

# L'impact du logement communautaire sur la productivité



## Synthèse

November 27<sup>th</sup>, 2023



# Remerciements

Le financement de ce rapport a été assuré par :

- l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
- Housing Partnership Canada
- Association of Municipalities Ontario
- Alberta Seniors & Community Housing Association
- BC Non-Profit Housing Association
- la Fédération de l'habitation coopérative du Canada
- le Réseau de logements du Nouveau-Brunswick
- Manitoba Non-Profit Housing Association
- le Réseau québécois des OSBL d'habitation
- le Regroupement des offices d'habitation du Québec
- Service Nouveau-Brunswick



# Avis

---

Les pages qui suivent sont qu'un extrait du rapport *The Impact of Community Housing on Productivity*. Elles sont fournies en français pour nos lecteurs et lectrices francophones. Néanmoins, nous vous prions de les lire tel que parties intégrales du rapport complet. Cela fournit le contexte, les données, la méthodologie et les sources requises pour bien interpréter les résultats.

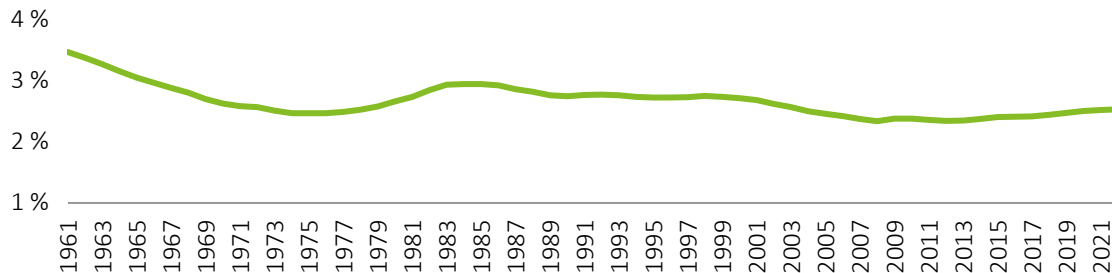
# Résumé

## La situation actuelle

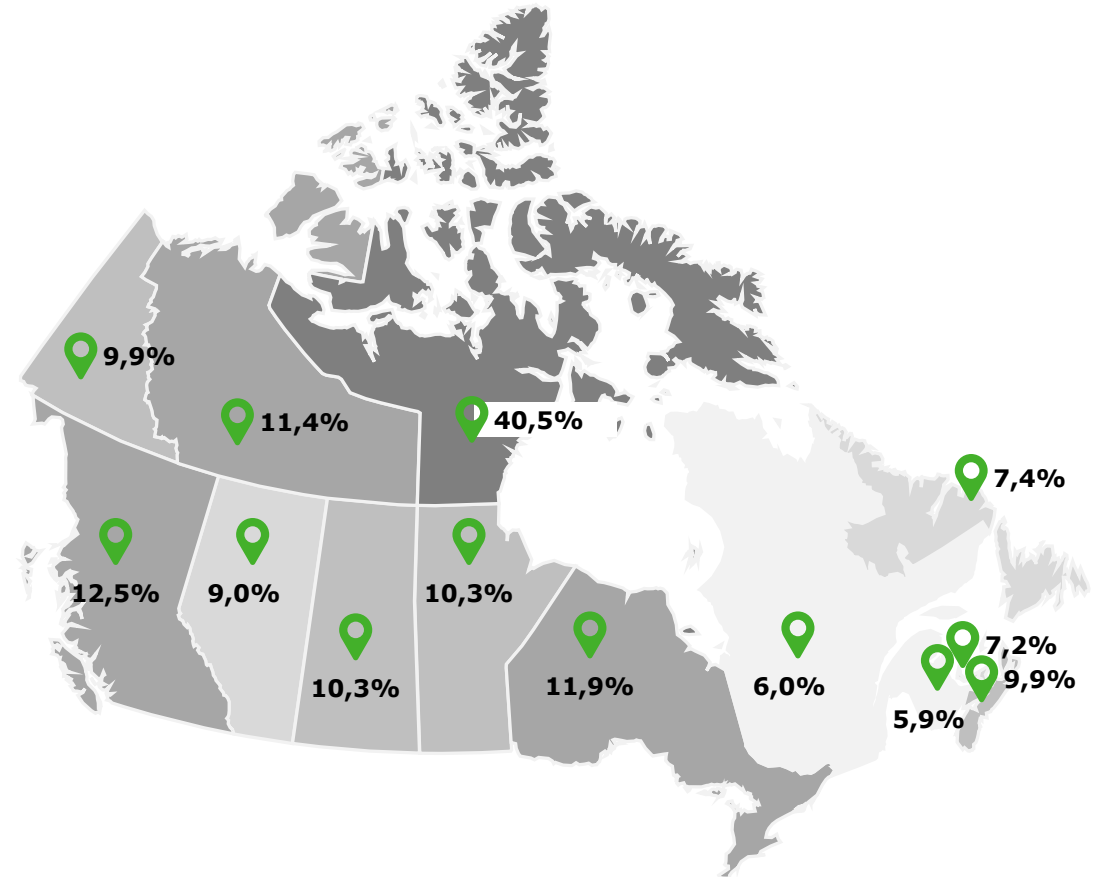
L'accessibilité du logement s'est détériorée au cours des deux dernières décennies au Canada : son indice étant aujourd'hui au point le plus bas depuis le troisième trimestre de 1990. En outre, environ 2,6 millions de Canadiens et de Canadiennes connaissent des besoins impérieux de logement, avec des situations variables selon les provinces et les territoires. Plusieurs facteurs, dont la réduction de la proportion du logement communautaire (comme le montre le graphique ci-dessous), ont contribué à l'ampleur du défi actuel. Indépendamment des causes profondes, la nécessité d'agir pour résoudre la crise devient de plus en plus évidente.

