

Honorable Chrystia Freeland, C. P., MP
Vice-première ministre et ministre des Finances
Par courriel : chrystia.freeland@fin.gc.ca

Madame la Vice-première ministre,

À l'approche 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 faire part de solutions politiques concrètes nécessaires à l'augmentation du niveau de vie de toutes les personnes au Canada.

Le 27 novembre 2023, Deloitte a publié un rapport selon lequel le fait d'amener l'offre de logements communautaires au Canada à la moyenne de l'OCDE d'ici 2030 permettrait de stimuler la productivité économique de 5,7 % à 9,3 % et d'augmenter le PIB de 67 milliards à 136 milliards de dollars par an.

L'augmentation de la productivité du Canada, qui peut être obtenue grâce à un investissement accru dans le logement communautaire, profite à toutes les personnes, qu'elles aient besoin d'un logement communautaire ou non.

La productivité est une mesure économique qui témoigne du niveau de vie. L'adoption de mesures de politique publique visant à accroître l'offre de logements communautaires augmentera notre productivité et, partant, le niveau de vie de toutes les personnes au Canada. Comme la productivité stimule la capacité de croissance de notre économie, les investissements dans le logement communautaire n'augmenteront pas l'inflation.

En d'autres termes, des mesures politiques audacieuses visant à accroître l'offre de logements communautaires au Canada dans le budget 2024 contribueront à résoudre la crise du logement, à atténuer la crise de l'abordabilité et à augmenter le niveau de vie de toutes les personnes au Canada.

En tant que voix nationale du secteur du logement communautaire du Canada, l'ACHRU est bien placée pour vous fournir les solutions politiques qui permettront d'obtenir ces résultats.

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.

L'augmentation des subventions est nécessaire pour compenser la hausse des coûts d'emprunt et de construction qui pèsent sur les projets en cours de développement. Le milliard de dollars de contributions non remboursables annoncé dans l'Énoncé économique de l'automne 2023 (ÉÉA 2023) a

constitué une étape importante pour s'assurer que les politiques et les programmes de logement sont adaptés pour répondre aux besoins du Canada en matière de logement dans le contexte économique actuel, mais des mesures plus importantes sont encore nécessaires.

Le gouvernement fédéral doit de toute urgence réorganiser les programmes de logement afin d'assurer un financement prévisible qui soutient 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 de donner la priorité à trois éléments :

1. **Réinvestir dans le Fonds pour le logement abordable (FLA).** Le Fonds national de co-investissement dans le logement abordable est le programme phare pour le développement de nouveaux logements communautaires. Bien que nécessaire, l'investissement d'un milliard de dollars dans l'ÉÉA 2023 ne créera que 5 000 à 7 000 logements communautaires. Le rapport Deloitte susmentionné a révélé que 371 600 logements communautaires sont nécessaires pour stimuler la productivité de 5,7 à 9,3 % et augmenter le PIB de 67 à 136 milliards de dollars par an. Pour atteindre cet objectif, le gouvernement devra investir 26 milliards de dollars supplémentaires sous forme de subventions au cours des sept prochaines années. Bien qu'il s'agisse d'un investissement important, les avantages économiques dépasseront l'investissement dans les deux ans suivant la mise à disposition des logements communautaires. L'ACHRU demande instamment au gouvernement de veiller à ce que des subventions supplémentaires soient investies dans le FLA, les fonds commençant à être mis à disposition en 2024.
2. **Rétablir le financement de démarrage.** Le programme de financement de démarrage de la SCHL est inestimable pour aider les nouveaux ensembles de logements communautaires potentiels à passer par le processus d'avant-projet. Le programme actuel est offert de façon irrégulière, ce qui oblige de nombreux fournisseurs de logements communautaires à retarder la création de logements. Le financement de démarrage doit être offert de façon constante afin de permettre la mise en place d'une réserve stable de projets de logements.
3. **Libérer l'accès aux terrains appartenant au gouvernement fédéral.** Dans sa forme et son budget actuels, l'Initiative des terrains fédéraux (ITF) est un goulot d'étranglement pour la création de logements. La transformation de l'ITF en un programme de location peut permettre de le contourner. Louer des terrains fédéraux à des fournisseurs de logements à but non lucratif (plutôt que de les vendre) permet à la valeur du terrain de rester dans le bilan du gouvernement et permet aux organisations à but non lucratif qui louent le terrain d'emprunter sur sa valeur. Cela permet de supprimer l'une des parties les plus coûteuses du budget de développement des logements communautaires, tout en augmentant la valeur du terrain loué dans le bilan du gouvernement. Pour obtenir un maximum d'avantages socio-économiques, les projets réalisés dans le cadre de l'ITF réformée devraient donner la priorité aux projets de logements communautaires ou aux projets dirigés par des Autochtones.

