



# L'AVENIR DU LOGEMENT AU CANADA

Solutions urgentes  
pour une Stratégie  
nationale sur le  
logement

Octobre 2016

# TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	3
Les besoins de logement au Canada .....	4
Le rôle du gouvernement fédéral en matière de logement.....	7
Le rôle des municipalités en matière de logement.....	10
Recommandations.....	11
1 - Affecter des fonds suffisants pour les solutions en matière de logement .....	11
2 - Protéger les logements sociaux actuels.....	12
3 - Investir dans de nouveaux logements sociaux et logements abordables .....	13
4 - Prévenir et éradiquer l'itinérance .....	15
5 - Assurer la croissance du secteur locatif.....	16
6 - Favoriser l'innovation en vue de solutions durables .....	17
7 - Soutenir les besoins de logement distincts des Autochtones.....	17
8 - Soutenir les besoins de logement distincts dans le Nord.....	17
9 - Mobiliser les municipalités dans la résolution des marchés en difficulté.....	18
10 - Examiner le mandat de la SCHL .....	18



## INTRODUCTION

Les municipalités d'un océan à l'autre savent que le logement est le fondement de collectivités — et d'un pays — agréables, inclusifs et concurrentiels à l'échelle mondiale.

Il est facile de voir l'attrait et le soutien que des logements sûrs et agréables représentent pour les nouveaux arrivants, les jeunes, les ménages autochtones, les familles de la classe moyenne et les aînés de nos régions. Le sentiment de sécurité fondamental qu'ils procurent donne aux gens le goût de lancer leur propre entreprise, d'affirmer leur créativité, de se dépasser et de s'investir pleinement dans leur collectivité.

Nous savons également — parce que nous le constatons sur le terrain — qu'une crise du logement sévit au Canada. Après une autre décennie de sous-investissements, les logements sont de moins en moins abordables, et ce, à tous les niveaux de revenu. En tant qu'élus municipaux, nous voyons de très près ces conséquences sur la vie de nos populations.

Nous pensons qu'il faut agir dès maintenant.

Le gouvernement fédéral du Canada a pris l'engagement d'élaborer une Stratégie nationale sur le logement. Par ailleurs, les Canadiens lui ont confié le mandat sans précédent d'investir massivement dans les infrastructures sociales du pays. Une situation aussi favorable ne se présente qu'une fois par génération, et nous devons saisir cette occasion de transformer notre secteur du logement et d'améliorer la vie des Canadiens.

Les municipalités sont prêtes à collaborer avec les autres ordres de gouvernement, les collectivités autochtones, le secteur sans but lucratif et le secteur privé afin de ne pas laisser passer une telle occasion. En présentant les recommandations exhaustives proposées dans ce document, la Fédération canadienne des municipalités (FCM) et ses 2 000 membres demandent au gouvernement fédéral de faire preuve de leadership pour que ce travail puisse commencer.

### Important:

Ce mémoire présente les points de vue des municipalités, et donc toutes références aux ménages autochtones et aux logements pour les Autochtones s'entendent de contextes hors des réserves. La FCM est néanmoins consciente des graves besoins de logement dans les réserves. Elle demande donc instamment au gouvernement fédéral de poursuivre sa collaboration avec les organismes et dirigeants des Premières Nations afin de satisfaire ces besoins — ce qui nous apparaît essentiel pour le processus de réconciliation que nous appuyons vigoureusement.



## LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT AU CANADA

Après une autre décennie de sous-investissements, le logement est de moins en moins abordable à tous les niveaux de revenu. Des brèches s'ouvrent les unes après les autres dans les différents segments du logement — refuges d'urgence, logements sociaux, logements locatifs du marché — et tout l'édifice est maintenant compromis.

L'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance estime que plus de 235 000 Canadiens seront sans toit à une période ou à une autre cette année, et que chaque nuit, plus de 35 000 se retrouvent dans cette situation<sup>1</sup>. Les sans-abri ne vivent pas seulement dans les grandes villes, mais aussi dans les petites, où ils sont moins visibles parce qu'ils dorment chez des amis ou vivent dans leur véhicule. Dans les régions rurales de l'Alberta, par exemple, de plus en plus de gens sont sans adresse permanente ou vivent dans

des logements instables ou précaires.

