



14 mars 2023

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

Madame la ministre des Finances,

Alors que nous approchons de la publication du budget fédéral, je vous écris au nom des membres de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) pour vous réitérer les mesures essentielles, discutées avec votre personnel et vos collègues durant les derniers mois, qui représentent les actions à prendre pour faire face aux crises canadiennes du logement et de l'abordabilité.

Vous le savez, l'ACHRU représente la voix nationale du secteur du logement abordable au Canada. Ensemble, nos membres logent, abritent et appuient des centaines de milliers de Canadiens et de Canadiennes. Notre large expérience sur le terrain concernant la création de logements nous donne une expertise importante sur l'état du logement au pays.

Il faut absolument inclure dans le budget les recommandations mises de l'avant dans cette lettre afin de faire face aux crises du logement et de l'abordabilité.

1. Donner aux fournisseurs de logements abordables les moyens pour continuer à créer des logements dans le cadre du Fonds national de co-investissement.

Au cours de l'année passée, le coût de la construction de logements a énormément augmenté, en même temps que le financement fédéral diminuait considérablement. Il **est donc devenu beaucoup plus difficile, et dans certains cas, impossible, de créer des logements abordables par l'entremise des programmes de la Stratégie nationale du logement**, et ce, à une époque où nous devons plus que doubler le parc de logements abordables au Canada.

Le plus grand défi des projets de logements abordables a été l'augmentation considérable 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 une hausse importante des coûts de construction et des matériaux.

Alors que nous avons besoin de *plus* de soutien pour faire face à l'insuffisance de logement abordable, nous en obtenons *beaucoup moins*. À l'automne 2022, le programme vedette de la SNL pour créer du logement communautaire abordable, le **Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCL)**, a vu son montant maximum de dollars accessible baisser de 40 % du total des coûts d'un

projet à 25 000 \$ par logement lorsqu'il est joint à des prêts.

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. Parmi les situations rencontrées, un organisme confessionnel 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 accessible 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, les projets financés par le FNCIL ont permis de construire seulement 3 400 nouveaux logements et de réparer ou rénover 18 600 logements additionnels. L'ACHRU évalue que sans un apport de fonds supplémentaires de 4 milliards de dollars par année, il est pratiquement impossible d'utiliser le FNCIL pour créer des logements communautaires abordables, et le programme est donc loin d'atteindre ses objectifs.

L'ACHRU recommande que le budget 2023 injecte 4 milliards de dollars supplémentaires par an pendant les deux prochaines années dans le Fonds national de co-investissement pour le logement.

2. Mettre en œuvre la DNUDPA en finançant une stratégie de logement pour les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique mise en place par le Logement coopératif national autochtone (LCNA).

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). Plus de 80 % des Autochtones vivent en dehors des territoires gouvernés par leur peuple. Les ménages autochtones en milieu urbain, rural et nordique 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 qui a mené à la formation du Logement coopératif national autochtone (LCNA) en février 2023. Le LCNA, gouverné par des représentants nationaux, régionaux et locaux d'organismes gérés par des Autochtones, est prêt et apte à concevoir et à mettre en place une stratégie de logement pour les Autochtones, par les Autochtones.

Madame la ministre, votre lettre de mandat, comme celles de certains de vos collègues, vous engage à mettre en œuvre la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones (DNUDPA)

et à travailler en partenariat avec les peuples autochtones pour faire avancer leurs droits. D'autres lettres de mandat invitent des ministres à s'engager avec des partenaires autochtones pour co-développer et financer une stratégie de logement autochtone dans les régions URN. En travaillant avec le LCNA, vous pouvez remplir votre mandat de mise en œuvre de la DNUDPA, tout en accélérant le déploiement du financement de logements autochtones dans les régions URN.

Le LCNA fournit une structure organisationnelle nationale permettant de coordonner les ressources humaines, financières et autres, nécessaires à une augmentation des logements pour les populations autochtones en régions URN. **Par l'entremise du LCNA, 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.** Seule une approche dirigée par les Autochtones permettra de fournir des logements communautaires holistiques, appuyés par des services, qui donneront aux communautés autochtones les moyens de réaliser ce dont elles ont besoin.

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 pressons 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 milieux urbain, rural et nordique (URN).

