



## Présentation au Comité permanent des finances de la Chambre des communes pour les consultations prébudgétaires en prévision du Budget 2024



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

**Recommandation 1 :** L'ACHRU recommande au gouvernement de travailler avec le secteur de l'habitation communautaire pour revitaliser les programmes de financement de la SCHL afin d'assurer une réserve stable de projets de développement de logements communautaires.

**Recommandation 2 :** L'ACHRU recommande que le gouvernement soutienne une stratégie de logement urbain, rural et nordique (URN) pour les Autochtones et par les Autochtones, et reconnaisse le Logement Coopératif National Autochtone Inc. (LCNA) comme son partenaire d'exécution à long terme pour l'engagement de 4 milliards de dollars en matière de logement autochtone en milieux URN dans le budget fédéral de 2023.

**Recommandation 3 :** L'ACHRU recommande que le gouvernement appuie la Fiducie de préservation du logement locatif abordable en :

1. lui attribuant un investissement initial de 2 milliards de dollars en des prêts à faible taux d'intérêt,
2. associant l'investissement privé de 500 millions de dollars d'un investissement public en capital sans intérêt d'au moins 500 millions de dollars,
3. explorant les mesures fiscales incitant les propriétaires de biens immobiliers locatifs privés à vendre leurs actifs au secteur non lucratif.

**Recommandation 4 :** L'ACHRU recommande que le gouvernement mette en place une stratégie industrielle du logement « équipe Canada », en tirant parti des pouvoirs fédéraux en matière de dépenses et de fiscalité, et en améliorant la coordination intergouvernementale, afin de remédier à la pénurie de logements abordables au Canada.

## Introduction

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) est la voix nationale du secteur du logement communautaire au Canada. Collectivement, nos membres logent, abritent et soutiennent des centaines de milliers de personnes, en s'appuyant sur une expérience pratique considérable pour créer et fournir des logements abordables dans les diverses collectivités canadiennes. La voix de l'ACHRU met en évidence le Caucus autochtone de l'ACHRU, un organisme structuré et indépendant qui représente les fournisseurs de logements autochtones à travers le Canada.

Le Canada est aux prises avec une crise du logement qui s'aggrave considérablement. Des millions de personnes – en particulier celles qui ont des revenus plus faibles – sont confrontées à une augmentation rapide du coût du logement, due en grande partie à une pénurie extrême de l'offre. Les conséquences de cette pénurie touchent de manière disproportionnée les Autochtones, les nouveaux arrivants, les ménages dirigés par des femmes, les jeunes et les personnes âgées.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime qu'il faudrait créer 5,8 millions de logements entre 2022 et 2030 pour rétablir l'accessibilité au logement au Canada, un objectif conçu avant que le gouvernement fédéral n'augmente d'environ 23,5 % (soit 95 000 personnes) son objectif annuel en matière d'immigration entre 2022 et 2025. L'immigration est importante pour la santé économique du Canada, mais il est également important d'avoir une stratégie efficace pour loger notre population croissante.

Si la population du Canada augmente, il en va de même de la proportion de personnes qui n'ont pas les moyens de s'offrir un logement au prix courant. Selon le recensement de 2021, plus de 1,5 million de ménages ont un besoin impérieux de logement, ce qui signifie qu'ils vivent dans un logement inadéquat ou inabordable et qu'ils n'ont pas les moyens de trouver d'autres solutions. Le coût du logement a considérablement augmenté depuis 2021, ce qui a sans aucun doute accru le nombre de ménages canadiens en situation de besoin impérieux de logement. En d'autres termes, un nombre croissant de personnes ont besoin d'un logement communautaire offert à un coût plus abordable que celui du marché.

Malgré un besoin croissant, l'offre de logements communautaires au Canada représente moins de 4 % du parc total de logements du pays, soit moins de la moitié des moyennes de l'OCDE et du G7. L'impossibilité de se loger devient un goulot d'étranglement de plus en plus étroit pour la croissance économique, contribuant sans aucun doute au déclin de la productivité économique du Canada.

