



**Mémoire au Comité des finances de la Chambre des
communes pour les consultations prébudgétaires
en vue du budget 2025-2026**



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

Mémoire au Comité des finances de la Chambre des communes pour les consultations prébudgétaires en vue du budget 2025-2026

Le 1 août 2024

Recommandation 1 : Comblent le fossé en matière de logement autochtone en investissant 3 milliards de dollars par an dans la stratégie de logement autochtone dans les zones urbaines, rurales et nordiques.

Recommandation 2 : Améliorer le Fonds pour le logement abordable et le prolonger jusqu'en 2035.

Recommandation 3 : Fournir un financement stable pour la préparation des projets afin de construire davantage de logements communautaires sans but lucratif.

Recommandation 4 : Accélérer le Fonds de protection des loyers.

Recommandation 5 : Travailler avec les gouvernements provinciaux et territoriaux pour fournir des investissements plus ciblés afin de construire des logements avec services de soutien.

Recommandation 6 : Investir dans la croissance du secteur du logement communautaire.

Recommandation 7 : Protéger les ménages à faible revenu en élargissant les programmes fédéraux d'aide au logement.

Recommandation 8 : Donner priorité au logement communautaire pour le développement sur des terrains publics.



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

Présentation de l'ACHRU

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) est la voix nationale du secteur du logement communautaire au Canada. Notre mission est de stimuler et de diriger une action systémique vers le droit au logement pour toutes et tous en servant de voix nationale au secteur du logement communautaire et en créant les conditions permettant aux fournisseurs de logements communautaires d'atteindre leurs objectifs. 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 au pays. Collectivement, nos membres logent, abritent et soutiennent des centaines de milliers de personnes à travers le Canada, en s'appuyant sur une énorme expérience pratique pour créer et fournir des logements abordables dans les communautés à travers le Canada.

Introduction

Le Canada est confronté à une crise du logement qui ne cesse de s'aggraver. Selon les recherches menées dans le cadre du programme Outils d'évaluation des besoins en logement (HART), plus de 1,5 million de ménages en 2021 avaient des besoins impérieux en matière de logement, ce qui signifie que ces ménages vivent dans des logements inadéquats ou inabordables.¹ Depuis 2021, le coût du logement a considérablement augmenté, ce qui a accru le nombre de personnes confrontées à ces difficultés.

Malgré des besoins croissants, l'offre de logements communautaires au Canada ne représente que moins de 4 % du parc total de logements du pays, soit moins de la moitié des moyennes de l'OCDE et du G7.² C'est pourquoi de nombreux économistes et fournisseurs de logements appellent désormais collectivement à doubler la part des logements communautaires non marchands au Canada.³

Ces investissements auront également des retombées positives sur notre économie. Une étude publiée par Deloitte l'année dernière montre que les investissements dans le logement communautaire ont un impact positif sur notre productivité nationale. Selon cette étude, doubler la proportion de logements communautaires au Canada entraînerait une augmentation de 5,7 à 9,3 % de la productivité et ferait croître le PIB de 67 à 136 milliards de dollars par an.⁴

En investissant directement dans la croissance du secteur du logement communautaire au Canada, nous pouvons offrir aux gens des lieux de vie sûrs, abordables et appropriés. Cela soutiendrait un droit national au logement et permettrait aux gens d'investir en eux-mêmes et dans leurs collectivités. À cette fin, l'ACHRU formule les recommandations suivantes pour le budget fédéral 2025-2026.

1 Outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement. [Outil d'évaluation des besoins en matière de logement](#).

2 Deloitte Canada. [Impact du logement communautaire sur la productivité](#). 2023.

3 Scotiabank Global Economics. [Canadian Housing Affordability Hurts](#). 2023.

4 Deloitte Canada. [L'impact du logement communautaire sur la productivité](#). 2023.

Recommandation 1 : Comblent le fossé en matière de logement autochtone en investissant 3 milliards de dollars par an dans la stratégie de logement autochtone dans les zones urbaines, rurales et nordiques.

La Loi sur la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones exige que le gouvernement du Canada mette en œuvre la DNUDPA en coopération avec les Autochtones. Pour l'ACHRU, cela nécessite une approche du logement *pour les Autochtones, par les Autochtones*. Seule une approche autochtone peut fournir de manière adéquate des logements communautaires holistiques, avec services, qui permettent aux peuples et aux collectivités autochtones de se prendre en charge.

Une composante importante de l'offre de logements sûrs, abordables et culturellement adaptés aux Autochtones est d'en procurer à ceux et celles qui vivent dans des environnements urbains, ruraux et nordiques (URN). Selon le Bureau parlementaire du budget, environ 677 000 ménages autochtones vivent dans des zones URN, dont environ 18 %, soit 124 000, ont besoin d'un logement.⁵ Il s'agit d'une surreprésentation dramatique des Autochtones et d'une injustice inacceptable. Cela demeure un obstacle important à une véritable réconciliation.