Outre la crise du logement, l'économie canadienne est également confrontée à un problème de productivité. La croissance de la productivité du travail est inférieure à celle de nos homologues internationaux et a continué à décliner après la pandémie. Pour améliorer ses performances économiques sans aggraver les pressions inflationnistes, le Canada doit trouver des moyens d'augmenter sa capacité de production. Ceci dépend de l'augmentation du nombre de personnes travaillant, de l'augmentation des investissements ou de l'augmentation de la productivité. Parmi les trois moyens d'augmenter notre capacité de production, les gains de productivité sont les plus souhaitables. En augmentant la productivité, nous améliorons notre niveau de vie.

## Proportion de logements communautaires en fonction du parc total de logements, en valeur monétaire, 1961 - 2022



## Proportion des ménages en situation de besoin impérieux de logement, %



Source: Statistique Canada, 2022 (provinces) ; Statistique Canada, 2023 (territoires)

# Résumé

## Logement communautaire et productivité



Nous avons identifié un lien entre le logement communautaire et la productivité en procédant à une analyse documentaire et en effectuant une étude sur la quantification comptable de la croissance et une analyse de régression. L'analyse documentaire et notre quantification comptable confirment l'existence d'un lien entre le logement communautaire et la productivité. Les résultats de la régression confirment l'existence d'une relation de cause à effet.