Le gouvernement du Canada doit mettre en place un programme politique ambitieux qui double la proportion de son parc de logements communautaires afin de faire croître l'économie canadienne et de rendre la vie plus juste, plus inclusive et plus abordable pour toute la population.

**À cette fin, l'ACHRU recommande que le Budget 2024 comprenne les mesures suivantes :**

1. que le gouvernement travaille avec le secteur de l'habitation communautaire pour revitaliser les programmes de financement de la SCHL, afin d'assurer une réserve stable de projets de développement de logements communautaires.
2. que le gouvernement soutienne une stratégie de logement urbain, rural et nordique (URN) pour les Autochtones et par les Autochtones, et reconnaisse le Logement Coopératif National Autochtone Inc. (LCNA) comme son partenaire d'exécution à long terme pour l'engagement de 4 milliards de dollars en matière de logement autochtone en milieux URN dans le budget fédéral de 2023.
3. que le gouvernement appuie la Fiducie de préservation du logement locatif abordable en :
  - a. lui attribuant un investissement initial de 2 milliards de dollars en prêts à faible taux d'intérêt,
  - b. associant l'investissement privé de 500 millions de dollars d'un investissement public en capital sans intérêt d'au moins 500 millions de dollars,
  - c. explorant les mesures fiscales incitant les propriétaires de biens immobiliers locatifs privés à vendre leurs actifs au secteur non lucratif.
4. que le gouvernement mette en place une stratégie industrielle du logement « équipe Canada », en tirant parti des pouvoirs fédéraux en matière de dépenses et de fiscalité, et en améliorant la coordination intergouvernementale, afin de remédier à la pénurie de logements abordables au Canada.

# 1. Une réserve stable de projets de logements communautaires

La situation économique du Canada a radicalement changé depuis la création de la Stratégie nationale du logement en 2017. L'inflation, la hausse rapide des taux d'intérêt et l'augmentation des coûts de construction ont contribué à accroître considérablement les coûts de création de logements. Dans le même temps, le financement fédéral a considérablement diminué. Or, les politiques et les programmes fédéraux en matière de logement ne se sont présentement pas adaptés au contexte économique actuel.

Il est donc devenu difficile, voire impossible, de construire des logements abordables à l'aide des programmes de la SCHL. Il n'est tout simplement pas possible de créer des logements assez rapidement – ni même, d'en construire – pour répondre à la demande avec le soutien actuel du gouvernement fédéral. Et cela se produit à un moment où le Canada doit construire des millions de logements supplémentaires et doubler la proportion de logements communautaires pour rétablir l'accessibilité du logement.

Le gouvernement fédéral doit donc, de toute urgence, revitaliser les programmes de logement existants de la SCHL afin qu'ils soutiennent une réserve stable de projets de développement de logements communautaires. Si l'on n'agit pas aujourd'hui, la réserve de projets du Canada se tarira au cours des années à venir. L'ACHRU recommande au gouvernement d'accorder la priorité à trois mesures :

- 1. Rétablir le financement de départ :** restaurer et augmenter le financement des contributions préalables au développement.
- 2. S'engager dans un programme pluriannuel d'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) :** l'ICRL a eu du succès, mais elle présente des lacunes. Pour soutenir les objectifs fédéraux en matière de création de nouveaux logements abordables et de réduction de l'itinérance, les fournisseurs de logements ont besoin de prévisibilité : ils doivent savoir que les possibilités offertes par l'ICRL seront disponibles au cours des prochaines années. De plus, un engagement pluriannuel donnerait aux gouvernements provinciaux la possibilité de créer des programmes complémentaires qui pourraient couvrir le coût des mesures de soutien social ou fournir des capitaux supplémentaires pour combler les lacunes en matière de capitaux propres.
- 3. Recapitaliser le Fonds national de co-investissement dans le logement (FNCL) :** Le FNCL est le programme phare pour le développement de nouveaux logements communautaires. Le Canada doit réinvestir dans le FNCL afin de fournir des subventions qui compensent le coût actuel beaucoup plus élevé des emprunts par rapport aux premières années du programme. Le FNCL doit également être simplifié et les engagements de la SCHL doivent être pris plus tôt dans les calendriers de projets. Les critères d'évaluation de la performance environnementale et de l'accessibilité devraient être plus souples et s'inspirer du programme APH Select.

