût provincial et territorial de la prolongation des subventions d'exploitation jusqu'en 2028.

Malgré les intentions positives de ce programme, on se demande si les provinces et les territoires ont utilisé ce financement aux fins prévues : maintenir des subventions permanentes pendant 10 ans. Certains fournisseurs de logements ont laissé entendre que le financement de l'ICLC n'a pas été utilisé à cette fin : une suggestion difficile à valider étant donné qu'il n'existe pas de normes ou de paramètres de responsabilisation communs permettant aux provinces et aux territoires de rendre compte de l'utilisation des fonds transférés.

Le soutien fédéral accordé aux provinces et aux territoires pour maintenir l'abordabilité du logement doit être responsable et transparent. Les provinces et les territoires doivent rendre compte publiquement des

paramètres convenus qui démontrent que ces fonds sont utilisés aux fins prévues. Ces mesures devraient inclure le nombre de logements qui sont maintenus abordables et, idéalement, l'augmentation prévue du nombre d'unités que chaque province ou territoire est en mesure de couvrir par des subventions.

**Recommandation :** L'inclusion d'une obligation de faire rapport publiquement sur les indicateurs et les mesures de reddition de compte afin de s'assurer que les transferts de subventions au loyer aux provinces et aux territoires aux fins du maintien et de l'expansion des subventions au loyer provinciales ou territoriales sont utilisés aux fins prévues.

## **Garantir que l'aide au loyer atteigne ceux et celles qui en ont le plus besoin**

La Stratégie nationale du logement a introduit l'Allocation canadienne pour le logement, dotée de 4 milliards de dollars, un supplément de loyer transférable que les personnes admissibles pouvaient utiliser pour accéder à un logement de leur choix. Le gouvernement fédéral a conclu des ententes bilatérales avec chaque province et territoire pour la mise en œuvre du programme ; bon nombre d'entre eux ont intégré l'Allocation canadienne pour le logement à leurs propres programmes provinciaux et territoriaux afin de renforcer leur contribution ou d'élargir l'admissibilité au programme.

Bien que les subventions transférables au logement puissent jouer un rôle dans la réponse aux besoins de logement et la réduction de l'itinérance, elles ne devraient pas être considérées comme un moyen de subventionner les propriétaires privés, surtout dans les juridictions où le contrôle laxiste des loyers permet aux propriétaires d'augmenter les loyers de façon substantielle, annulant ainsi la valeur de la subvention au loyer. Si les administrations, y compris les provinces et les territoires, acceptent de continuer à utiliser les subventions au loyer transférables comme outil pour répondre aux besoins en matière de logement, des conditions devraient être mises en place pour donner la priorité aux unités exploitées par des fournisseurs de logements communautaires qui ont le mandat de maximiser l'abordabilité. Par exemple, lorsque les fournisseurs de logements communautaires exploitent des logements à modèle mixte (où les unités du marché subventionnent les unités inférieures au marché), les bénéficiaires admissibles pourraient utiliser une subvention transférable pour louer les unités du marché.

**Recommandation :** Priorité à l'utilisation de l'aide au loyer transférable dans les logements communautaires.



## 5. Un toit pour tous : éliminer l'itinérance et renforcer le logement supervisé

La population itinérante au Canada est en augmentation ; des personnes sont souvent incapables d'accéder efficacement à un logement et aux services dont elles ont tant besoin. Les fournisseurs de logements doivent maintenir et augmenter leurs offres de services afin de pouvoir sortir les itinérants de la rue et de les placer dans des logements supervisés, un moyen éprouvé et rentable d'aider les gens à vivre une vie stable et productive.