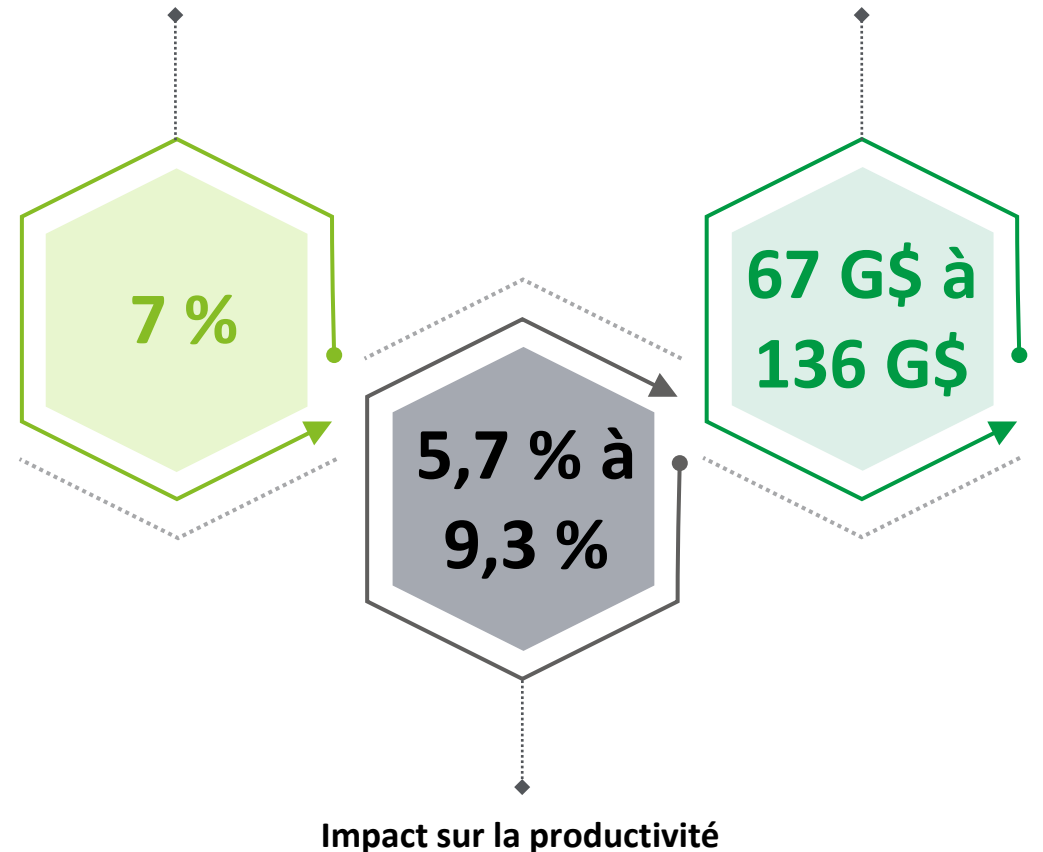


La relation entre la productivité et le logement communautaire n'est pas seulement statistiquement significative, elle est aussi substantielle en termes d'ampleur et solide dans de multiples approches et spécifications. Notre analyse montre que pour faire passer la part de logements communautaires de son niveau actuel à la moyenne de 7 % de l'OCDE d'ici 2030, il faudra ajouter 371 600 logements communautaires. Cet ajout améliorera notre productivité et augmentera le PIB d'entre 110 G\$ et 179 G\$ par 2030. Compte tenu du transfert de la construction de nouveaux logements privés, plus coûteux, vers les logements communautaires, les logements communautaires supplémentaires contribueraient entre 67 G\$ et 136 G\$ au PIB par 2030. Si la construction de logements n'est pas réorientée vers le logement communautaire comme le prévoit ce scénario, ces gains ne se concrétiseront pas.



Dans notre étude, nous avons établi que les investissements dans le logement communautaire sont importants car ils stimulent notre productivité, ce qui signifie que ces investissements stimulent la capacité de croissance de la production de notre économie. La recherche soutient donc une augmentation stable de l'investissement dans le logement communautaire avec un financement dédié aux communautés autochtones nordiques, rurales et hors réserve.

Part du logement communautaire dans le total de logements en 2030



# Recommandations politiques

- 1 Augmenter l'investissement dans le logement communautaire pour stimuler le PIB du Canada.** Nos recherches montrent que près d'un quart des logements construits au cours des sept prochaines années devront être des logements communautaires si nous voulons atteindre la moyenne de l'OCDE. Augmenter de 1,5 % la proportion de logements communautaires au Canada augmenterait le PIB d'entre 67 G\$ et 136 G\$ : un impact significatif et tangible sur l'économie canadienne.
- 2 Créer une réserve stable de projets de logements communautaires.** La création de logements prend du temps, d'où la nécessité d'un financement cohérent et d'incitations fiscales pour constituer une réserve stable de projets de développement. Les lacunes des politiques publiques entraînent des retards dans la construction qui éloignent le Canada du rétablissement de l'accessibilité au logement. Pour créer une réserve stable de projets de logements communautaires, il faut des fonds, du financement et des incitations fiscales pour construire de nouveaux logements. Il faut aussi doter les fournisseurs de logements communautaires des ressources nécessaires pour rénover ou acquérir des logements existants.
- 3 Fournir un financement spécifique pour les communautés autochtones hors réserve.** Les communautés autochtones du Canada sont confrontées à des besoins de logement parmi les plus élevés du pays. Les défis uniques identifiés dans cette recherche nécessiteront des solutions différenciées et culturellement adaptées, ainsi qu'un financement spécifique pour résoudre la crise du logement dans ces communautés.
- 4 Améliorer la collaboration dans la lutte contre la crise du logement.** Les investissements dans le logement communautaire peuvent permettre de relever deux des plus grands défis auxquels le Canada est actuellement confronté : l'accessibilité financière et la faible productivité. Cela dit, l'ampleur du défi exige de toute urgence une meilleure coordination et un meilleur alignement entre les différents ordres de gouvernement, les acteurs du secteur et les défenseurs des droits. Il s'agit notamment d'objectifs de construction partagés, les stratégies de l'emploi liées au logement et de tirer parti des terrains sous-utilisés pour construire.
- 5 Promouvoir l'innovation pour relever les défis de l'offre.** Des mesures politiques devraient être mises en place pour soutenir l'expansion et la pénétration sur le marché d'approches innovantes permettant de construire des logements plus rapidement, de manière durable et à un prix abordable. En réduisant le coût unitaire de la construction de logements, nous pourrions aller plus loin que ne le suggèrent nos résultats – qui sont basés sur des coûts réels constants par unité – et combler plus rapidement le déficit de l'offre. Ces approches peuvent inclure de nouvelles technologies de construction, des modèles de logements préapprouvés et l'exploitation d'espaces sous-utilisés.



