



30 janvier, 2023

L'honorable Chrystia Freeland, C.P., députée
Vice-première ministre et ministre des Finances
Par courriel : chrystia.freeland@fin.gc.ca

L'honorable Ahmed Hussen, C.P., député
Ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion
Par courriel : HDI.Minister-Ministre.LDI@inf.gc.ca

Chers Ministres,

À l'approche de la publication du budget fédéral de 2023, il est important de prendre la mesure de la situation et de déterminer comment nous pouvons rendre la vie plus équitable, plus inclusive et plus abordable pour les gens d'un bout à l'autre du Canada.

Il s'agit d'une préoccupation majeure pour les membres de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU). Comme vous le savez, l'ACHRU est la voix nationale du secteur du logement abordable au Canada. Collectivement, nos membres logent, abritent et soutiennent des centaines de milliers de Canadiens. Notre vaste expérience sur le terrain en matière de logement nous permet de bien comprendre l'état du logement au pays.

En termes simples, les Canadiens ressentent les effets du manque d'abordabilité. Un sondage de l'opinion publique effectué le 18 janvier dernier par Abacus Data a montré que la préoccupation principale de 72 % des Canadiens est l'augmentation du coût de la vie. Dans le même sondage, 41 % des personnes interrogées ont indiqué que le logement était leur principale préoccupation, soit une hausse de 33 % par rapport au sondage mené par Abacus il y a à peine 3 mois. L'abordabilité et l'accessibilité au logement sont intrinsèquement liées aux inquiétudes suscitées par le coût de la vie. En d'autres termes, **les électeurs sont de plus en plus préoccupés par l'accessibilité et le coût du logement.**

Ces préoccupations reflètent l'état du stock de logements du Canada. Dans son rapport du 18 janvier intitulé « L'abordabilité des logements au Canada mise à mal », la Banque Scotia a observé que tous les types de logements sont inabordables ou inaccessibles en raison de la faiblesse de l'offre, et que nous ne construisons pas assez rapidement pour rétablir l'abordabilité. En même temps, le rapport reconnaît que les logements au prix du marché ne seront probablement jamais accessibles à de nombreux ménages.

D'après le recensement de 2021, plus de 1,5 million de ménages éprouvent un besoin impérieux de logement, mais le Canada ne compte que 655 000 logements abordables. Cela signifie que **le Canada a présentement besoin de 845 000 logements abordables supplémentaires, et la demande continue de croître.** Selon la Banque Scotia, « doubler le stock de logements [sociaux] du Canada... sans combler le déficit, constituerait un point de départ. »

Si la Stratégie nationale sur le logement (SNL) a fait des progrès considérables pour répondre aux problèmes de logement au Canada, elle a également été marquée par des imperfections. En novembre 2022, le Bureau du vérificateur général (BVG) a publié un rapport faisant état de problèmes majeurs dans l'exécution de la SNL. Les programmes n'ont pas créé le nombre de logements ciblés et bon nombre de ceux qui ont été créés ne sont pas abordables pour les ménages à faible revenu.

La Stratégie nationale sur le logement pourrait faire figure de réalisation politique historique pour rendre le Canada plus équitable, plus inclusif et plus abordable pour tous. Je vous écris pour vous faire part de deux recommandations qui ne combleront pas complètement les lacunes, mais qui représentent un début important.

1. Donner aux fournisseurs de logements abordables les moyens nécessaires pour continuer à créer des logements.

Au cours de l'année passée, le coût de la création de logements a considérablement augmenté, ce qui correspond à une *diminution* spectaculaire du financement fédéral. Cela signifie qu'**il est devenu beaucoup plus difficile, et dans certains cas, impossible de créer des logements abordables par l'entremise des programmes de la Stratégie nationale sur le logement** et ce, à une époque où nous devons plus que doubler le stock de logements abordables au Canada.

Les plus grands défis des projets de logements abordables ont été les augmentations considérables des coûts du service de la dette. La hausse des taux d'intérêt au cours de la dernière année signifie que les fournisseurs de logements abordables ne sont pas en mesure d'emprunter autant d'argent pour financer leurs projets comparativement à la même époque l'année précédente. Cette situation a créé un important déficit de financement pour les projets de logements abordables qui ne peut être comblé sans le soutien des programmes de la SNL. À cette situation s'ajoute également une hausse importante des coûts de construction et des matériaux.

Les programmes de la SNL doivent être mis à jour et adaptés à la conjoncture économique actuelle, laquelle est caractérisée par des taux d'intérêt et des coûts de construction plus élevés. Faute de quoi, nous manquerons de loin les objectifs de la SNL.

Alors que davantage de soutien est nécessaire pour remédier à la pénurie de logements abordables, il y en a en fait beaucoup moins. À l'automne 2022, le programme phare de la SNL visant à créer des logements communautaires abordables, **le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL), a vu son plafond de subvention passer d'un maximum de 40 % des coûts totaux du projet à 25 000 \$ par logement** lorsqu'il est jumelé à des prêts. Cette réduction importante survient à un moment où l'on a besoin de *plus* de subventions, et non de *moins*.

L'ACHRU a consulté des organismes qui cherchent à obtenir un financement du FNCIL pour obtenir des exemples illustrant les défis actuels de création de logements abordables avec l'aide du programme. Un excellent exemple est un organisme confessionnel qui cherche à créer un projet de 111 logements abordables d'une valeur estimée à 52 millions de dollars à Scarborough (en Ontario). Le projet est en voie de recevoir 77 500 \$ par logement de la ville de Toronto, soit plus du triple de la contribution maximale disponible par le biais du FNCIL. Si le projet reçoit le nombre maximal de contributions dans le cadre du FNCIL, il resterait encore un déficit de financement de 16 millions de dollars. Cette insuffisance pourrait être comblée si la décision de plafonner les subventions du FNCIL à 25 000 \$ par logement était révoquée. Un déficit de cette envergure est représentatif de la situation à laquelle les demandeurs sont confrontés lorsqu'ils cherchent à obtenir un financement du FNCIL à l'heure actuelle.