3. Préserver l'offre de logements abordables grâce à un programme dédié à l'acquisition d'immeubles de logements abordables locatifs.

L'écart entre l'offre de logements et la demande s'est accru, particulièrement chez les locataires à revenu bas ou modique. Des économistes et des spécialistes du logement abordable demandent depuis longtemps un programme national d'acquisition et de protection de l'offre, et cela demeure un problème important de la SNL.

L'achat n'est pas admissible actuellement pour des subventions ou du financement dans les programmes de la SNL comme le Fonds national de co-investissement (FNCI) et l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs (FCLL). Des programmes plus récents, comme l'Initiative de construction rapide, excluent spécifiquement l'acquisition d'immeubles résidentiels.

L'achat est :

- moins dispendieux que la construction neuve, à moins de la moitié du coût ;
- moins risqué, puisque les coûts d'exploitation sont connus et qu'il existe déjà une source de revenus locatifs ; et
- plus rapide ; avec l'appui de la SCHL et des subventions ou des prêts garantis à l'avance, les fournisseurs de logements abordables peuvent sécuriser le logement abordable en quelques mois, plutôt qu'en 3 à 5 ans, comme pour les nouvelles constructions.

Un programme d'achat d'immeubles crée aussi une occasion d'investir dans l'efficacité énergétique et d'autres améliorations d'immeubles, ce qui permet de lutter contre les changements climatiques et d'améliorer la qualité de vie des locataires à bas revenus.

Comme premier pas, le gouvernement fédéral pourrait lancer le Fonds pour accélérer les logements en intégrant l'achat à but non lucratif d'immeubles locatifs existants comme activité admissible. Dans un deuxième temps, le gouvernement fédéral devrait s'engager à travailler avec le secteur du logement abordable pour créer un programme national d'acquisition d'immeubles et de préservation de logements locatifs.

L'ACHRU recommande que le Budget 2023 ouvre la porte à un programme dédié à l'acquisition et à la préservation de logements locatifs.

4. Commencer une révision et une mise à jour de la Stratégie nationale du logement.

La situation économique canadienne a changé drastiquement depuis la création de la Stratégie nationale du logement en 2017. Les coûts de l'habitation, l'offre de logements, les taux d'intérêt, comme les coûts des matériaux de construction et de la main-d'œuvre ont changé significativement dans les cinq dernières années. Les programmes créés lorsque les taux d'intérêt étaient bas et les coûts de construction stables ne sont tout simplement plus adéquats.

Au même moment, il y a une motivation croissante à l'extérieur du gouvernement et du secteur de logement communautaire pour faire face à la crise du logement. La Banque de Montréal et la Banque Scotia ont annoncé des fonds de plusieurs milliards de dollars pour appuyer la création de logements abordables. De grands regroupements de propriétaires et des fondations communautaires cherchent aussi des occasions pour améliorer la situation. Les programmes fédéraux peuvent s'appuyer sur ces courants lorsqu'il s'agit de réfléchir à ce que devrait être la prochaine génération de politiques et de programmes fédéraux.

Ces changements ont affecté le contexte de création des politiques dans une mesure telle qu'il faut revoir et rafraîchir les programmes fédéraux. En intégrant l'expertise des praticiens dès le début de la conception des programmes, les programmes nouveaux et révisés de la SNL peuvent être mieux adaptés, avoir plus d'impact et répondre aux besoins plus rapidement. Une conception des programmes qui s'appuie fortement sur l'expérience pratique et le savoir-faire communautaire peut nous rapprocher des buts de la SNL et d'un logement abordable pour tous et toutes.

L'ACHRU recommande fortement l'exploration de la co-conception, du co-développement et de la co-implantation des programmes améliorés de la SNL avec les organisations qui les réalisent.

Le Budget 2023 offre une occasion de rendre la vie plus équitable, plus inclusive et plus abordable pour la population canadienne. Les défis associés au manque de logements sont nombreux et nécessitent une coordination et une collaboration en continu pour en triompher. Les recommandations que nous vous présentons dans cette lettre constituent des pas importants pour créer un avenir meilleur.

Je me réjouis de travailler avec vous afin de bâtir un futur où toute la population peut accéder à un lieu qui constitue son foyer.

Recevez, Madame la ministre, l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Ray Sullivan
Directeur général

- c.c. L'honorable Ahmed Hussen, ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion
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