Comprendre comment les gens perdent leur logement s'avère essentiel pour prévenir et éliminer l'itinérance. Le Homeless Hub explique les causes de l'itinérance par trois piliers :

- 1. Les facteurs structurels**, tels que les problèmes économiques et sociétaux qui affectent les possibilités ainsi que l'environnement et les résultats de chaque individu. Il s'agit notamment de la pauvreté, de la discrimination, du manque de logements abordables et de l'impact du colonialisme sur les peuples autochtones.
- 2. Les défaillances systémiques**, lorsque les systèmes de soutien sont inadéquats. Les obstacles à l'accès aux aides publiques (santé, services sociaux et aides juridiques) et l'échec des transitions à partir d'établissements financés par l'État (protection de l'enfance, hôpitaux et établissements pénitentiaires) sont des exemples de défaillances systémiques.
- 3. Les facteurs individuels et relationnels** lorsque les circonstances personnelles, telles que les crises (comme le chômage soudain ou l'incendie d'une maison), la santé mentale et la dépendance, l'insécurité du logement et la violence interpersonnelle, peuvent conduire à l'itinérance.

Ces facteurs montrent que le logement ne se résume pas à quatre murs et un toit ; il s'agit aussi de répondre aux besoins uniques et complexes des individus. Pour qu'il y ait un foyer pour tous, il faut des services de soutien et un engagement envers la santé des personnes vulnérables.

Le gouvernement du Canada doit utiliser les leviers politiques à sa disposition, y compris la capacité d'influencer les politiques d'autres ordres de gouvernement, afin d'accroître l'action sur l'itinérance et le logement avec services de soutien. Pour ce faire, il faut définir et renforcer le logement supervisé. Le logement supervisé est souvent considéré comme la solution de facto à l'itinérance sans que l'on tienne compte de ce que le concept signifie vraiment. Le logement supervisé devrait être défini comme un espace de vie sûr et abordable offrant un accès coordonné à des services de soutien flexibles et complets qui répondent aux besoins uniques et complexes des individus. Concrétiser cette définition nécessite un système de logement robuste et diversifié qui offre aux individus le choix et la possibilité d'agir, leur permettant de déterminer quel logement convient à leurs besoins, et leur donnant accès aux services nécessaires pour rester logés avec succès.

Pour accroître l'action sur l'itinérance et le logement avec services de soutien, il faut également ancrer la relation entre le logement et la santé dans les politiques, les programmes et le discours politique. Les membres de l'ACHRU ont décrit l'itinérance comme une maladie sociale qui peut être guérie par un

logement adéquat et des services de soutien. Le secteur du logement et de l'itinérance connaît très bien la relation entre le logement et la santé. Cette relation n'a jamais été aussi évidente que pendant la pandémie de COVID-19. Le manque de logement a directement contribué à ce que les sans-abri soient beaucoup plus susceptibles de tomber malades et de mourir de la COVID-19 que les personnes qui ont un logement. Le moment est venu de souligner que le logement est un déterminant social clé de la santé et d'ancrer son offre, ainsi que les services de soutien, dans les politiques, les programmes et le discours politique.

Pour que tous aient un chez-soi, il faut éliminer l'itinérance, renforcer le logement supervisé, en accroître l'accès, et développer la relation entre le logement et la santé. Comme point de départ, l'ACHRU formule trois recommandations :

## Travailler à éliminer l'itinérance

La baisse de l'accessibilité et la pénurie croissante de logements ont contribué à une augmentation significative de l'itinérance dans les communautés à travers le Canada. La crise du logement en cours signifie que de nombreuses personnes vulnérables subsistent sans avoir accès à un logement stable, sûr et permanent, et sans avoir les moyens d'en acquérir un.

Les données de l'Indice du logement locatif canadien (ILLC) montrent à quel point l'accessibilité au logement est devenue hors de portée pour les locataires. Selon l'ILLC, plus de 18 % de ceux-ci ont un besoin impérieux grave de logement et plus de 40 % ont un besoin impérieux de logement, dépensant respectivement plus de 50 % et 30 % de leur revenu pour se loger. Le logement devenant de plus en plus inabordable, une intervention fédérale est encore plus nécessaire pour réduire et éliminer l'itinérance.

Vers un chez soi est la stratégie fédérale du Canada en matière d'itinérance. En place depuis 2019, son objectif primordial est d'éliminer l'itinérance chronique d'ici l'exercice 2027-2028. Selon le budget 2022, plus de 3 milliards de dollars ont été alloués à Vers un chez soi depuis sa création.