En moyenne, 13 857 Canadiens ont dormi chaque soir dans les refuges d'urgence en 2014, ce qui représente 90 % des 15 000 lits disponibles au Canada — en hausse par rapport aux 80 % de 2005. Les séjours plus longs, surtout parmi les familles et les personnes de plus de 50 ans, ont entraîné cette hausse. La fréquentation des refuges est 10 fois plus élevée parmi les Autochtones que les non-Autochtones.

La persistance de l'itinérance est liée à la situation inquiétante du logement social. Dans ce segment du système du logement, les loyers sont fortement subventionnés et proportionnés aux revenus des ménages. C'est dans ce segment que les plus vulnérables cherchent une issue à l'itinérance — mais, aujourd'hui, la demande de logements sociaux dépasse très souvent l'offre.

Peu de nouveaux logements ont été construits depuis 1993, soit depuis l'annulation du Programme de logement public que le gouvernement fédéral avait mis sur pied 50 ans auparavant. Pire, les ententes d'exploitation fédérales visant les

<sup>1</sup> Gaetz, Gulliver et Richter, *L'état de l'itinérance au Canada 2014*, 2014

<sup>2</sup> Basé sur des cas d'études développés par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation. Visités le 11 octobre 2016 à l'adresse : <http://housing4all.ca/fr/les-etudes-de-cas>.

## Les fournisseurs de logements sociaux : en première ligne de la crise<sup>2</sup>

La fin des ententes d'exploitation fédérales présente de graves risques pour les divers fournisseurs de logements sociaux au Canada.

La Silver Sage Housing Corporation de Regina, par exemple, un fournisseur sans but lucratif, gère depuis des années des logements à loyers proportionnés au revenu pour les ménages autochtones. À mesure que les ententes viennent à échéance, Silver Sage doit augmenter les loyers juste pour continuer d'exister.

La Prince George Metis Housing Society a aussi dû augmenter ses loyers, en sachant que cela forcera des ménages à déménager, probablement dans des logements inférieurs aux normes du marché, et fera grimper la demande de logements abordables dans cette région où les listes d'attente de logement social débordent déjà avec 4 000 ménages inscrits.

À Toronto, Mainstay Housing s'apprête à perdre du financement opérationnel pour 37 de ses 41 immeubles. Cet organisme s'adressant principalement aux personnes souffrant de maladie mentale ou vivant auparavant dans l'itinérance procure des logements à plus de 800 célibataires, couples et familles avec des enfants. Dans bien des cas, les locataires ont des handicaps physiques, des problèmes de toxicomanie ou des problèmes de santé.



logements sociaux prennent fin les unes après les autres, et les logements qu'elles soutenaient sont en état de décrépitude avancée ou disparaissent. À Edmonton, 173 logements ont déjà été abandonnés. À Toronto, 1 800 logements pourraient disparaître seulement pour l'année 2017. La Ville d'Ottawa s'attend à être forcée d'en fermer aussi, estimant que le déficit de son portefeuille de logements sociaux s'élèvera à 22 millions de dollars par année.

Parallèlement, les listes d'attente de logements sociaux s'allongent à un point intolérable — 97 000 ménages à Toronto, 25 000 à Montréal, 10 999 à Ottawa, 3 900 à Vancouver, 2 855 à Winnipeg, 1 290 à Halifax, 500 à Fredericton. Dans la seule province de l'Ontario, 42 000 ménages se sont ajoutés sur les listes d'attente ces 11 dernières années. L'attente moyenne est maintenant de près de quatre ans — et atteint même 10 ans dans certaines régions<sup>3</sup>. Au Yukon, autour de 60 % des ménages sur les listes d'attente sont des personnes âgées, et cela dans une région où ce groupe représentait 9 % de la

population en 2013 et en représentera 15 % en 2021<sup>4</sup>.