Le secteur du logement abordable s'est engagé à collaborer avec le gouvernement pour concevoir, développer et mettre en œuvre conjointement des programmes afin de s'assurer qu'ils soutiennent une réserve stable de projets de développement de logements communautaires.

**L'ACHRU recommande que le gouvernement travaille avec le secteur de l'habitation communautaire pour revitaliser les programmes de financement de la SCHL afin d'assurer une réserve stable de projets de développement de logements communautaires.**

## **2. Procurer des logements aux populations autochtones urbaines, rurales et nordiques par l'intermédiaire du LCNA**

La loi canadienne sur la Déclaration des Nations Unies concernant les droits des peuples autochtones exige que le gouvernement mette en œuvre la DNUDPA en coopération avec les peuples autochtones. Le Caucus autochtone de l'ACHRU croit fermement que cela nécessite une approche du type « pour les Autochtones, par les Autochtones ». Seule cette approche peut fournir de manière adéquate des logements communautaires avec services globaux qui permettent aux communautés autochtones de se prendre en charge.

Reconnaissant les besoins des ménages autochtones vivant dans les zones urbaines, rurales et nordiques (URN), le Caucus autochtone de l'ACHRU a facilité la création, en décembre 2022, du Logement Coopératif National Autochtone Inc. (LCNA). Administré par des représentants d'organisations nationales, régionales et locales dirigées par des Autochtones, le LCNA est prêt à concevoir et à fournir une stratégie de logement autochtone URN pour les Autochtones et par les Autochtones.

Avec le LCNA, le gouvernement fédéral dispose d'un partenaire idéal pour mettre en œuvre la stratégie de logement autochtone en milieux URN du Canada. Il pourra ainsi répondre aux besoins de la majorité des Autochtones qui vivent en dehors des communautés autochtones reconnues, en complétant, sans les concurrencer, les stratégies de logement existantes fondées sur les distinctions.

Le Canada a annoncé que le LCNA serait le partenaire chargé de la mise en œuvre de l'engagement initial de 281,5 millions de dollars en faveur du logement autochtone, mais pas encore de celui à plus long terme de 4 milliards de dollars sur 7 ans.

En partenariat avec le LCNA, le Gouvernement pourra ainsi remplir son mandat de mise en œuvre de la DNUDPA et assurer le déploiement ininterrompu des programmes de logement autochtone en milieux URN.

**L'ACHRU recommande que le gouvernement soutienne une stratégie de logement urbain, rural et nordique (URN) pour les Autochtones et par les Autochtones, et reconnaisse le Logement Coopératif National Autochtone Inc. (LCNA) comme son partenaire d'exécution à long terme pour l'engagement de 4 milliards de dollars en matière de logement autochtone en milieux URN dans le budget fédéral de 2023.**

### 3. Investir dans la préservation de l'accessibilité au logement

Le fossé entre l'offre et la demande de logements s'est creusé, et il est particulièrement aigu pour les locataires à revenus faibles ou moyens. Les économistes et les spécialistes du logement abordable réclament depuis longtemps un plan national visant à protéger l'offre de logements locatifs abordables. Ils estiment qu'il faudrait soutenir les organisations à but non lucratif et les coopératives afin de leur permettre d'acheter des immeubles locatifs existants à loyers abordables.

Pour chaque logement abordable créé entre 2011 et 2021 avec le soutien des programmes fédéraux, nous avons perdu neuf logements abordables sur le marché privé. **En l'absence d'un plan national visant à protéger l'offre de logements locatifs abordables, nous prenons du retard.**

Or, l'achat est

- moins cher que les nouvelles constructions, à la moitié du coût ;
- moins risqué, puisque les coûts d'exploitation sont connus et qu'il existe un flux de revenus locatifs ;
- beaucoup plus rapide. En effet, grâce à l'accès au financement à faible coût, les fournisseurs de logements communautaires peuvent préserver des logements abordables en quelques mois seulement, au lieu des 3 à 5 ans nécessaires à la construction de nouveaux bâtiments.