Bien qu'absolument nécessaire, Vers un chez soi n'est pas actuellement structurée de manière à garantir la réalisation de son objectif. Plus important encore, elle ne dispose pas de moyens d'action cohérents avec des échéances et des objectifs clairs et mesurables. Sans cela, la stratégie peut difficilement suivre les progrès, ce qui rend difficile l'atteinte de son objectif.

Avec des objectifs et des échéanciers appropriés et un financement correspondant, Vers un chez soi pourrait éliminer complètement l'itinérance. Cela permettrait à un plus grand nombre de personnes de passer de l'état d'itinérant à celui de logé, réduirait la souffrance des plus vulnérables et constituerait une étape significative dans la résolution de la crise du logement et de l'itinérance au Canada.

**Recommandation :** *La révision et l'expansion de Vers un chez soi, afin d'inclure des mesures de performance claires et de le doter d'un financement suffisant pour éliminer complètement l'itinérance chronique d'ici 2028.*

## Augmenter les services de soutien

La pandémie de COVID-19 a mis en lumière les liens entre le logement et la santé. Depuis mars 2020,

nous avons également vu la pandémie intensifier les écarts et les inégalités en matière de logement et de santé, avec un impact disproportionné sur les populations racialisées et marginalisées ; une situation qui est particulièrement vraie pour les personnes itinérantes. Un article publié en 2021 dans le Canadian Medical Association Journal par Lucie Richard a révélé que les sans-abri du Canada sont considérablement plus susceptibles de tomber malades et de mourir de la COVID-19.

Quels que soient les facteurs qui mènent à l'itinérance, bon nombre de personnes ont besoin d'un logement avec services de soutien. Pourtant, il n'y a pas suffisamment de logements abordables et de services de soutien disponibles pour permettre aux itinérants canadiens de quitter la rue et de trouver un logement. La pandémie de COVID-19 n'est pas seulement un rappel de l'importance du logement avec des services de soutien, mais aussi un avertissement que les personnes vulnérables doivent être logées en gardant leur santé à l'esprit.

La consultation continue avec les membres de l'ACHRU a révélé une expérience pancanadienne : les services de soutien sont largement inaccessibles et trop rigidelement structurés pour refléter les besoins complexes des populations itinérantes du Canada. Comme ces services de soutien sont liés aux services sociaux et de santé, les problèmes se situent en grande partie sur les plans provincial et territorial. L'inaccessibilité et la rigidité des services de soutien signifient que de nombreuses personnes ayant besoin de soutien passent à travers les mailles du filet. Pour remédier à cette situation, il faut améliorer la coordination et la flexibilité de la prestation de ces services. Il s'agit notamment de reconnaître que les individus ont des besoins différents à des moments différents, et que les délais et les plafonds de financement empêchent les individus vulnérables de recevoir un soutien adéquat. La flexibilité est nécessaire pour garantir que les objectifs de Vers un chez soi puissent être atteints. Le gouvernement fédéral doit encourager ces changements au niveau provincial et territorial.

Le gouvernement fédéral peut utiliser son pouvoir de dépenser pour inciter à fournir des services de soutien plus complets. Le Transfert canadien en matière de santé (TCS) et le Transfert canadien en matière de programmes sociaux (TCPS) sont deux des principaux transferts fédéraux aux provinces et aux territoires. En 2022-23 seulement, le TCS fournira aux provinces et aux territoires un soutien de 45,2 milliards de dollars.

Dans le budget 2022, le gouvernement fédéral a indiqué que la pandémie de COVID-19 a souligné la nécessité de fortifier notre système de santé, et que les négociations avec les provinces et les territoires concernant le TCS resteront axées sur les priorités qui incluent les soins communautaires. Cela coïncide avec les rapports post-budgétaires selon lesquels le gouvernement fédéral a l'intention d'imposer des conditions aux fonds de transfert afin de refléter les besoins des Canadiens, y compris les soins communautaires. L'imposition de conditions sur les paiements du TCS et du TCPS afin d'encourager la croissance des services de soutien contribuera à mettre fin à l'itinérance, à renforcer le logement avec services de soutien et à créer un système de santé canadien inclusif pour tous.