L'ACHRU recommande que le gouvernement travaille avec le secteur du logement communautaire pour réorganiser les principaux programmes de financement afin d'assurer une réserve stable de projets de logements communautaires.

2. Fournir des logements aux Autochtones des zones urbaines, rurales et nordiques par l'intermédiaire de NICHI

La loi canadienne sur la déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones exige que le gouvernement la mette en œuvre en coopération avec les Autochtones. Le Caucus autochtone de l'ACHRU croit fermement que cela nécessite une approche *pour les Autochtones, par les Autochtones*. Seule cette approche peut fournir de manière adéquate des logements communautaires holistiques, basés sur les services, qui permettent aux communautés autochtones de se prendre en charge.

Le gouvernement du Canada a choisi le Logement Coopératif National Autochtone Inc. (NICHI) comme partenaire d'exécution pour les 281,5 millions de dollars mis à disposition pour le logement autochtone URN dans le cadre du budget 2022. NICHI, établi en décembre 2022, est gouverné par des représentants d'organisations nationales, régionales et locales dirigées par des Autochtones, ce qui en fait un partenaire idéal pour concevoir et mettre en œuvre la stratégie nationale du logement autochtone URN à long terme.

L'ACHRU appuie sans réserve le choix de NICHI comme hôte du Centre national du logement dirigé par des Autochtones. Il appuie aussi sa candidature comme partenaire de prestation pour les 4 milliards de dollars alloués dans le budget 2023, pour la mise en œuvre de la stratégie nationale du logement autochtone URN par l'entremise de la demande de propositions de la SCHL lancée le 22 janvier 2024. Ce partenariat s'aligne sur l'engagement de mise en œuvre de la DNUDPA et garantit le déploiement ininterrompu des programmes de logement autochtone URN.

Le Conseil national du logement de votre gouvernement recommande un minimum de 6,3 milliards de dollars pour réussir la mise en œuvre d'une stratégie de logement autochtone URN. Au-delà de la conclusion réussie de la demande de propositions de la SCHL pour un Centre national du logement dirigé par des Autochtones, le gouvernement doit investir continuellement dans le logement autochtone URN en plus de l'investissement de 4 milliards de dollars du budget 2023.

L'ACHRU recommande que le gouvernement choisisse NICHI comme hôte du Centre national du logement dirigé par des Autochtones et assure un investissement continu dans le logement autochtone URN au-delà des 4 milliards de dollars investis dans le budget 2023.

3. Investir dans le Fonds canadien d'acquisition de logements pour préserver l'accessibilité financière

Pour chaque logement abordable créé entre 2011 et 2021 avec le soutien des programmes fédéraux, nous perdons onze logements abordables sur le marché privé. **Sans un plan national pour protéger l'offre de logements locatifs abordables existants, nous prenons du retard.**

L'ACHRU, ainsi qu'une coalition du secteur du logement communautaire, des investisseurs à impact social et du secteur privé, lance un appel urgent à l'investissement et aux contributions du gouvernement fédéral pour capitaliser un mécanisme d'acquisition pancanadien par le biais du Fonds canadien d'acquisition de logements (FCAL).

Avec un investissement suffisant, le FCAL peut assurer la transition de 10 000 logements en logements communautaires dans un délai de deux ans, avec un potentiel d'expansion modulable. Cette initiative contribuerait à stabiliser les loyers, garantissant ainsi la protection des locations pour plus de 20 000 personnes au Canada. Cela permettrait de contrer la perte de logements locatifs abordables, qui dépasse la construction de nouveaux logements, et d'atténuer la précarité du logement et l'itinérance, en particulier pour les travailleurs essentiels, les familles de nouveaux arrivants, les jeunes diplômés et les étudiants.

Le FCAL est rentable, rapide, évolutif et flexible, ce qui permet aux fournisseurs de logements communautaires de conserver les logements les plus abordables qui soient : les logements locatifs existants. Pour réussir, le FCAL nécessite un effort de collaboration, combinant des investissements gouvernementaux et des investissements d'impact provenant de fondations, d'investisseurs institutionnels et d'investissements privés à impact social.

Les principaux éléments requis du gouvernement fédéral sont 2,5 milliards de dollars de prêts à faible taux d'intérêt par l'intermédiaire de la Banque canadienne de l'infrastructure et 500 millions de dollars de contributions gouvernementales à verser sous forme de subventions par l'intermédiaire du Fonds. Ce soutien financier aura un effet de levier avec un montant additionnel de 500 millions de dollars en investissement d'impact privé et des contributions complémentaires de sources provinciales, territoriales et municipales.

L'investissement fédéral dans le FCAL permettra de faire passer des logements locatifs existants du secteur privé à la propriété sans but lucratif, ce qui perpétuera l'abordabilité, le renouvellement des actifs et l'expansion plus large de l'offre de logements abordables. Grâce à des prêts et des contributions à faible coût, le gouvernement fédéral peut débloquer un parc supplémentaire de logements communautaires, ce qui stimule la productivité et le PIB du Canada.

L'ACHRU recommande que le gouvernement fournisse un prêt à faible coût et des contributions pour préserver l'abordabilité du logement par le biais du Fonds canadien d'acquisition de logements.

4. Mettre en œuvre une stratégie industrielle du 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 communautaire et les organisations privées. Au cœur de cette approche doit figurer un engagement à accroître l'offre de logements communautaires, afin que nous puissions stimuler notre productivité et améliorer le niveau de vie de toutes les personnes au Canada.

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. Cette approche « Équipe Canada » doit améliorer l'équation financière pour les constructeurs, permettre l'accès aux terrains fédéraux pour le développement du logement autochtone et communautaire, et rationaliser les approbations municipales. Elle doit également investir dans la capacité de la main-d'œuvre du secteur du logement communautaire, améliorer l'efficacité de la création de logements et veiller à ce que nos voisins les plus vulnérables puissent exercer leur droit à un logement adéquat.

L'ACHRU recommande au gouvernement de donner la priorité à trois solutions politiques :

1. **Soutenir un fonds national de croissance pour le logement social.** Investir dans le secteur du logement communautaire pour jeter les bases de l'expansion et de la flexibilité. Assurer un accès équitable à la formation et aux programmes de perfectionnement professionnel dans l'ensemble du Canada. Améliorer et adapter les programmes afin de mieux servir les groupes défavorisés et d'atteindre les objectifs de croissance du logement communautaire. Moyennant un investissement modeste, le gouvernement peut renforcer l'infrastructure qui soutient le secteur du logement communautaire, en encourageant la formation professionnelle, en favorisant les initiatives de développement de la main-d'œuvre et en créant des possibilités d'emploi au sein de la main-d'œuvre du secteur du logement communautaire. Il s'agit notamment de programmes et d'organismes existants dirigés par le secteur, comme le Chartered Institute of Housing Canada, le Programme de mentorat des professionnels du logement et le Centre de transformation du logement communautaire.
2. **Tirer parti des 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*.
3. **Améliorer la coordination intergouvernementale pour parvenir à une véritable stratégie nationale du logement.** Le gouvernement doit mener un effort de collaboration avec les responsables 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 augmenter la proportion du parc de logements communautaires du Canada.

L'ACHRU recommande que le gouvernement mette en œuvre une stratégie industrielle de logement « Équipe Canada », en investissant dans la croissance de la capacité du secteur du logement communautaire et en améliorant la coordination intergouvernementale pour remédier à la pénurie de logements communautaires au Canada.

Le budget 2024 est une occasion d'augmenter le niveau de vie de toutes les personnes au Canada. Nous pouvons utiliser cette occasion en investissant davantage dans le logement communautaire.

Je me réjouis à l'idée de travailler ensemble pour assurer un avenir où toutes les personnes auront un endroit qu'elles pourront appeler leur foyer.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-première ministre, l'expression de mes sentiments distingués,

Ray Sullivan
Directeur général

Cc: Hon. Sean Fraser, ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités
Hon. Patty Hajdu, ministre des Services aux Autochtones du Canada
Kelly Gillis, sous-ministre Infrastructure Canada
Janet Goulding, sous-ministre adjointe, Infrastructure Canada
Michel Tremblay, président et premier dirigeant par intérim, Société canadienne d'hypothèques
et de logement
Nadine LeBlanc, première vice-présidente, Politiques, Société canadienne d'hypothèques et de
logement