À mesure que les listes d'attente s'allongent, des ménages se trouvent forcés de chercher un logement sur le marché privé qui sera immanquablement au-dessus de leurs moyens. Statistique Canada utilise le terme « besoin impérieux de logement » pour décrire la situation d'un ménage qui dépense plus de 30 % de son revenu pour se loger, ou dont le logement est surpeuplé ou nécessite de grosses réparations. Mais aujourd'hui, c'est plus d'un locataire sur cinq qui consacre *plus de la moitié* de son revenu avant impôts au loyer et aux services publics<sup>5</sup>. Comme le montre la figure 1, cette situation est très courante dans certaines villes. Ces ménages doivent constamment choisir entre payer le loyer ou acheter de la nourriture, des billets d'autobus ou des fournitures scolaires. Autrement, il ne leur laisse qu'à chercher un logement moins cher, changer les enfants d'école et perturber de précieux mécanismes de soutien.

Figure 1

Ménages de locataires qui consacrent plus de la moitié de leur revenu au loyer et aux services publics<sup>6</sup>

Montréal (Qc)	<b>21 %</b>
Toronto (Ont.)	<b>22 %</b>
St. John's (T.-N.-L.)	<b>22 %</b>
Edmonton (Alb.)	<b>22 %</b>
Waterloo (Ont.)	<b>22 %</b>
Saskatoon (Sask.)	<b>23 %</b>
Vancouver (C.-B.)	<b>25 %</b>
Kelowna (C.-B.)	<b>25 %</b>
Vaughan (Ont.)	<b>27 %</b>
West Hants (N.-É.)	<b>28 %</b>
Huntsville (Ont.)	<b>29 %</b>

Les faibles taux de construction ont fait monter les prix, alors que des ménages de plus en plus nombreux doivent se partager un parc de logements restreint.

Entre 2001 et 2006, pour la toute première fois, le nombre de logements locatifs occupés au Canada n'a pas augmenté, malgré une augmentation de 5,4 % de la population<sup>7</sup>. Même si la construction a

été à la hausse ces dernières années, des mesures urgentes doivent être prises dans les villes affligées d'un taux d'inoccupation anémique, comme Vancouver (0,8 %) et Toronto (1,6 %). La même urgence s'impose dans les collectivités de plus petite taille, mais où les logements locatifs sont rares et par conséquent coûteux, ce qui nuit aux nombreux aînés et travailleurs talentueux qu'elles souhaitent attirer.

<sup>3</sup> Ontario Non Profit Housing Association, *2015 Waiting List Survey*, 2015

<sup>4</sup> Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, *Affordable Housing Challenges and Innovations in the North : A CHRA Congress Session Summary*, 2013. Accessible à <http://chra-achru.ca/fr/recherche-rapports#2015>

<sup>5</sup> Enquête nationale auprès des ménages, 2011

<sup>6</sup> Indice du logement locatif canadien, date. Accessible à [www.rentalhousingindex.ca](http://www.rentalhousingindex.ca) (territoires non inclus).

<sup>7</sup> Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, *Submission to the Federal Pre-Budget Consultations*, 2011



Parallèlement, l'accès à la propriété n'est plus qu'un mirage dans de nombreuses villes à cause du prix faramineux des maisons. Les citoyens à revenu modeste ont le choix de soit s'endetter fortement, soit de chercher un logement du marché — et ainsi attiser la demande et les prix. La Banque du Canada a donné un coup de semonce en déclarant que l'endettement record des ménages est l'une des plus graves menaces qui pèsent sur l'économie canadienne. Les récentes

interventions du gouvernement fédéral pour contrer la surchauffe du marché de l'habitation montrent bien à quel point le marché est devenu instable.

Les rares logements subventionnés, la disproportion des loyers exigés par rapport aux revenus dans de nombreuses collectivités — comme l'illustre la figure 2 — expliquent bien pourquoi autant de ménages sont en besoin impérieux de logement.

