



Mémoire présenté au ministère des Finances en prévision du budget de 2026

Le 8 septembre 2026



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

Introduction : La crise du logement exige une réponse globale

La crise du logement au Canada n'est pas un problème isolé ; il s'agit d'une défaillance généralisée systémique. La Stratégie nationale du logement doit refléter cette réalité. Des interventions fragmentaires ciblant une partie du système tout en en négligeant d'autres ont entraîné une décennie de résultats de plus en plus défavorables : des loyers atteignant des sommets historiques, une flambée de l'itinérance et une érosion dramatique de l'accessibilité pour la population à revenu faible ou médian. Un plan clair, coordonné et complet qui aborde le logement de façon systémique est nécessaire pour inverser ces tendances.

Les coûts de l'inaction ne sont pas abstraits. Plus de 1,5 million de ménages canadiens avaient des besoins fondamentaux en matière de logement en 2021. Parallèlement, le parc de logements hors marché au Canada ne représente que 4,54 % du total des logements, privant ainsi beaucoup trop de personnes d'un accès à des logements abordables à long terme.

La crise du logement représente également un défi économique de taille. Un logement stable et abordable est essentiel à la productivité, à la mobilité de la main-d'œuvre et à la compétitivité économique à long terme. Le gouvernement fédéral dispose des outils nécessaires, notamment le programme « Maisons Canada », pour apporter une réponse à la hauteur des enjeux actuels. Pour ce faire, il doit accorder la priorité au logement communautaire hors marché, qui est au cœur de sa stratégie.

Soutenir la résilience économique

Alors que le Canada cherche à renforcer la résilience et la capacité de son économie, nous devons garantir une productivité élevée et un solide filet de sécurité en matière de logement pour notre main-d'œuvre. Nous ne pouvons atteindre aucun de ces deux objectifs sans nous attaquer à la crise de l'accessibilité au logement.

Plus de 1,5 million de ménages canadiens avaient un besoin impérieux de logement selon le recensement de 2021, dont 20 % de l'ensemble des ménages locataires.¹ Une étude réalisée en 2023 par Deloitte Canada pour le compte de l'ACHRU a mis en évidence un lien direct entre la part des logements communautaires dans le parc immobilier global d'une juridiction et les gains de productivité économique, avec des retombées économiques estimées qui dépasseraient les coûts liés à l'augmentation de la part des logements hors marché en l'espace de quelques années.² La Banque Scotia³ et la RBC⁴ ont chacune, séparément, souligné que l'augmentation de l'offre de logements sociaux et communautaires était essentielle à la résilience et à la compétitivité économiques à long terme du Canada. En collaboration avec le GTHA Community Housing Collaborative et avec le soutien de la Banque Scotia, le Centre canadien d'analyse économique a récemment conclu que chaque dollar investi dans le logement social génère près de trois dollars de retombées sociales et économiques quantifiées.⁵ L'Association autochtone de gestion

1 Société canadienne d'hypothèques et de logement, d'après les données du recensement de 2021 sur les besoins fondamentaux en matière de logement

2 Deloitte Canada. [L'impact du logement communautaire sur la productivité](#). Préparé pour l'ACHRU, 2023.

3 Rebekah Young. [L'inaccessibilité au logement au Canada fait mal](#). Économie de la Banque Scotia, 2023

4 Robert Hogue. [La grande reconstruction : sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada](#). RBC, 2024.

5 CANCEA. [Le dividende du logement social](#), 2026.

du logement de la Colombie-Britannique a conclu que chaque dollar investi dans le logement communautaire autochtone génère un rendement social de près de sept dollars.⁶

L'offre de logements abordables disponibles sur le marché privé disparaît rapidement : le rapport entre la perte de logements loués à moins de 1 000 \$ et les logements abordables nouvellement construits atteint 35:1 à Winnipeg, 39:1 à Kitchener-Waterloo et 10:1 à Vancouver.⁷ Des données récentes montrent que le manque de logements abordables disponibles est clairement le principal facteur à l'origine de l'itinérance.⁸

Les nouveaux logements locatifs du marché privé ne sont tout simplement pas abordables pour les ménages qui ont le plus besoin d'aide. Dans de nombreuses villes canadiennes, le loyer d'un nouveau logement d'une chambre à coucher s'élève désormais à plus de 2 000 \$ par mois, ce qui nécessite un revenu supérieur à 80 000 \$ pour être véritablement abordable, alors que le locataire canadien médian gagnait 62 000 \$ en 2023 et que les locataires ayant un besoin de logement essentiel gagnaient en moyenne seulement 31 280 \$.

