



16 octobre 2024

Honorable Sean Fraser, C. P., M.P.
Ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités
180 rue Kent
Bureau 1100
Ottawa, Ontario
K1P 0B6

COURRIEL

Objet : Nous devons construire plus de logements communautaires au Canada

Monsieur le Ministre Fraser,

La rentrée parlementaire survient à un moment où tout le pays est aux prises avec une crise nationale du logement et de son abordabilité. Je vous écris au nom des membres de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) pour réitérer la nécessité pour le gouvernement du Canada de continuer à soutenir le développement d'un plus grand nombre de logements communautaires.

Comme vous le savez, l'ACHRU est la voix nationale du secteur du logement communautaire au Canada. Collectivement, nos membres logent, abritent et soutiennent des centaines de milliers de personnes à travers le pays ; ils constatent directement les impacts de la crise actuelle. L'ACHRU s'appuie fortement sur l'expérience pratique considérable de ses membres en matière de logement abordable, et nous travaillons fort pour représenter leurs points de vue à Ottawa.

C'est pourquoi je vous écris cette lettre aujourd'hui. Alors que nous sommes confrontés à un environnement politique toujours incertain, nous devons poursuivre le travail exigeant de lutte contre la crise du logement en construisant davantage de logements communautaires véritablement abordables, sûrs et adéquats. Les investissements du gouvernement fédéral dans des programmes tels que le Fonds pour le logement abordable et pour le logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique (URN), le Plan pour l'usage de terrains publics à des fins résidentielles et le Fonds de protection des logements locatifs, constituent un héritage important en matière d'abordabilité du logement. Nous devons nous appuyer sur eux et assurer leur succès.

Selon une étude réalisée dans le cadre du projet HART (Outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement), plus de 1,5 million de ménages canadiens vivent dans des logements inadéquats ou inabordables, et 20 % des ménages canadiens n'ont pas les moyens de payer un logement au prix courant. Moins de 4 % des logements au Canada sont des logements communautaires, ce qui explique qu'un récent rapport publié par la Banque Scotia a appelé à en doubler le nombre et que la RBC a demandé, quant à elle, à quadrupler le taux de construction de logements communautaires.

Ces investissements peuvent également stimuler fortement la productivité du Canada qui en a bien besoin. Une étude publiée l'année dernière par Deloitte a révélé que le fait de doubler la part des logements communautaires augmenterait notre PIB de 67 à 136 milliards de dollars par an et verrait passer la productivité de 5,7 % à 9,3 %.

En travaillant ensemble et en nous appuyant sur les succès remportés jusqu'à présent, nous pensons pouvoir doubler le nombre de logements communautaires au Canada au cours de la prochaine décennie et, dans le cadre de cet objectif, quadrupler l'offre de logements autochtones dans les villes, les campagnes et les régions nordiques. Cela contribuerait à assurer le droit national au logement et permettrait aux gens d'investir en eux-mêmes et dans leurs communautés. À cette fin, l'ACHRU souhaite souligner quelques priorités clés pour cette session parlementaire qui nous aideront à atteindre cet objectif.

1. **Débloquer immédiatement 280 millions de dollars provenant de la Stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique (URN) pour le Logement Coopératif National Autochtone inc. (NICHl).** Le Caucus autochtone de l'ACHRU plaide depuis longtemps pour une stratégie nationale de logement URN dirigée et mise en œuvre par les Autochtones, un besoin que votre gouvernement a reconnu. Cependant, seule une fraction des montants totaux engagés dans les budgets 2023 et 2024 a commencé à être déployée. Les populations autochtones continuent d'être confrontées à l'itinérance et à la précarité du logement dans des niveaux disproportionnés. Le retard pris dans la mise en place du Centre national du logement autochtone et dans le déblocage de ces fonds dont le besoin est urgent est inacceptable. NICHl a été spécifiquement créé en tant qu'entité dirigée par des Autochtones pour fournir ces fonds. Il a déjà identifié 2 milliards de dollars en projets de logement prêts à être mis en œuvre et a alloué un premier montant de 280 millions de dollars pour les besoins urgents non satisfaits. C'est pourquoi votre gouvernement doit débloquer maintenant des fonds supplémentaires pour NICHl afin qu'il puisse procéder à l'étape suivante des projets urgents et ne pas perdre une autre saison de construction.
2. **Donner la priorité au logement communautaire dans le cadre du Plan pour l'usage de terrains publics à des fins résidentielles.** Les terrains publics doivent être mis à profit pour obtenir le plus grand impact possible. On doit donc les utiliser pour investir dans le logement communautaire hors marché. En exigeant que les propositions concernant les terrains publics incluent un fournisseur de logements communautaires comme partenaire, le Plan pour l'usage de terrains publics à des fins résidentielles garantira le mieux possible l'accessibilité à long terme et l'utilisation des terrains dans l'intérêt public. Il aidera également les fournisseurs de logements communautaires à se développer, à tirer profit dans certains cas de la plus grande capacité de leurs partenaires du secteur privé, et à créer une offre de logements communautaires plus importante, plus solide et plus résiliente.
3. **Accélérer le déploiement du Fonds de protection des loyers.** Préserver les logements abordables existants en les confiant à des fournisseurs de logements communautaires est un moyen efficace de lutter contre la crise du logement. Les acquisitions par des organismes sans but lucratif et par des coopératives protègent les locataires et stabilisent les loyers. À cette fin, le Fonds de protection des loyers du Canada, annoncé dans le budget 2024, est un nouveau