**Figure 2**

**Disproportion entre les loyers exigés et les revenus<sup>8</sup>**

	Loyer moyen pour un logement d'une chambre à coucher	Revenu annuel minimum requis pour avoir les moyens d'un logement d'une chambre à coucher	% de la population n'ayant pas un revenu suffisant pour avoir les moyens d'un logement d'une chambre à coucher
Montréal	744 \$ par mois	28 500 \$	24 %
London	787 \$ par mois	31 500 \$	34 %
St. John's	798 \$ par mois	32 000 \$	23 %
Kitchener	830 \$ par mois	33 000 \$	26 %
Regina	918 \$ par mois	37 000 \$	32 %
Ottawa	972 \$ par mois	39 000 \$	25 %
Vancouver	1 079 \$ par mois	42 500 \$	37 %
Toronto	1 103 \$ par mois	44 000 \$	33 %

Les ménages doivent consacrer une telle part de leur revenu au logement qu'il n'est pas étonnant que Banques alimentaires Canada ait déclaré — en soulignant la hausse de 26 % de la fréquentation des banques alimentaires entre 2008 à 2015 — que le logement abordable fait partie des quatre conditions essentielles pour réduire la dépendance à l'égard de l'aide alimentaire d'urgence<sup>9</sup>. Les recherches montrent aussi qu'il existe un lien direct entre les problèmes de santé et les logements inadéquats. Une étude longitudinale de 2010 a permis de

constater que les gens logés de façon vulnérable éprouvent les mêmes problèmes de santé que ceux qui vivent dans l'itinérance<sup>10</sup>.

Certains groupes sont particulièrement vulnérables, comme le montre la figure 3. Les nouveaux arrivants, les Autochtones, les familles monoparentales dirigées par une femme et les personnes âgées vivant seules sont représentés de façon disproportionnée dans les 1,5 million de ménages en besoin impérieux de logement au Canada.

<sup>8</sup> Données provenant du Rapport sur le marché locatif de la SCHL, diffusion automne 2015 et du Tableau 202-0401 de Statistique Canada

<sup>9</sup> Banques alimentaires Canada, *Bilan-Faim 2015*, 2015

<sup>10</sup> Research Alliance for Canadian Homelessness, Housing, and Health, *La vulnérabilité en matière de logement et la santé : l'urgence cachée du Canada*, 2009



Figure 3

Ménages locataires en besoin impérieux de logement<sup>11</sup>

Tous les ménages locataires	27 %
Familles monoparentales dirigées par une femme	45 %
Nouveaux arrivants au Canada (arrivés entre 2006 et 2011)	38 %
Personnes âgées vivant seules	36 %
Ménages autochtones (hors des réserves)	35 %

Dans l'ensemble du nord du Canada, l'incidence des ménages en besoin impérieux de logement dépasse la moyenne canadienne de 12,5 % : 39,2 % au Nunavut, 15,7 % dans les Territoires du Nord-Ouest et 13,6 % au Yukon. Une étude de 2011 a révélé que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest consacre 5,1 % de son budget au logement, un pourcentage très supérieur à la moyenne provinciale et territoriale de 0,7 % — et il s'attend à ce que les besoins augmentent. Le Nunavut prévoit que jusqu'à 5 300 nouveaux logements seront nécessaires à court et à moyen terme, mais que les capacités actuelles de construction et de financement sont loin de pouvoir suffire à la tâche<sup>12</sup>.

## LE RÔLE DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Au cours des 60 dernières années, le gouvernement fédéral a conçu, financé et mis en œuvre une gamme de programmes pour le logement abordable et la lutte contre l'itinérance. La principale manifestation de ce leadership a été le développement du logement social, qui a brusquement pris fin en 1993. Lorsque le gouvernement fédéral y est revenu en 2001, il y a investi beaucoup moins et s'est tourné davantage vers un partage des coûts et de la conception des programmes avec les provinces et les territoires. Plus récemment, la tendance a consisté à offrir des logements moins abordables.

### 1950 à 1993

#### Développement du logement social

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a été créée en 1946 et le développement du logement social a commencé en 1949, en partie pour répondre aux besoins des vétérans à leur retour de guerre. Les efforts ont commencé avec la mise en œuvre du Programme de logement public et de plusieurs projets uniques d'habitations, pour se poursuivre dans les années 1960 avec un développement plus systématique du logement social.