La solution pour une économie canadienne plus forte réside dans le logement communautaire hors marché.

Le secteur du logement hors marché doit plus que doubler

Le secteur canadien du logement communautaire hors marché représente actuellement 4,54 % du parc immobilier total, en baisse par rapport à un pic de 5,2 % atteint en 1996.⁹ Le rapport de recherche de l'ACHRU de 2025 sur l'augmentation du logement hors marché estime le parc actuel à environ 758 000 à 796 000 logements. La Banque Scotia¹⁰ et la RBC¹¹ soulignent toutes deux

l'urgence économique d'étendre le logement social, notant qu'il est essentiel de remédier à la pénurie de logements au Canada pour assurer la compétitivité et la résilience économiques à long terme.

Les intervenants et les chercheurs s'accordent sur l'objectif de doubler d'abord le parc de logements communautaires hors marché, puis de viser une part de 20 % du parc immobilier canadien. Pour y parvenir, il faudrait construire plus de 750 000 logements. Atteindre cet objectif en 15 ans nécessiterait de construire 50 000 logements communautaires par an ; une ambition importante, mais réalisable si la volonté politique et les investissements sont maintenus.

6 AHMA. [Stratégie de logement pour les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique de la Colombie-Britannique](#), 2024.

7 Pomeroy. [Comblant le trou dans le seau : la perte de logements locatifs abordables existants sape massivement l'offre de nouveaux logements abordables](#). CCRL, 2024

8 ACMFI. L'itinérance est un problème de logement, conclusions préliminaires, 2026

9 Steve Pomeroy. [« Un double-double, s'il vous plaît » : savoir d'où on part pour augmenter le nombre de logements hors-marché](#). CHRA. 2025

10 Rebekah Young. [L'inaccessibilité au logement au Canada fait mal](#). Économie de la Banque Scotia, 2023

11 Robert Hogue. [La grande reconstruction : sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada](#). RBC, 2024.

Sommaire des recommandations

1. Établir un cadre financier pour le renouvellement de la Stratégie nationale du logement, qui accorde la priorité au développement du logement communautaire hors marché.
2. Mettre en œuvre une stratégie claire et dotée de ressources suffisantes pour le logement des Autochtones
3. Renflouer « Maisons Canada » avec un horizon d'investissement de dix ans.
4. Collaborer avec les provinces et les territoires pour financer les dépenses d'exploitation et les services de soutien globaux liés au logement avec services de soutien.
5. Permettre au Centre de transformation du logement communautaire de servir d'intermédiaire national à long terme pour renforcer les capacités en matière de logement communautaire.

Recommandation 1 : Établir le cadre budgétaire pour le renouvellement de la Stratégie nationale du logement

La Stratégie nationale du logement actuelle prend fin en mars 2028. Cette échéance approche à grands pas et les enjeux sont plus importants que jamais. Les accords bilatéraux avec les provinces et les territoires qui sous-tendent la Stratégie devront être renégociés. Si le gouvernement fédéral attend 2027 pour entamer sérieusement ce processus, il sera trop tard. Les fournisseurs de logements, les provinces et les municipalités ont besoin de prévisibilité plusieurs années à l'avance pour planifier, obtenir du financement et conserver la capacité organisationnelle nécessaire pour fournir des logements à grande échelle.