véhicule prometteur, mais une lenteur du déploiement du financement sur cinq ans aura un impact direct sur son succès. Pour que ce modèle réussisse, le gouvernement fédéral doit diminuer les délais de financement. Sans investissements initiaux, il sera difficile pour les fournisseurs de logements communautaires de garantir la sécurité nécessaire pour attirer les investissements de capitaux privés. Par conséquent, le gouvernement fédéral doit avancer l'engagement complet du 1,5 milliard de dollars à l'année d'imposition 2025-2026.

4. **Investir dans un Fonds de croissance du secteur canadien du logement communautaire.** Pour doubler la part des logements communautaires hors marché, il faudra un secteur solide et robuste de fournisseurs de logements communautaires. Le Fonds canadien de croissance du logement communautaire (FCCLC) que nous proposons est un modèle qui renforce et fait croître le secteur du logement communautaire en investissant dans la formation, le renforcement des compétences, le transfert des connaissances et la professionnalisation, afin qu'un plus grand nombre d'organismes sans but lucratif soient prêts à se développer et à se préparer à la croissance. Ce modèle fournit des fonds directement aux organisations communautaires, en priorité aux organisations dirigées par des Autochtones et des Noirs, par le biais d'un processus de co-développement collaboratif. Il cherche à tirer parti de la capacité organisationnelle des gestionnaires de fonds communautaires pour élaborer des programmes flexibles et sensibles à la culture.
5. **Fournir un financement stabilisé pour la période avant-projet.** Afin d'atteindre l'objectif de doubler la proportion de logements communautaires, nous devons nous assurer qu'il existe une solide réserve de nouveaux projets prêts à démarrer. Les fonds pour les avant-projets actuellement disponibles par l'entremise du Fonds de démarrage de la SCHL sont sursouscrits et offerts de façon irrégulière, ce qui empêche de nombreux projets autrement prometteurs d'obtenir le financement dont ils ont besoin pour progresser. Le gouvernement fédéral doit fournir une contribution annuelle stable à un tiers de confiance, tel que le Centre de transformation du logement communautaire (CTLC), afin de garantir la construction d'un plus grand nombre de logements à travers le pays.
6. **Prolonger les échéances des programmes de la Stratégie nationale pour le logement.** Le financement de la plupart des programmes de la Stratégie nationale pour le logement se termine en 2028, soit dans moins de trois ans et demi. Les projets de logements s'inscrivent dans des calendriers pluriannuels. Afin d'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 au-delà de l'échéance actuelle de 2028. C'est pourquoi des programmes tels que le Fonds pour le logement abordable et l'Initiative fédérale en matière de logement communautaire (IFLC) doivent être prolongés. Ce faisant, vous pourrez offrir aux fournisseurs de logements la prévisibilité dont ils ont besoin pour construire davantage de logements abordables et mieux servir leurs collectivités.

L'ACHRU et ses membres considèrent que ces investissements sont d'une importance cruciale pour la construction de plus de logements communautaires abordables pour les personnes et les collectivités canadiennes. Si vous avez des questions sur ces recommandations, ou si vous souhaitez en savoir

davantage sur ce qui est nécessaire pour construire plus de logements communautaires, veuillez communiquer avec moi à l'adresse ray@chra-achru.ca.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués,



Ray Sullivan
Directeur général

CC Hon. Chrystia Freeland, vice-première ministre et ministre des Finances
Hon. Jean-Yves Duclos, ministre des Services publics et de l'Approvisionnement du Canada