**Recommandation :** La création de conditions pour les fonds du Transfert canadien en matière de santé et du Transfert canadien en matière de programmes sociaux qui reflètent les objectifs de Vers un chez soi, y compris un accès accru, la flexibilité et le financement pour encourager la croissance des services de soutien, afin d'ancrer la relation entre le logement et la santé dans la politique fédérale.

## Développer davantage de logements supervisés

Le logement et la santé sont intrinsèquement liés, une relation démontrée tout au long de la pandémie de COVID-19. Alors que nous examinons cette relation, les Canadiens et les Canadiennes sont aux prises avec des difficultés sans précédent en matière d'accessibilité et d'abordabilité du logement. Ces problèmes sont particulièrement ressentis par ceux qui sont confrontés à la précarité du logement et à l'itinérance. En même temps, les services de soutien sont inaccessibles et ne reflètent pas les besoins complexes et uniques des personnes qu'ils sont censés servir.

L'état actuel des services de soutien au Canada permet à beaucoup trop de personnes vulnérables de passer entre les mailles du filet. Comme l'indique la recommandation précédente, il est impératif d'améliorer la coordination entre les prestataires de services et de faire preuve de souplesse quant au calendrier et au financement des soins pour atteindre les objectifs de Vers un chez soi.

L'un des principaux défis à relever pour fournir un logement aux personnes ayant des besoins complexes est de trouver un équilibre entre les besoins des fournisseurs et des locataires afin de garantir des accords de location sûrs et équitables et des programmes de soutien efficaces. Nous devons donc trouver un ensemble solide d'options de logement. Le logement avec services de soutien en tant que réponse à l'itinérance doit être flexible et refléter la diversité des besoins des personnes.

Une grande partie de l'attention accordée aux politiques et aux programmes fédéraux liés au logement et à l'itinérance au cours des dernières années a porté sur la création ou la réparation de logements, le maintien de l'abordabilité pour les fournisseurs de logements et la fin de l'itinérance. L'ACHRU accueille favorablement ces politiques et programmes nécessaires, mais il faut accorder suffisamment d'attention au financement et à la croissance des modèles de logement avec services de soutien qui permettent aux personnes de passer de l'itinérance au logement.

Pour soutenir l'objectif de Vers un chez soi d'éliminer l'itinérance chronique d'ici 2028, il faut s'assurer qu'il existe des options de logement sûres, stables et abordables, assorties de services de soutien accessibles, flexibles et coordonnés. La création d'un Fonds de transformation pour des communautés plus saines soutiendrait Vers un chez soi en finançant le travail des fournisseurs de logements et de services et en permettant d'explorer et de mettre à l'échelle des modèles de logement avec services de soutien qui ont fait leurs preuves.

**Recommandation :** La création d'un Fonds de transformation pour des communautés plus saines qui finance le fonctionnement, l'exploration et la croissance de modèles de logement avec services de soutien pour compléter Vers un chez soi.



## 6. Une approche « Équipe Canada » en habitation

La crise du logement abordable au Canada s'aggrave, et le secteur du logement communautaire ne peut la résoudre seul. Nous avons besoin d'une approche « Équipe Canada » en matière de logement : rallier tous les ordres de gouvernement, les acteurs non traditionnels, y compris le secteur privé, et les gens des collectivités de tout le pays pour résoudre nos problèmes de logement.

Pour ce faire, le gouvernement fédéral doit faire preuve d'un leadership fort. Il doit utiliser les leviers politiques à sa disposition pour influencer les politiques des autres ordres de gouvernement et de ses partenaires essentiels. Parmi les défis que cette approche devrait chercher à résoudre, il y a celui de freiner la financiarisation du logement. Les professionnels du logement et les universitaires s'entendent pour dire que la financiarisation est une menace importante pour l'abordabilité du logement et le logement communautaire au Canada. Dans le contexte du logement communautaire, la « financiarisation » du logement peut être définie comme l'érosion du parc de logements abordables causée par le traitement du logement comme une marchandise financière. La financiarisation a conduit les riches investisseurs à acheter des logements pour augmenter leurs profits, éliminant ainsi les logements convenant aux ménages à revenu faible ou modique. Cette tendance continue de s'aggraver, nécessitant une réponse coordonnée pour garantir que les personnes vulnérables restent logées.

