



**Présentation au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes (HUMA) sur les investissements fédéraux pour le logement**



**Association canadienne  
d'habitation et de rénovation urbaine**

Au coeur du secteur de l'habitation abordable

## Introduction

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) a été créée en 1968. Nous sommes une OSBL nationale vouée au soutien et au renforcement du secteur du logement social sans but lucratif. Notre mission est de susciter et de diriger une action systémique à l'égard du droit au logement pour toute la population en servant de porte-voix national au secteur du logement communautaire et en créant les conditions permettant aux fournisseurs de logements communautaires d'atteindre leurs objectifs.

Un logement adéquat constitue un fondement stable à partir duquel les personnes et les collectivités peuvent prospérer. Nous revendiquons l'amélioration de politiques et de programmes qui maintiennent l'abordabilité du logement, élargissent l'offre et visent à mettre fin à l'itinérance. Nous soutenons une politique de logement durable et travaillons à créer des réseaux entre nos membres qui collectivement hébergent et aident plusieurs centaines de milliers de personnes vivant dans un logement abordable ou à la recherche d'un tel logement.

## Contexte

Les racines de la crise actuelle du logement au Canada remontent à 1993. Le gouvernement fédéral a alors opéré un changement important dans la politique du logement au Canada en cessant de soutenir et de financer directement le développement de logements communautaires non marchands. Cette décision a transféré aux provinces et aux territoires la responsabilité de fournir des logements abordables, alors que ces entités n'avaient pas la même capacité fiscale et ne pouvaient pas maintenir un niveau d'investissement durable. Lors de son témoignage devant le Comité, Steve Pomeroy a souligné que si le gouvernement fédéral avait maintenu le même niveau d'investissement qu'entre 1990 et 1994, il y aurait aujourd'hui 330 000 logements communautaires non marchands de plus au Canada.

Les effets négatifs de ce désinvestissement ont été aggravés par une baisse significative de la construction de logements locatifs privés, à la suite des changements législatifs et politiques fédéraux et provinciaux qui ont eu pour conséquence de réduire les incitations à la création de logements locatifs.

Pendant toute une génération, nous avons pratiquement cessé de construire de nouveaux logements locatifs abordables. Ce sont les générations actuelles qui en paient aujourd'hui le prix.

À partir de 2005, les gouvernements fédéraux successifs ont commencé à se réengager dans le logement locatif abordable, principalement sous la forme de programmes fédéraux-provinciaux à frais partagés tels que l'Initiative en faveur du logement abordable (ILA), rebaptisée plus tard Investir dans le logement abordable (ILA). Bien que ces investissements aient présenté certains avantages, notamment en permettant l'acquisition et la réhabilitation de logements locatifs existants, ils n'ont pas permis de combler les lacunes historiques. La Stratégie nationale pour le logement (SNL), annoncée en 2017, a été la première décision majeure, prise par le gouvernement fédéral, pour se réengager en faveur du logement abordable. Cette décision a été renforcée par l'annonce récente du Plan canadien pour le logement.

Aujourd'hui, cependant, le problème demeure plus pressant que jamais. Le retour du gouvernement fédéral dans le domaine du logement est important, mais il n'a pas suffi à combler un fossé historique. Il y a trente ans, le logement communautaire représentait 6 à 7 % de l'offre globale de logements, alors qu'aujourd'hui, il n'en représente qu'environ 3,5 %.<sup>1</sup>

L'ACHRU a démontré que l'augmentation de l'offre de logements communautaires non marchands entraîne des gains réels sur le plan du PIB par habitant. Si nous pouvons maintenir 7 % de l'offre de logements sous forme de logements communautaires, nous constaterons une amélioration permanente de la productivité de 5,7 % à 9,3 %, <sup>2</sup> soit 67 à 136 milliards de dollars en apport économique, et une période de récupération en moins de 2 ans. Ainsi le niveau de vie de toute la population sera amélioré, sans augmentation de l'inflation.

Ce n'est pas une coïncidence si notre productivité diminue alors que la crise du logement s'aggrave, ni si la productivité diminue alors que la part des logements communautaires non marchands diminue également.