À ce jour, avec une série d'investissements, le gouvernement a réalisé une première étape dans une stratégie de logement autochtone urbaine, rurale et nordique (stratégie de logement autochtone URN). Le budget 2022 a engagé 300 millions de dollars pour codévelopper et lancer cette stratégie URN, dont 281,5 millions sont versés par l'intermédiaire du Logement Coopératif Autochtone National Inc. (NICHI). Le budget 2023 a ensuite vu un engagement supplémentaire de 4 milliards sur sept ans, ce qui, bien que bienvenu, reste en deçà des besoins et n'a pas encore été mis en œuvre.

Selon le Conseil national du logement, pour combler le déficit de logements pour les Autochtones vivant dans les zones URN, le gouvernement fédéral doit réaliser un investissement de 3 milliards de dollars par an.⁶ Mais, d'abord, le gouvernement fédéral doit reconnaître NICHI comme son partenaire d'exécution à long terme pour l'engagement de 4 milliards de dollars en matière de logement autochtone en URN dans le budget fédéral de 2023, puis fournir des fonds et un financement supplémentaire pour la stratégie de logement autochtone en URN qui correspondent au besoin réel.

Recommandation 2 : Améliorer le Fonds pour le logement abordable et le prolonger jusqu'en 2035.

Le Fonds pour le logement abordable (FLA) est le programme phare pour la construction de nouveaux logements communautaires au Canada. Toutefois, ce programme doit prendre fin en 2028. Pour doubler la part de logements communautaires au Canada, le gouvernement fédéral doit s'engager à financer adéquatement et à remanier ce programme.

⁵ Directeur parlementaire du budget. [Logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique](#). 2021.

⁶ Conseil national du logement. [Rapport et recommandations à l'intention du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique](#) 2022.

Le développement de logements s'étale sur plusieurs années. Pour assurer une bonne réserve de projets, le gouvernement fédéral doit garantir aux fournisseurs de logements communautaires et aux promoteurs que les fonds et le financement seront disponibles après 2028. Cela signifie qu'il faut stabiliser le financement en fournissant au moins 2 milliards de dollars par an, indexés sur l'inflation.

Enfin, le gouvernement fédéral doit envisager des réformes du programme susceptibles d'en améliorer l'efficacité globale. Par exemple : éliminer les obstacles qui rendent difficile l'accès des projets de partenariats de développement privés et sans but lucratif au Fonds pour le logement abordable et au Programme de prêts à la construction d'appartements. En outre, la SCHL doit adopter une seule mesure de l'accessibilité fondée sur le revenu pour tous les programmes.

Recommandation 3 : Fournir un financement stable pour la préparation des projets afin de construire davantage de logements communautaires sans but lucratif.

Pour atteindre l'objectif de doubler la proportion de logements communautaires, nous devons nous assurer qu'il existe une solide réserve de projets prêts à démarrer.

Le financement pour soutenir des activités telles que les études de site, la conception et les études de viabilité des projets est disponible par l'intermédiaire du programme de financement initial de la SCHL. Cependant, ce programme est sursouscrit et n'est pas toujours disponible, ce qui empêche de nombreux projets prometteurs d'obtenir le financement dont ils auraient besoin pour progresser.

L'ACHRU croit que pour stabiliser ce programme, le gouvernement fédéral devrait fournir des contributions financières annuelles par l'entremise d'un fournisseur de contributions tiers de confiance, comme le Centre de transformation du logement communautaire (CTLC), qui administre déjà certains programmes provinciaux de financement préalable à la construction. Cela permettrait de réduire les délais d'examen des demandes tout en offrant une source de financement stable pour l'exploration d'un plus grand nombre de projets à un coût annuel limité.

Recommandation 4: Accélérer le Fonds de protection des loyers.

Préserver les logements locatifs abordables existants en les confiant à des fournisseurs de logements communautaires est un moyen efficace et percutant de lutter contre la crise du logement. Le fait d'aider les organismes sans but lucratif et les coopératives à acheter des immeubles locatifs permet de stabiliser les loyers et d'assurer la sécurité d'occupation des locataires. À cette fin, le Fonds canadien de protection des loyers, annoncé dans le budget 2024, est un nouveau véhicule prometteur, mais la lenteur du déploiement du financement sur cinq ans pourrait directement compromettre son succès.

L'ACHRU, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) et le Logement Coopératif National Autochtone Inc. (NICHI) ont proposé un modèle basé sur le Fonds de protection des loyers de la Colombie-Britannique. Cette province a créé une organisation nationale sans but lucratif constituée en société afin de fournir un mécanisme rentable, rapide, flexible et évolutif pour protéger les propriétés locatives. Ce modèle mobilise également des capitaux provenant de fondations et d'investisseurs institutionnels privés afin d'amplifier le financement gouvernemental et donc l'impact des mesures prises.