Par ailleurs, cette approche doit également encourager l'investissement privé dans le logement abordable tout en maintenant le contrôle des organismes sans but lucratif. À une époque où l'inflation monte en flèche, les gouvernements ne peuvent pas relever seuls les défis du logement au Canada. Nous devons chercher des moyens d'accéder aux fonds du secteur privé pour compléter les mesures de dépenses gouvernementales. C'est la clé pour s'assurer qu'il est possible de construire suffisamment de logements abordables pour répondre à la demande croissante. Il est tout aussi important de veiller à ce que les organismes sans but lucratif conservent le contrôle des logements abordables et que ceux-ci soient maintenus à des niveaux vraiment abordables afin de s'assurer que les besoins des gens passent avant les profits.

Une approche « Équipe Canada » doit également donner la priorité à la réduction des obstacles à la création de logements. Diverses formes de paperasserie et d'obstacles réglementaires constituent des barrières importantes à la construction de logements au Canada. Celles-ci contribuent à une myriade de problèmes, notamment des délais de construction plus longs et l'incapacité d'augmenter efficacement la densité, ce qui entraîne une augmentation des coûts de logement pour les particuliers et les fournisseurs de logements communautaires à court d'argent.

Enfin, cette approche doit redéployer l'innovation pour répondre aux besoins modernes en matière de logement. Le secteur du logement abordable a fait face à la pénurie croissante de logements et au resserrement des budgets de fonctionnement de ces dernières années par une vague d'innovations. Celles-ci doivent être mises en œuvre et développées pour répondre aux besoins actuels et émergents du secteur du logement, y compris la capacité de créer des logements plus abordables et durables sur le plan

environnemental.

Les besoins en matière d'élaboration et de mise en œuvre d'une approche du logement « Équipe Canada » sont nombreux et sont susceptibles d'évoluer. Comme point de départ, l'ACHRU formule quatre recommandations :

### **Créer des partenariats pour accroître le développement de logements abordables**

Les politiques fiscales fédérales actuelles dissuadent de nombreuses organisations du secteur privé de construire des logements communautaires. Cela a créé un environnement où les organisations du secteur privé profitent davantage de l'érosion de notre parc de logements abordables que de son augmentation. Ces politiques contribuent également à la financiarisation du logement : une menace sérieuse pour le logement communautaire et l'abordabilité du logement au Canada.

La modification de la politique fiscale peut inciter le secteur privé à investir dans le logement communautaire et à freiner la financiarisation tout en maintenant le leadership des organismes sans but lucratif dans le secteur. Créer un incitatif fiscal pour construire ou rénover des logements locatifs abordables pour les ménages à revenu faible ou modique pourrait faire partie de la solution.

Une version très réussie de ce système a été introduite aux États-Unis en 1986 sous la forme du Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC). Le gouvernement fédéral émet des crédits d'impôt qui sont accordés aux commanditaires de projets de logements abordables par le biais d'un processus concurrentiel. Les commanditaires vendent ensuite les crédits à des investisseurs privés pour obtenir des fonds. Une fois que le projet de logement est mis en location, les investisseurs peuvent réclamer le LIHTC sur une période de 10 ans. Tous les projets LIHTC doivent se conformer à des tests pour garantir l'abordabilité pendant 15 ans, sinon les crédits sont récupérés. La plupart des projets se voient imposer une période de conformité prolongée de 30 ans. Le LIHTC est utilisé dans plus de 90 % des projets de logements abordables américains et a été salué pour avoir maintenu l'abordabilité et rendu les fournisseurs de logements abordables plus forts et plus stables financièrement.

Les programmes d'incitation fiscale comme le LIHTC peuvent aligner les missions des secteurs du logement privé et communautaire, car le secteur privé serait littéralement investi dans le maintien de logements abordables. Cela contribue à freiner la financiarisation en rendant les investissements plus attrayants, avec des profils de risque et de rendement plus comparables ou meilleurs que les projets au taux du marché. Il est également important de noter que l'investissement privé ne nécessite pas une propriété ou une gestion privée. Une version canadienne du LIHTC devrait exiger que les commanditaires des projets soient des organismes sans but lucratif ou des municipalités afin de mieux refléter la composition et l'éthique du secteur canadien du logement communautaire. De plus, une version canadienne du LIHTC appuierait une priorité fédérale actuelle visant à explorer des moyens d'encourager l'investissement du secteur privé dans le logement abordable.