Avec du financement à faible taux d'intérêt de la part du gouvernement, le secteur du logement communautaire peut :

- attirer jusqu'à 500 millions de dollars d'investissements à impact social ;
- sortir les logements locatifs du marché privé spéculatif et interrompre le cycle de la financiarisation ;
- préserver l'accessibilité et sécuriser les locations vulnérables, en évitant les déplacements de locataires et en offrant des options de logement stables.

L'ACHRU travaille avec des partenaires du secteur du logement communautaire pour créer **une fiducie de préservation des logements locatifs abordables**, avec le soutien d'investisseurs d'impact privés et caritatifs, et de propriétaires d'actifs du marché privé. Tous souhaitent soutenir un plan national visant à protéger l'offre de logements locatifs abordables existants. Les investissements en fonds propres du gouvernement et les prêts à faible taux d'intérêt aideront ainsi à protéger jusqu'à 10 000 logements à loyer modéré.

**L'ACHRU recommande au gouvernement de soutenir la Fiducie de préservation du logement locatif abordable en :**

- **lui attribuant un investissement initial de 2 milliards de dollars en prêts à faible taux d'intérêt,**
- **associant l'investissement privé de 500 millions de dollars d'un investissement public en capital sans intérêt d'au moins 500 millions de dollars,**
- **explorant les mesures fiscales incitant les propriétaires de biens immobiliers locatifs privés à vendre leurs actifs au secteur non lucratif.**

#### 4. Créer une stratégie industrielle du logement « Équipe Canada »

Le gouvernement fédéral ne peut pas remédier seul à la pénurie de logements au Canada. Afin de résoudre cette pénurie, nous avons besoin d'une stratégie industrielle de type « Équipe Canada » qui rassemble tous les ordres de gouvernement, le secteur du logement abordable et les organisations privées.

Pour ce faire, le gouvernement du Canada doit utiliser tous les leviers politiques à sa disposition pour influencer les autres ordres de gouvernement et les partenaires principaux. L'élément central de cette approche doit être l'engagement à doubler la proportion de logements abordables du Canada afin de satisfaire le nombre croissant de personnes en besoin. En plus de revoir les programmes de financement de la SCHL, cette approche Équipe Canada doit :

- 1. Optimiser les investissements fédéraux dans les infrastructures en les rendant conditionnels à des politiques favorables à la construction de logements abordables.** Le gouvernement doit encourager le développement axé sur les transports en commun et le zonage inclusif. Les municipalités doivent également être incitées à fixer des objectifs pour augmenter l'offre de logements communautaires, en pourcentage de l'ensemble du parc immobilier.
- 2. Améliorer la coordination intergouvernementale afin de mettre en place une véritable stratégie nationale du logement.** Le gouvernement doit diriger un effort de collaboration avec les responsables provinciaux et territoriaux afin de favoriser des initiatives communes et de définir des objectifs en matière de logement pour chaque ordre de gouvernement. Ces objectifs doivent inclure un engagement à doubler la proportion du parc de logements communautaires au Canada.
- 3. Encourager la création de logements abordables en révisant les politiques fiscales.** Le gouvernement doit examiner des modifications à la politique fiscale qui permettraient de débloquer des capitaux privés et de stimuler la construction de logements abordables. Cela inclut la création d'un crédit d'impôt pour l'investissement dans le logement abordable, sur le modèle du crédit d'impôt américain pour le logement à faible revenu, afin d'encourager l'investissement privé dans le logement sans but lucratif. Le gouvernement devrait également envisager de renoncer à la TPS pour tous les nouveaux logements locatifs mis à la disposition des ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian.

**L'ACHRU recommande que le gouvernement mette en place une stratégie industrielle du logement « équipe Canada », en tirant parti des pouvoirs fédéraux en matière de dépenses et de fiscalité, et en améliorant la coordination intergouvernementale, afin de remédier à la pénurie de logements abordables au Canada.**