Cela signifie que pour rétablir l'accessibilité et mettre fin à la crise actuelle du logement, nous devons plus que doubler le pourcentage du parc de logements qui sont des logements communautaires non marchands. Pour ce faire, l'ACHRU estime que 24 % de toutes les unités construites aujourd'hui doivent être des logements communautaires.<sup>3</sup> Nous avons besoin d'engagements à long terme durables qui proviennent de tous les ordres de gouvernement afin de garantir des orientations claires pour les nouveaux développements. À cette fin, l'ACHRU recommande que HUMA appuie les recommandations suivantes :

## **1. Un financement stable pour le développement et la préservation de logements abordables.**

Nos membres savent qu'un financement stable et prévisible est essentiel pour développer le logement communautaire hors marché. Au cours des années 1990 et au début des années 2000, nous avons clairement constaté les effets négatifs de l'instabilité des investissements publics. Il faut des années pour créer des logements, de la conception à la livraison. L'incertitude quant à la disponibilité des sources de financement compromet directement la viabilité d'un projet. Lorsque le financement est cohérent et prévisible, les fournisseurs de logements peuvent améliorer leur capacité organisationnelle et leur expertise, ce qui conduit à des solutions de logement plus innovantes et plus efficaces et à un secteur institutionnellement plus fort.

En ce qui concerne le développement de nouveaux logements abordables, des programmes, tels que le Fonds pour le logement abordable (FLA), offrent actuellement aux organismes de logement communautaire des sources de financement stables et prévisibles. C'est pourquoi il est important que ces programmes soient maintenus à long terme afin d'assurer la fiabilité nécessaire à la construction de logements. Les programmes eux-mêmes devraient être réformés et améliorés au fil du temps pour permettre une plus grande flexibilité face à l'évolution des conditions économiques.

<sup>1</sup> Deloitte Canada. *Impact du logement communautaire sur la productivité*. Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et Housing Partnership Canada. [LIEN](#)

<sup>2</sup> Ibid

<sup>3</sup> Ibid.

Nous devons également protéger l'offre existante de logements abordables. La Table ronde sur la politique canadienne du logement (TRPC) a calculé qu'entre 2010 et 2020, environ 60 000 logements abordables (avec des loyers mensuels inférieurs à 750 \$ et accessibles à des revenus annuels inférieurs à 30 000 \$) ont été perdus chaque année sur le marché privé, alors que la Stratégie nationale du logement (SNL) vise à créer une moyenne de seulement 16 000 logements abordables par an. Nous perdons donc beaucoup plus de logements abordables que nous n'en créons.

Pour commencer à résoudre ce problème, nous devons transférer une partie des logements abordables du marché privé vers le secteur du logement communautaire hors marché. Le Fonds de protection des loyers (FPL), récemment annoncé, permettra justement aux fournisseurs de logements communautaires d'acheter des logements du marché privé et de stabiliser les loyers.

Enfin, il faut veiller à préserver le parc de logements communautaires existants en augmentant les fonds disponibles pour les rénovations. Un élément essentiel du maintien des logements abordables est en effet de veiller à ce que les bâtiments fassent l'objet de réparations essentielles telles que le remplacement des toits, des planchers, des systèmes de chauffage et de refroidissement et d'autres infrastructures de base. Cependant, en raison de l'augmentation des coûts de construction, il y a souvent un écart entre les fonds disponibles et ce qu'il faut pour que les fournisseurs de logements communautaires effectuent ces réparations. C'est pourquoi nous demandons que le gouvernement fédéral augmente le financement régulier disponible pour les rénovations d'immeubles.

## **2. Un financement sûr et prévisible pour l'avant-projet.**

Un financement stable pour l'avant-projet permet aux organisations de préparer les projets à être mis en œuvre. Il peut s'agir de la conception préliminaire des bâtiments, de l'obtention des autorisations et de la vérification de la faisabilité du projet. C'est là une partie essentielle du processus qui manque souvent cruellement de fonds.

À l'heure actuelle, les fournisseurs de logements communautaires ont accès à des fonds d'avant-projet par l'entremise du programme de financement initial de la SCHL, qui offre une combinaison de subventions et de prêts sans intérêt. Cependant, ce programme est sursouscrit et sous-financé et, par conséquent, n'est disponible que par intermittence. Donc, de nombreux projets potentiellement viables ne peuvent démarrer parce qu'ils ne correspondent tout simplement pas aux fenêtres de temps pendant lesquelles le financement de démarrage est disponible. Si le gouvernement fédéral stabilisait ce financement, il améliorerait considérablement le processus de développement et permettrait à un plus grand nombre de projets de logements communautaires viables de voir le jour.

Cependant, la situation est un peu plus optimiste en ce qui concerne l'ensemble du processus de développement et de construction. Ainsi, des programmes tels que le Fonds pour le logement abordable (FLA) et l'APH Select offrent des sources stables et prévisibles de financement aux organismes de logement communautaire. Cela facilite la construction de nouveaux logements. Le financement de ces programmes devrait être maintenu à long terme afin d'assurer la fiabilité nécessaire à ces constructions. Mais ils devraient être légèrement modifiés afin de permettre une

plus grande flexibilité dans des conditions économiques changeantes.

Nous devons aussi prêter attention à l'important travail de préservation des logements abordables existants. Comme nous le soulignons plus haut, la Table ronde sur la politique du logement au Canada (TRPC) a calculé qu'entre 2010 et 2020, environ 60 000 logements abordables (avec des loyers mensuels inférieurs à 750 \$, accessibles à des revenus annuels inférieurs à 30 000 \$) ont été perdus chaque année, alors que la Stratégie nationale pour le logement (SNL) vise à créer une moyenne de 16 000 logements abordables par an. Pour préserver le parc de logements abordables, nous devons investir dans deux domaines distincts, mais tout aussi importants l'un que l'autre. Tout d'abord, des programmes tels que le Fonds de protection des loyers (FPL), récemment annoncé, qui permet aux fournisseurs de logements communautaires d'acheter des logements locatifs sur le marché privé, feront en sorte qu'une plus grande partie des logements abordables le resteront. Deuxièmement, il faut un financement constant pour les réparations majeures. Pour préserver le parc de logements communautaires abordables, nos membres doivent avoir accès à des programmes qui leur permettent de garder en bon état les toits, les ascenseurs et d'autres infrastructures de base.

### **3. Développer et renforcer le secteur du logement communautaire non marchand.**

Un élément important et souvent négligé pour l'accessibilité au logement est la nécessité de développer l'expertise et la force institutionnelle du secteur du logement communautaire. L'investissement dans ce secteur est nécessaire pour jeter les bases de l'expansion et de l'évolutivité, pour assurer un accès équitable à l'échelle du Canada aux programmes de formation et de perfectionnement professionnel, et pour améliorer et adapter les programmes afin de mieux servir les collectivités de manière à les aider à atteindre leurs objectifs en matière de croissance de logements. 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 perfectionnement de la main-d'œuvre et en créant des possibilités d'emploi au sein du secteur du logement communautaire. Cela comprend les programmes et les organismes existants dirigés par le secteur, comme le Chartered Institute of Housing Canada, le Programme de mentorat des professionnels de l'habitation et le Centre de transformation du logement communautaire.

### **4. Développer une collecte de données sur la construction de logements résultant des investissements fédéraux.**

Des données précises constituent la pierre angulaire d'une politique efficace. Il faut donc suivre les résultats des investissements fédéraux dans la construction de nouveaux logements afin d'évaluer leur impact et identifier les domaines à améliorer. Cependant, comme le montre le désir de ce Comité de clarifier l'impact des investissements précédents, nous ne disposons pas de mécanismes adéquats pour mesurer cet impact. Si le gouvernement fédéral veut maintenir un engagement à long terme envers la construction de logements abordables, il devra disposer de mécanismes de collecte de données fiables qui suivent les progrès et la réussite des projets de logement qu'il finance.

L'ACHRU appuie entièrement les recommandations qu'ont faites au Comité Steve Pomeroy et le Collectif canadien pour la recherche sur le logement au sujet de la collecte et de la publication de données pour les projets qui reçoivent des fonds fédéraux. À savoir, premièrement, rétablir la pratique d'enquêtes sur les mises en chantier et leur achèvement ; deuxièmement, enregistrer quand un nouveau logement est financé dans le cadre d'un programme d'abordabilité sociale ou d'une initiative spécifique au cadre du SNL (ou de tout programme provincial unilatéral).<sup>4</sup>

**L'ACHRU est prête à collaborer avec le gouvernement du Canada et d'autres parties prenantes pour mettre en œuvre ces recommandations et atteindre nos objectifs communs en matière de logement. Ensemble, nous pouvons construire un avenir où chacun et chacune aura accès à un logement sûr, abordable et adéquat.**

---

<sup>4</sup> Steve Pomeroy. *Rapport au Comité HUMA sur les investissements fédéraux dans le logement*. Collectif canadien pour la recherche sur le logement. [LIEN](#)