**Recommandation :** La création d'un crédit d'impôt canadien pour les logements destinés aux personnes à faible revenu afin d'inciter le secteur privé à investir dans des projets de logements abordables, tout en maintenant une gestion municipale et sans but lucratif.

## Limiter la financiarisation du logement

Les sociétés de placement immobilier (FPI) sont le principal moteur de la financiarisation du logement abordable au Canada. Elles fonctionnent comme des fiducies cotées en bourse qui détiennent des intérêts dans des biens immobiliers, et sont activement négociées sur les principales bourses de valeurs, comme la Bourse de Toronto (TSX). Les données de la TSX indiquent qu'entre 2009 et 2019, la valeur en dollars des FPI canadiennes a augmenté de 215 %, ce qui signifie qu'un nombre croissant de Canadiens les utilisent comme véhicules d'investissement. Les FPI sont devenues tristement célèbres pour leur capacité à acheter des logements abordables plus anciens et moins chers et à les transformer en logements locatifs ou en condos à acheter plus cher. En fait, les investisseurs canadiens aident les FPI à atteindre leur objectif de financiarisation du logement abordable. Cette situation alimente les inégalités en éliminant le parc de logements abordables dont ont besoin les personnes à revenu faible ou modique, au profit de celles qui disposent de moyens financiers plus importants.

La loi fédérale sur l'impôt sur le revenu confère aux FPI un statut législatif, définissant les caractéristiques qui permettent à une organisation d'être considérée comme une FPI. Ces caractéristiques sont utilisées pour déterminer les exigences en matière d'impôt sur le revenu plutôt que de régir de façon plus granulaire la conduite des FPI. Les FPI sont régies par les lois provinciales sur les valeurs mobilières, ce qui place la capacité de réglementer directement leur conduite hors de la compétence du gouvernement fédéral. À l'heure actuelle, aucune province ou aucun territoire ne réglemente la conduite des FPI, ce qui permet à la financiarisation de se perpétuer et de s'aggraver.

Le gouvernement fédéral doit collaborer avec les gouvernements provinciaux et territoriaux pour préconiser la réglementation des FPI afin de favoriser un comportement qui renforce, plutôt qu'entrave, le secteur du logement communautaire du Canada. Des solutions précises restent à déterminer, mais un changement de réglementation, en conjonction avec des mesures politiques complémentaires, peut freiner la financiarisation du parc de logements abordables du Canada.

**Recommandation :** Collaboration entre le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux et territoriaux pour étudier la réglementation des sociétés de placement immobilier afin de freiner la financiarisation du logement abordable.

## Augmenter le nombre de logements dans toute la gamme des logements

Diverses formes de paperasserie et de barrières réglementaires constituent un obstacle important à la création de logements abordables au Canada. Bien qu'il existe des exemples de tels obstacles dans les programmes et les politiques du gouvernement fédéral, bon nombre de ces obstacles se situent aux niveaux provincial, territorial ou municipal. Le gouvernement fédéral doit utiliser son pouvoir de dépenser pour inciter les provinces et les territoires à réduire les obstacles à la création de logements. Comme l'indiquent les recommandations 8, 11, 12, 13 et 14, l'ACHRU suggère que le gouvernement fédéral aille de l'avant avec le Fonds pour accélérer les logements, qu'il s'efforce de rationaliser les possibilités de financement et qu'il lance une campagne de relations publiques pour combattre le syndrome « pas dans ma cour ».

Dans le budget 2022, le gouvernement fédéral s'est engagé à lier le financement fédéral des infrastructures aux provinces, aux territoires et aux municipalités à la construction de logements.