L'ACHRU recommande que ce budget jette les bases d'un cadre financier fédéral complet pour la prochaine Stratégie nationale du logement, élaboré en véritable partenariat avec les provinces, les territoires, les municipalités et le secteur du logement communautaire hors marché. Ce cadre doit assurer clarté et continuité autour de trois piliers interdépendants :

- **Stabilité des aides au loyer et des allocations de logement.** Tant les programmes d'aide au loyer à financement conjoint, tels que la Prestation canadienne pour le logement, que les programmes fédéraux, comme la phase 2 de l'Initiative fédérale de logement communautaire, constituent une bouée de sauvetage essentielle pour des dizaines de milliers de ménages à faible revenu. Le prochain cadre de la Stratégie nationale du logement (SNL) doit confirmer, avec un délai suffisant, que ces programmes se poursuivront sans interruption.
- **Un pipeline stable et prévisible pour le développement de nouveaux logements hors marché.** La prochaine Stratégie nationale du logement doit inclure un cadre de financement sur dix ans clairement défini pour l'offre de nouveaux logements communautaires hors marché. Cela devrait s'accompagner d'un engagement clair de la part de tous les ordres de gouvernement à plus que doubler l'offre de logements communautaires hors marché à l'échelle du pays.

- **La préservation continue du parc existant de logements communautaires hors marché.**
Le parc historique de logements hors marché du Canada vieillit et a un besoin urgent d'investissements en capital. Le prochain cadre financier de la Stratégie nationale du logement doit intégrer une approche coordonnée entre le gouvernement fédéral et les provinces pour la préservation et la réhabilitation des logements communautaires existants. Le logement le plus abordable que nous puissions offrir est celui qui existe déjà. Une Stratégie nationale du logement complète ne peut se concentrer sur l'offre nouvelle tout en laissant les logements abordables existants se détériorer et disparaître.

Pour soutenir les ménages à faible revenu qui bénéficient actuellement d'aides au loyer financées par le gouvernement fédéral, constituer un solide réservoir de nouveaux logements hors marché et assurer la gestion à long terme des immobilisations des logements communautaires existants, il est indispensable de disposer d'un calendrier à long terme, stable et prévisible. L'ACHRU exhorte ce comité à recommander que le budget 2026 alloue des ressources pour entamer immédiatement le processus de conception et de consultation de la prochaine Stratégie nationale du logement et à signaler clairement qu'un cadre budgétaire pluriannuel sera en place avant la fin de l'actuelle SNL.

Recommandation 2 : Mettre en œuvre une stratégie claire et dotée de ressources suffisantes en matière de logement pour les Autochtones

Environ 1,8 million d'Autochtones vivent au Canada, dont environ 79 % résident dans des milieux urbains, ruraux et nordiques (URN), à l'extérieur des territoires sous gouvernance autochtone.¹² Ces collectivités souffrent d'un manque chronique de services. Le budget de 2023 prévoyait 4 milliards de dollars pour le logement des Autochtones dans les régions URN, mais une grande partie de ce financement n'est mise à contribution qu'en 2026-2027 en raison de l'absence d'un plan de mise en œuvre fédéral clair.¹³

Une mise en œuvre dirigée par les Autochtones et dotée de ressources adéquates a donné d'excellents résultats. Logement Coopératif National Autochtone Inc. (NICH) a tiré parti d'un investissement initial de 281,5 millions de dollars pour réaliser 77 projets financés et créer environ 3 800 logements et refuges en 18 mois.¹⁴ En Colombie-Britannique, l'Association autochtone de gestion du logement (AHMA) a démontré que chaque dollar investi dans le logement dirigé par les Autochtones générerait un rendement social d'environ 7 \$, en tenant compte des recettes fiscales, de la réduction de la demande pour d'autres services gouvernementaux et de l'amélioration des résultats en matière de santé.¹⁵ Les collectivités autochtones des régions urbaines, rurales et du Nord (URN) comptent sur des fournisseurs de logements et de services autochtones qui desservent les personnes au-delà des distinctions et des statuts, sans barrières juridictionnelles. Ces organisations œuvrent principalement dans les municipalités où vivent les Autochtones et sont souvent particulièrement bien placées pour offrir

12 Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

13 Logement, Infrastructure et Collectivités Canada, Progrès réalisés dans le cadre de la Stratégie nationale du logement, décembre 2023 ; documents relatifs au mandat de « Maisons Canada », 2025 à 2026.