# Avis de non-responsabilité

---

Ce rapport a été fourni à l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine afin de décrire la relation entre l'accessibilité du logement et la productivité.

La nature de la diligence commerciale, de l'étude de marché et de l'analyse de marché diffère sensiblement de la diligence comptable et fiscale en raison des limitations potentielles dans la nature de la collecte de données possible, en particulier du fait de la nécessité de s'appuyer sur les déclarations de la direction et d'autres personnes et, éventuellement, sur les commentaires oraux de tierces parties. Ceci, combiné à l'absence de vérification indépendante des informations fournies en ce qui concerne les informations historiques et prévisionnelles dans certains cas, peut limiter les conclusions potentielles. Il est probable que les données obtenues comportent des restrictions ou des limitations susceptibles d'influer sur l'exactitude de notre rapport. Nous indiquerons donc dans notre rapport la source des données que nous avons obtenues et déclinons toute responsabilité quant à leur exactitude.

Aucun avis, conseil ou interprétation n'est prévu pour les questions nécessitant un avis juridique, fiscal ou tout autre avis professionnel approprié. Il est supposé que de tels avis, conseils ou interprétations ont été ou seront obtenus en dehors du champ d'application du présent rapport. Dans la mesure où il existe des questions juridiques ou fiscales relatives au respect des lois, réglementations et politiques applicables, nous n'assumons aucune responsabilité à cet égard.

Les observations sont faites sur la base des conditions économiques, industrielles, concurrentielles et commerciales générales prévalant à la date du présent document. Dans les analyses, nous avons formulé des hypothèses concernant les performances de l'industrie, les affaires générales, les conditions économiques et d'autres questions, dont beaucoup sont indépendantes de notre volonté, y compris les réglementations gouvernementales et industrielles.

Deloitte n'assume aucune responsabilité pour les pertes subies par toute partie à la suite de la diffusion, de la reproduction ou de l'utilisation de ce rapport.

Les analyses sont fournies en date du 31 octobre 2023, et nous déclinons tout engagement ou obligation d'informer toute personne de tout changement dans un fait ou une question affectant cette analyse, qui pourrait être porté à notre attention après la date du présent document. Sans limiter la portée de ce qui précède, en cas de changement important dans un fait ou une question affectant les analyses après la date du présent document, nous nous réservons le droit de changer, de modifier ou de retirer l'analyse.

Nos analyses doivent être considérées comme un tout et le fait de sélectionner des parties des analyses ou des facteurs pris en compte, sans considérer l'ensemble des facteurs et des analyses, pourrait donner une vision trompeuse des questions liées au rapport.

La modification de l'une ou l'autre des hypothèses identifiées dans le présent rapport pourrait avoir un impact significatif sur l'analyse qu'il contient. Si l'une des principales hypothèses n'était pas exacte ou si l'une des informations qui nous ont été fournies n'était pas factuelle ou correcte, nos analyses, telles qu'elles sont exprimées dans le présent rapport, pourraient être sensiblement différentes.



[www.deloitte.ca](http://www.deloitte.ca)

À propos de Deloitte

Deloitte fournit des services d'audit et d'assurance, de consultation, de conseil financier, de conseil en matière de risques, de fiscalité et autres services connexes à des clients publics et privés dans de nombreux secteurs d'activité. Deloitte est au service de quatre des cinq entreprises du Fortune Global 500MD grâce à un réseau mondial de cabinets membres dans plus de 150 pays et territoires, apportant des compétences, des connaissances et des services de classe mondiale pour relever les défis commerciaux les plus complexes de ses clients. Deloitte LLP, société à responsabilité limitée de l'Ontario, est le cabinet membre canadien de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets Deloitte Touche Tohmatsu Limited, une société privée britannique à responsabilité limitée par garantie, et à son réseau de cabinets membres, chacun d'entre eux étant une entité juridiquement distincte et indépendante. Pour une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses cabinets membres, voir <https://www2.deloitte.com/ca/fr/pages/about-deloitte/>.

Notre objectif global est d'avoir un impact qui compte. Chez Deloitte Canada, cela se traduit par la construction d'un avenir meilleur en accélérant et en élargissant l'accès au savoir. Nous croyons que nous pouvons atteindre cet objectif en respectant nos valeurs communes : montrer le chemin, servir avec intégrité, prendre soin les uns des autres, favoriser l'inclusion et collaborer pour obtenir un impact mesurable.

Pour en savoir plus sur la façon dont travaillent les quelque 312 000 professionnels de Deloitte, dont plus de 12000 font partie du cabinet canadien, veuillez vous connecter avec nous sur [LinkedIn](#), [Twitter](#), [Instagram](#), ou [Facebook](#).

© Deloitte LLP and affiliated entities.