Les pouvoirs de dépenser du fédéral sont les plus prononcés dans le cadre des transferts de santé et d'infrastructure aux provinces et aux territoires. À lui seul, le plan d'infrastructure Investir dans le Canada (PIC) a affecté plus de 180 milliards de dollars à la modernisation des infrastructures canadiennes et à la création de collectivités plus durables. Cet argent est distribué aux provinces et aux territoires par le biais d'ententes bilatérales en matière d'infrastructure entre Infrastructure Canada et ses partenaires provinciaux et territoriaux. Ces ententes sont une possibilité d'encourager la création d'une plus grande offre de logements ; des clauses peuvent être ajoutées aux ententes pour encourager la création de nouveaux logements indexés à la croissance de la population.

Les accords devraient également mettre davantage l'accent sur la disponibilité de logements sociaux et abordables pour tous ceux qui vivent au Canada. Le fait d'exiger des provinces qu'elles tiennent compte de l'offre et de la densité de logements lorsqu'elles allouent des fonds d'infrastructure encouragera une approche plus équilibrée, équitable et durable de la planification, tout en s'attaquant aux pénuries de logements qui ne peuvent être résolues en tentant de freiner la demande.

La recherche dans le domaine de l'immobilier et du développement indique que la « planification » et le « processus d'approbation » sont les principaux obstacles à la limitation de la croissance de l'offre. En échange de l'offre de terrains par la ville, de la réduction des coûts de développement, de l'amélioration des permis, du rezonage pour permettre plus de logements, ou d'une combinaison de ces éléments, le gouvernement fédéral doit investir dans les infrastructures nécessaires à la construction de logements, notamment les télécommunications, les routes, les égouts et les services d'eau, et fournir des fonds pour aider à accroître la capacité du personnel dans le cadre de son rôle de développement des compétences.

**Recommandation :** L'ajout de clauses sur le logement dans les ententes bilatérales sur les infrastructures conclues entre Infrastructure Canada et les partenaires provinciaux et territoriaux, qui incitent à renforcer la capacité des autorités locales et à réaménager les actifs existants afin d'accroître l'offre de nouveaux logements dans toute la gamme de logements.

## Moderniser le secteur du logement

Le secteur du logement abordable a réagi à la pénurie croissante de logements et au resserrement des budgets de fonctionnement des dernières années par une vague d'innovations. Ces innovations, notamment de nouvelles méthodes de construction et de nouvelles technologies, des pratiques et des programmes nouveaux, ont aidé le secteur à créer une offre de logements tout en réduisant les coûts. La Stratégie nationale du logement a eu un impact notable pour stimuler l'innovation, en investissant 541 millions de dollars sur dix ans pour soutenir l'innovation dans le domaine du logement par le biais d'initiatives comme le Fonds d'innovation pour le logement abordable de la SCHL. Les membres de l'ACHRU ont déterminé que ces programmes sont très utiles pour financer la recherche et améliorer les connaissances dans le secteur du logement. Des ressources supplémentaires sont nécessaires pour élargir et mettre en œuvre des solutions novatrices qui peuvent être adoptées dans l'ensemble du secteur du logement.

**Recommandation** : La création d'un volet au sein du Fonds d'innovation pour le logement abordable de la SCHL qui permettra de mettre au point des technologies et des pratiques novatrices en matière de logement et de fournir des fonds d'immobilisation pour les projets faisant appel à des innovations qui permettront de réduire les coûts, les délais de réalisation et l'empreinte environnementale des futurs ensembles de logements.



# Conclusion

Pour la création de ce Plan directeur sur le logement, l'ACHRU a consulté ses membres et d'autres chefs de file du secteur du logement et de l'itinérance pour déterminer les politiques, les programmes et les partenariats nécessaires pour faire en sorte que toutes les personnes qui vivent au Canada aient une maison abordable qui répond à leurs besoins. Pour s'attaquer efficacement aux problèmes actuels de logement au Canada, il faut un leadership fédéral fort, y compris un engagement à se faire le champion de l'action en matière de logement avec d'autres gouvernements, des organisations et le secteur privé.

Les recommandations contenues dans ce document visent à fournir un plan directeur des politiques, des programmes et des partenariats fédéraux nécessaires pour que toutes les personnes qui vivent au Canada aient un endroit qu'elles peuvent appeler leur chez-soi.



**Association canadienne  
d'habitation et de rénovation urbaine**

Au cœur du secteur de l'habitation abordable

Copyright 2022

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine