



12 septembre 2023

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

Madame la Vice-Première Ministre,

À l'approche de la rentrée parlementaire d'automne, je vous écris au nom des membres de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) pour réitérer les mesures clés qui ont été discutées avec votre personnel et d'autres collègues au cours des derniers mois, des mesures nécessaires pour s'attaquer aux crises du logement et de l'abordabilité au Canada.

Comme vous le savez, l'ACHRU est la voix nationale du secteur du logement communautaire dans notre pays. Collectivement, nos membres logent, abritent et soutiennent des centaines de milliers de Canadiens et de Canadiennes, en s'appuyant sur une énorme expérience pratique sur le terrain pour créer et fournir des logements abordables dans les communautés à travers le Canada.

Nous sommes aux prises avec une crise du logement qui s'aggrave considérablement. Des millions de personnes, en particulier celles dont les revenus sont les plus faibles, sont confrontées à une augmentation rapide des coûts du logement, due en grande partie à une pénurie extrême de l'offre. Les conséquences de cette situation 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) a estimé 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 une stratégie fonctionnelle pour loger notre population croissante est tout aussi essentielle.

Selon le recensement de 2021, plus de 1,5 million de ménages ont un besoin impérieux de logement : ils vivent dans un logement inadéquat ou inabordable et 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 avec un loyer plus abordable que ce que le marché peut offrir.

Malgré des besoins croissants, l'offre de logements communautaires au Canada représente moins de 4 % du parc total de logements, 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 du parc de logements communautaires afin de faire croître l'économie canadienne et de rendre la vie plus juste, plus inclusive et plus abordable pour la population de tout le pays.

Les recommandations présentées dans cette lettre doivent être diffusées dans la déclaration économique d'automne afin de résoudre les crises du logement et de l'accessibilité financière.

## 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 énormément les coûts de construction de logements. Dans le même temps, le financement fédéral a considérablement diminué. Donc, les politiques et les programmes fédéraux en matière de logement ne se sont pas adaptés au contexte économique actuel.

Ainsi, construire des logements abordables à l'aide des programmes de la SCHL est devenu difficile, voire impossible. Les logements hors marché privé ne peuvent tout simplement pas être construits assez rapidement, ou même pas du tout construits, pour répondre à la demande avec le soutien actuel du gouvernement fédéral. 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 au logement.

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

1. **Rétablir le financement de départ** : Reconstituer 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 il y a des lacunes. Pour soutenir les objectifs fédéraux de création de logements abordables et de réduction de l'itinérance, les fournisseurs de logements supervisés ont besoin de prévisibilité : ils doivent savoir que des volets de l'ICRL seront disponibles au cours des prochaines années. De plus, un engagement pluriannuel donne 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 pour le logement (FNCIL)** : Le FNCIL est le programme phare pour le développement de nouveaux logements communautaires. Le Canada doit réinvestir dans le FNCIL afin de fournir des contributions qui compensent le coût beaucoup plus élevé des emprunts par rapport aux premières années du programme. Le FNCIL doit également être simplifié et les engagements de la SCHL doivent être pris plus tôt dans le calendrier des projets. Les critères d'évaluation de la performance environnementale et de l'accessibilité devraient être plus souples, en s'inspirant 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 que ceux-ci soutiennent une réserve stable de projets de logements communautaires.

**L'ACHRU recommande que le gouvernement travaille avec le secteur du logement communautaire pour revitaliser les programmes de financement de la SCHL afin d'assurer une réserve stable de projets**

de logements communautaires.

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

La loi canadienne sur la *Déclaration des Nations Unies sur 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 pour les Autochtones, par les Autochtones. Seule une approche autochtone peut fournir de manière adéquate des logements communautaires holistiques avec services 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 du Logement Coopératif National Autochtone Inc. (LCNA) en décembre 2022. Gouverné 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 pour les Autochtones, par les Autochtones en milieu URN.