14 Logement Coopératif National Autochtone Inc. (NICH) a communiqué les résultats relatifs aux projets et au financement pour les années 2022 à 2024

15 Association de gestion du logement autochtone, estimations publiées du rendement social des investissements dans le logement dirigé par les Autochtones, fondées sur les recettes fiscales, la réduction des dépenses gouvernementales dans d'autres secteurs, ainsi que les résultats en matière de santé et sur le plan social.

des logements et des soutiens adaptés à la culture et sans obstacle. Une Stratégie nationale du logement renouvelée doit inclure, dès le départ, et non comme une réflexion après coup, une approche claire et adéquatement financée en matière de politique et de mise en œuvre « pour les Autochtones, par les Autochtones » en ce qui concerne le logement dans les régions URN.

L'ACHRU recommande que le gouvernement fédéral inscrive dans la Stratégie nationale du logement renouvelée une approche « pour les Autochtones, par les Autochtones » en matière de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique, soutenue par un financement dédié, stable et pluriannuel ainsi qu'un plan de mise en œuvre visant à quadrupler l'offre de logements communautaires dirigés par les Autochtones grâce à des mécanismes de financement et de prestation contrôlés par les Autochtones.

Recommandation 3: Recapitaliser Maisons Canada sur un horizon d'investissement de 10 ans

La capitalisation initiale de 13 milliards de dollars de Maisons Canada constitue une première étape importante, mais elle n'est pas suffisante pour répondre aux besoins du Canada en matière de logements hors marché à grande échelle. Son horizon de financement actuel de cinq ans engendre une incertitude qui nuit au développement immobilier à long terme. Ces projets s'étendent sur plusieurs années, de la conception à la réalisation, souvent de cinq à dix ans, voire plus. Les organisations qui prennent aujourd'hui des décisions concernant l'acquisition de terrains, la mise en place de partenariats et la conception ont besoin d'être assurées que MC, et les capitaux qui la sous-tendent, constitueront une source fiable et durable de financement, et non une mesure susceptible d'être renouvelée ou non lors du prochain cycle budgétaire.

C'est un financement cohérent et stable qui permet de créer un pipeline solide et durable de nouveaux projets de logements communautaires hors marché. L'ACHRU recommande que le budget 2026 s'engage à une recapitalisation complète de Maisons Canada jusqu'en 2036, à un niveau de financement correspondant à l'objectif de plus que doubler le parc de logements hors marché du Canada.

Pour garantir que cet investissement assure une accessibilité financière permanente plutôt qu'une subvention à durée limitée, la recapitalisation sur 10 ans doit s'accompagner de certaines conditions essentielles :

- **MC doit donner la priorité au logement communautaire hors marché.** L'expression « accessibilité financière » est un mandat trop large pour une société d'État de cette envergure et de cette importance. Sans une orientation claire vers un logement hors marché axé sur la mission et accessible financièrement de façon permanente, nous risquons de nous diriger vers une accessibilité financière basée sur le marché et à durée limitée.
- **MC doit adopter des objectifs publics clairs.** Ces objectifs doivent préciser le nombre de logements communautaires hors marché qui seront construits, les niveaux d'accessibilité financière qu'ils permettront d'atteindre, ainsi que la proportion de logements hors

marché gérés par des Autochtones. Des rapports doivent être publiés sur la réalisation de ces objectifs. Et ces objectifs doivent s'inscrire clairement dans le cadre d'une stratégie nationale du logement plus large.

Recommandation 4: Collaborer avec les provinces et les territoires pour financer les frais de fonctionnement et les services d'accompagnement des logements avec services de soutien

Le logement avec services de soutien, qui combine un logement stable à des services intégrés en matière de santé, d'aide sociale et de prise en charge globale, figure parmi les interventions les plus efficaces pour les personnes en situation d'itinérance chronique ou ayant des besoins complexes. C'est également l'un des types de logement les plus difficiles à financer de manière durable, car son modèle économique ne peut fonctionner sans un investissement public spécifique et continu visant à la fois à réduire les loyers et à financer les services de soutien.

Le financement des immobilisations ne suffit pas à lui seul. L'ACHRU recommande que le gouvernement fédéral collabore avec ses partenaires provinciaux et territoriaux afin de mettre en place un financement durable et à long terme pour les coûts d'exploitation et les services d'accompagnement globaux associés aux logements avec services de soutien et aux logements de transition. Cet investissement doit être conçu en étroite collaboration avec les fournisseurs de logements avec services de soutien possédant une expertise avérée dans ce domaine.