Cependant, pour que ce modèle réussisse, le gouvernement fédéral doit accélérer son calendrier de financement du Fonds canadien de protection des loyers. Sans un investissement initial, il sera difficile de fournir la sécurité nécessaire pour attirer les investissements privés. Par conséquent, le gouvernement fédéral doit avancer l'engagement de 1,5 milliard de dollars à l'année budgétaire 2025-2026.

Recommandation 5 : Travailler avec les gouvernements provinciaux et territoriaux pour fournir des investissements plus ciblés afin de construire des logements avec services de soutien.

Les logements supervisés associent des logements communautaires abordables à des services de soutien qui permettent aux personnes de vivre de manière autonome dans leur collectivité. Ils sont essentiels pour répondre aux besoins les plus importants en matière de logement. Les investissements tels que le milliard de dollars sur trois ans à partir de 2025-2026 pour le volet logement rapide du Fonds pour le logement abordable annoncé dans le budget 2024 fourniront un financement très nécessaire pour le logement avec services de soutien, mais ils sont en deçà des engagements pris lors des cycles précédents de l'Initiative pour le logement rapide en octobre 2020 et dans les budgets 2021 et 2022, qui s'élevaient à 4 milliards de dollars sur quatre ans et qui devraient permettre de construire plus de 15 500 logements.

Le gouvernement fédéral doit s'engager à long terme à construire des logements supervisés en prenant un engagement annuel d'au moins 1 milliard de dollars d'argent frais ciblant spécifiquement ce type de logement, qui s'ajouterait au montant recommandé ci-dessus pour le Fonds pour le logement abordable. Le gouvernement fédéral doit également s'efforcer de conclure des accords avec les gouvernements provinciaux et territoriaux en vue d'obtenir des fonds de fonctionnement pour les services de santé et les services sociaux liés à ces logements supervisés. Cela permettra d'offrir des options de logement et des services intégrés aux personnes qui en ont le plus besoin.

Recommandation 6 : Investir dans la croissance du secteur du logement communautaire.

Pour doubler la proportion de logements communautaires non marchands, il faudra un secteur solide et robuste de fournisseurs de logements communautaires. En s'appuyant sur le modèle du Community Housing Growth Fund (CHGF) qui fonctionne actuellement en Nouvelle-Écosse, au Nunavut et à Terre-Neuve-et-Labrador, le gouvernement fédéral peut s'associer aux

gouvernements provinciaux et territoriaux pour fournir les ressources nécessaires afin d'aider le secteur du logement communautaire à se préparer à passer à l'échelle supérieure.

Dans ces provinces, le modèle du CHGF est administré par le Centre de transformation du logement communautaire (CTLC). Le CTLC fournit ensuite des fonds directement aux organismes communautaires dans le cadre d'un processus de collaboration et de codéveloppement. Ce cadre utilise efficacement l'infrastructure du CTLC tout en permettant l'engagement de partenaires qui ont des connaissances techniques ou culturelles spécifiques. L'ACHRU pense que ce modèle peut être étendu à l'ensemble du pays en collaboration avec d'autres organisations telles que le Centre de ressources techniques en habitation pour les communautés noires (CRTHCN) et NICHI pour fournir des fonds aux groupes sous-représentés.

Recommandation 7 : Protéger les ménages à faible revenu en élargissant les programmes fédéraux d'aide au logement.

Les programmes d'aide à la location sont un moyen essentiel par lequel les gouvernements fournissent des logements abordables à des milliers de ménages. Les fournisseurs de logements communautaires associent ces programmes à des loyers inférieurs à ceux du marché pour garantir l'abordabilité du logement. La pierre angulaire du programme fédéral d'aide à la location est l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC), et les accords fédéraux-provinciaux conclus dans le cadre de la Stratégie nationale du logement financent d'autres programmes d'aide à la location.

Cependant, comme pour de nombreuses autres initiatives de la SNL, ces programmes d'aide au loyer doivent prendre fin en 2028, ce qui expose ces familles au risque de se retrouver à la rue. C'est pourquoi le gouvernement fédéral doit prolonger les programmes et accords d'aide au loyer existants jusqu'en 2035. La prévisibilité de la prolongation du financement des programmes éliminera le risque d'itinérance pour ces ménages.

Recommandation 8 : Donner priorité au logement communautaire pour le développement sur des terrains publics.

Le budget 2024 comprenait un Plan pour l'usage de terrains publics à des fins résidentielles qui verra le gouvernement fédéral mener un effort national pour donner accès à des terrains fédéraux, provinciaux et municipaux à travers le pays, pour des logements abordables. Cette initiative devrait lever l'un des obstacles les plus importants au développement de nouveaux logements communautaires, car l'accès à des terrains abordables continue d'être un problème partout.

L'accès à ces terrains doit donner la priorité au logement communautaire hors marché et au logement autochtone en particulier. Les terrains publics sont une ressource publique et doivent être utilisés pour le bien public. Ce faisant, on fournira des logements véritablement abordables et une plus grande variété d'options de logement à toute la population du pays.