Ainsi, le gouvernement fédéral dispose d'un partenaire idéal avec lequel travailler pour mettre en œuvre la stratégie de logement autochtone en milieu URN. Il pourrait répondre aux besoins de la majorité des Autochtones, qui vivent en dehors des collectivités autochtones, en complétant les stratégies de logement existantes fondées sur les distinctions, et non en les concurrençant.

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 l'engagement à plus long terme de 4 milliards de dollars sur 7 ans.

En s'associant au LCNA, le gouvernement peut remplir son mandat de mise en œuvre de la DNUDPA et assurer le déploiement ininterrompu des programmes de logement autochtone en milieu URN.

**L'ACHRU recommande au gouvernement de soutenir une stratégie de logement urbain, rural et nordique (URN) pour les Autochtones et par les Autochtones, et de reconnaître le Logement Coopératif National Autochtone Inc. (LCNA) comme son partenaire de réalisation à long terme pour l'engagement de 4 milliards de dollars en matière de logement autochtone URN dans le budget fédéral 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 en soutenant les organisations à but non lucratif et les coopératives pour qu'elles achètent des immeubles locatifs existants avec des loyers abordables.

Pour chaque logement abordable créé entre 2011 et 2021 avec le soutien des programmes fédéraux, nous perdons 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.**

L'achat est :

- de moitié moins coûteux que la construction ;
- moins risqué, car les coûts d'exploitation sont connus et il existe un flux de revenus locatifs ;
- beaucoup plus rapide, puisque, grâce à l'accès à un financement à faible coût, les fournisseurs de logements communautaires peuvent obtenir des logements abordables en quelques mois seulement, au lieu des 3 à 5 ans nécessaires à la construction d'un nouveau bâtiment.

Avec l'accès à des financements 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 du logement locatif abordable**, avec l'appui d'investisseurs d'impact privés et caritatifs, et de propriétaires d'actifs du marché privé qui sont tous intéressés à soutenir un plan national de protection de l'offre de logements locatifs abordables existants. Les investissements en fonds propres du gouvernement et les prêts à faible taux d'intérêt permettront de conserver jusqu'à 10 000 logements à loyer modéré.

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

- allouant un investissement initial de 2 milliards de dollars sous forme de prêts à faible taux d'intérêt,
- jumelant 500 millions de dollars d'investissements privés avec un investissement public sans intérêt d'au moins 500 millions de dollars,
- envisageant des incitations fiscales pour que les propriétaires de biens immobiliers locatifs privés vendent leurs actifs au secteur non lucratif.

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

Le gouvernement fédéral ne peut pas remédier seul à la pénurie de logements au Canada. Nous avons besoin d'une stratégie industrielle du logement « Équipe Canada » qui rallie 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 essentiels. L'élément central de cette approche doit être l'engagement de doubler la proportion du parc de logements abordables du Canada afin de soutenir le nombre croissant de personnes qui ont besoin d'un logement abordable. 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 subordonnant à des politiques favorables à la construction de nouveaux 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 d'augmentation de l'offre de logements communautaires *en pourcentage du parc immobilier global*.
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 dirigeants provinciaux et territoriaux afin de créer 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 du Canada.
3. **Encourager la création de logements abordables en révisant les politiques fiscales.** Le gouvernement doit étudier les modifications de 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 au gouvernement de créer 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 pour remédier à la pénurie de logements abordables au Canada.**

La déclaration économique d'automne est une occasion de rendre la vie plus juste, plus inclusive et plus abordable pour toute la population canadienne. Les défis à relever pour remédier à la pénurie de logements sont nombreux et nécessitent une coordination et une collaboration permanentes. Les recommandations présentées dans cette lettre constituent des étapes importantes pour réaliser cette vision de l'avenir.

Je me réjouis de travailler collectivement à garantir un avenir où toutes les personnes auront un endroit où se sentir chez elles.

Recevez, Madame la Vice-Première Ministre, l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Ray Sullivan  
Directeur général

C. c. : Hon. Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités  
Hon. Patty Hajdu, ministre des Services aux Autochtones  
Romy Bowers, présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Kelly Gillis, sous-ministre, Infrastructure Canada