Le FNCIL a pour objectif de créer 66 700 nouveaux logements abordables et d'en réparer ou rénover 246 500 autres. Selon le rapport du BVG de novembre 2022 susmentionné, les projets financés par le FNCIL n'ont permis de construire que 3 400 nouveaux logements et de réparer ou rénover 18 600 logements supplémentaires. **Sans un apport de fonds supplémentaires, il est impossible d'utiliser le FNCIL pour créer des logements abordables, et le programme est donc loin d'atteindre ses objectifs.**

L'ACHRU estime que cela coûterait 4 milliards de dollars supplémentaires par année pour que le FNCIL puisse créer des logements abordables au même rythme qu'avant la diminution radicale du montant des subventions disponibles par logement. Ce financement soutiendrait le statu quo; il ne tient pas compte du besoin du Canada de créer des logements beaucoup plus rapidement pour répondre à la demande. Bien qu'un apport considérable de fonds soit nécessaire de façon urgente pour que nous puissions continuer à créer des logements abordables, nous

devons également travailler ensemble pour repenser les programmes afin qu'ils puissent favoriser la création de logements abordables plus rapidement, de façon durable et efficace.

L'ACHRU recommande que le budget 2023 injecte 4 milliards de dollars supplémentaires par an pendant les deux prochaines années dans le FNCIL, tout en convoquant simultanément une étude visant à déterminer comment réformer et élargir la SNL pour répondre aux besoins actuels et futurs.

2. Mettre en œuvre la DNUDPA en finançant une stratégie de logement pour les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique

L'omission la plus flagrante dans la Stratégie nationale sur le logement et dans les annonces politiques ultérieures a été l'absence d'une stratégie de logement autochtone dédiée aux milieux urbain, rural et nordique (URN). 87 % des peuples autochtones vivent dans des régions urbaines, rurales ou nordiques. Les ménages autochtones de ces régions sont 1,5 fois plus susceptibles d'avoir besoin d'un logement que les ménages non autochtones et sont plus susceptibles de vivre dans un logement inadéquat ou inadapté. Malgré le besoin urgent de soutien fédéral pour ces ménages, le gouvernement n'a toujours pas financé de stratégie de logement autochtone en milieu URN.

Cette lacune perpétue des siècles de colonialisme et de discrimination à l'égard des peuples autochtones.

Ayant reconnu le manque de ressources pour les 87 % de ménages autochtones qui vivent dans les régions urbaines, rurales et nordiques, le Caucus autochtone de l'ACHRU a facilité la formation de la Coalition pour le logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique. La coalition, qui comprend des organisations nationales, régionales et locales dirigées par des Autochtones, est prête et capable de concevoir et de mettre en œuvre une stratégie de logement pour les Autochtones, par les Autochtones.

Chers Ministres, vos lettres de mandat vous engagent à mettre en œuvre la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones (DNUDPA) et de travailler en partenariat avec les peuples autochtones pour faire avancer leurs droits. En outre, Monsieur le Ministre Hussen, votre lettre de mandat vous demande de vous engager avec des partenaires autochtones pour co-développer et financer une stratégie de logement autochtone dans les régions URN. En travaillant avec la Coalition pour le logement autochtone, vous pouvez remplir votre mandat de mise en œuvre de la DNUDPA, tout en faisant accélérer le déploiement du financement des logements autochtones des régions URN.

La coalition fournit une structure organisationnelle nationale permettant de coordonner les ressources humaines, financières et autres nécessaires à l'approvisionnement de logements pour les populations autochtones des régions URN. **Par l'entremise de la coalition, le gouvernement fédéral dispose d'un partenaire idéal pour respecter son engagement à co-développer, financer et co-exécuter la première stratégie de logement autochtone des régions URN au Canada : il peut s'agir d'une réalisation historique pour votre gouvernement.** Seule une approche dirigée par les Autochtones permettra de fournir des logements communautaires holistiques, et appuyés par des services, qui favoriseront la responsabilisation des communautés autochtones.

Le Conseil national du logement de votre gouvernement recommande un minimum de 6,3 milliards de dollars comme financement initial pour commencer la mise en œuvre d'une stratégie de logement autochtone URN. Nous vous recommandons fortement de prendre cette première mesure dès maintenant.

L'ACHRU recommande que le budget 2023 octroie un financement de 6,3 milliards de dollars aux fins d'une stratégie nationale de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique (URN).

Le budget 2023 constitue une occasion de rendre la vie plus équitable, plus inclusive et plus abordable pour les gens d'un bout à l'autre du Canada. Les défis que nous devons surmonter pour remédier à la pénurie de logements au Canada sont nombreux et exigent une coordination et une collaboration constantes. Les recommandations

énoncées dans la présente lettre ne suffiront pas à combler les lacunes, mais elles représentent un point de départ important pour réaliser cet avenir.

Je me réjouis de travailler avec vous afin de garantir un avenir où chacun est doté d'un chez-soi.

Sincèrement,

Ray Sullivan
Directeur général

CC : L'honorable Dominic LeBlanc, ministre des Affaires intergouvernementales, de l'Infrastructure et des Collectivités
L'honorable Patty Hajdu, ministre des Services aux Autochtones
L'honorable Marc Miller, ministre des Relations Couronne-Autochtones
L'honorable Dan Vandal, ministre des Affaires du Nord
Romy Bowers, présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Janet Goulding, sous-ministre adjointe, Infrastructure Canada