Recommandation 5: Permettre au Centre de transformation du logement communautaire de servir d'intermédiaire national à long terme pour le renforcement des capacités en matière de logement communautaire

Le développement du secteur canadien du logement communautaire hors marché n'est pas simplement une question de capitaux. Il nécessite un secteur doté de la capacité organisationnelle, de l'expertise en matière de développement, des compétences professionnelles et de la préparation institutionnelle nécessaires pour absorber et déployer des investissements à grande échelle, dans toutes les régions du pays. La mise en place de ces capacités prend du temps et exige des investissements soutenus.

Le Centre de transformation du logement communautaire (CTLC) a été un gestionnaire exceptionnel des investissements fédéraux dans les capacités du secteur. Depuis sa création, le CTLC a complété le financement fédéral par des investissements provinciaux et d'autres partenaires, soutenu les travaux de pré-développement, renforcé les capacités organisationnelles et stimulé l'innovation dans l'ensemble du secteur du logement communautaire hors marché. Cependant, le financement actuel du CTLC doit prendre fin en mars 2028.¹⁶

Cet investissement doit également tenir compte des capacités institutionnelles spécifiques nécessaires pour offrir, à grande échelle, des logements équitables et dirigés par les Autochtones. Pour le logement autochtone des régions URN, cela signifie un investissement soutenu dans les capacités de livraison de logements « pour les Autochtones, par les Autochtones », notamment

¹⁶ Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement – décembre 2023.

le NICHI, en tant que seule institution nationale canadienne dédiée au logement autochtone. De même, le Centre de ressources techniques en habitation pour les communautés noires (Black Communities Technical Housing Resource Centre) offre des capacités ciblées pour aider à éliminer les obstacles à l'expansion du logement communautaire dirigé par les Noirs.

L'ACHRU recommande vivement que le gouvernement fédéral investisse à long terme dans le renforcement du secteur du logement communautaire hors marché en accordant au Centre de transformation du logement communautaire un financement stable jusqu'en 2038, parallèlement à des investissements soutenus dans la professionnalisation, le renforcement équitable des capacités et les possibilités de prestation de logements destinés aux Autochtones et gérés par eux, y compris les institutions nationales de logement autochtones. Au Canada, le secteur du logement communautaire compte des organismes bien établis qui agissent à titre d'intermédiaires nationaux et créent une infrastructure de renforcement des capacités qui soutient le secteur du logement hors marché canadien afin de renforcer la gouvernance, d'accroître l'offre, de préserver l'abordabilité et de mettre en pratique l'innovation. Ne pas financer ces efforts constituerait un revers important, précisément au moment où le Canada doit passer à la vitesse supérieure.

À propos de l'ACHRU

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) est le porte-parole national du secteur du logement communautaire hors marché au Canada. L'ACHRU représente un groupe diversifié de membres composé de fournisseurs de logement sans but lucratif et coopératifs, d'organismes de logement autochtones, d'associations provinciales et territoriales de logement, de municipalités et d'autres intervenants du secteur du logement.

Nos membres sont en première ligne de la crise du logement au Canada, chaque jour, en construisant, en exploitant et en gérant des logements pour les personnes qui en ont le plus besoin : les aînés à revenu fixe ; les familles ayant un besoin essentiel de logement ; les personnes en voie de sortir de l'itinérance ; les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique ; les ménages dont le revenu est inférieur à la médiane ; et d'innombrables autres.

L'ACHRU estime que la résolution de la crise du logement au Canada exige des mesures audacieuses et soutenues. Le marché, à lui seul, ne peut pas et ne parviendra pas à résoudre la crise de l'accessibilité au logement. Nous avons besoin d'un secteur du logement communautaire hors marché solide, bien financé et abordable de façon permanente pour répondre aux besoins de millions de personnes au Canada.

La position centrale de l'ACHRU est claire : le Canada doit plus que doubler l'offre de logements communautaires hors marché.

Pour plus d'information, veuillez communiquer avec :

Kenneth Milner
Directeur, politiques et relations gouvernementales
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)
kenneth@chra-achru.ca