En 1973, la modification de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) a donné lieu à divers programmes de logement social permettant de soutenir des projets communautaires (y compris municipaux) coopératifs et sans but lucratif. Comme l'affirmait Ron Basford, ministre du Logement de l'époque : « Chaque Canadien a le droit fondamental d'avoir accès à un logement convenable, à un prix abordable »<sup>13</sup> [trad. libre].

Plus de 600 000 logements sociaux ont été construits entre 1949 et 1993. Quelque 500 000 de ces logements sont toujours soutenus par les ententes d'exploitation de 25 à 50 ans qui assurent leur financement de base. À leur apogée, ces ententes pour le logement social représentaient des dépenses fédérales de 2 milliards de dollars. (Le gouvernement consacre maintenant environ 1,5 milliard de dollars par année aux ententes d'exploitation actuelles, montant qui, à défaut d'un nouvel engagement, diminuera d'année en année jusqu'à la fin de la dernière entente en 2039.)

<sup>11</sup> SCHL, *L'Observateur du logement au Canada : Caractéristiques des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement*, 2011. Montants arrondis au pourcentage le plus proche.

<sup>12</sup> Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, *Affordable Housing Challenges and Innovations in the North : A CHRA Congress Session Summary*, 2013. Accessible à <http://chra-achru.ca/fr/recherche-rapports#2015>

<sup>13</sup> Cité par Walker, Ryan, « Social Housing and the Role of Aboriginal Organizations in Canadian Cities » dans IRPP Choices, Vol. 14, n° 4, mai 2008



Les loyers d'environ 67 % des logements sociaux sont proportionnés au revenu de leur locataire. Pour la plupart des logements ayant des loyers proportionnés au revenu (LPR), les ententes d'exploitation fédérales comblent l'écart existant entre les loyers subventionnés et les charges d'exploitation et de financement des immeubles. L'autre tiers des logements sociaux est détenu et exploité par des fournisseurs de logements sociaux et les loyers sont établis en fonction des charges d'exploitation. Ces logements « du marché » ou « au seuil de rentabilité » se trouvent dans des complexes ayant des locataires de différents niveaux de revenu.

De 1950 à 1993, les divers programmes de logement social étaient soumis à diverses règles pour ce qui est de la proportion de logements à LPR et de la contribution de l'entente d'exploitation au fonds de réserve. Le Programme de logement public, qui a permis d'ajouter plus de 200 000 logements, a exigé que presque totalité des loyers soient proportionnés au revenu. Le principal fournisseur de logements sociaux du Canada, la Toronto Community Housing, et son unique actionnaire, la Ville de Toronto, ont constitué la plus grande partie de leur parc de logements sociaux par le biais de ce programme.

Le Programme de logement public a été mis sur pied par le gouvernement fédéral et les coûts de nombreux projets entrepris à sa suite ont été partagés avec les provinces et les territoires, dans certains cas à parts égales et pour d'autres, dans une proportion de 75 % au gouvernement fédéral et de 25 % aux provinces ou territoires. Certains programmes, notamment le Programme de logement pour les Autochtones en milieu urbain, le Programme des coopératives d'habitation à prêts hypothécaires indexés et le Programme de supplément au loyer, étaient entièrement financés par le gouvernement fédéral.

Pendant cette période, le gouvernement fédéral a également soutenu le développement des logements locatifs du marché, particulièrement au moyen de mesures fiscales incitatives à l'exploitation d'immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM).

**Figure 4**

**Logements sociaux ajoutés jusqu'en 1993 (hors des réserves)**

Terre-Neuve-et-Labrador	13 831
Île-du-Prince-Édouard	3 296
Nouvelle-Écosse	23 956
Nouveau-Brunswick	16 539
Québec	132 600
Ontario	245 868
Manitoba	38 801
Saskatchewan	35 623
Alberta	40 447
Colombie-Britannique	71 735
Yukon	818
Territoires du Nord-Ouest (incluant maintenant le Nunavut)	6 707

Lancé en 1974, ce programme de mesures incitatives ne visait pas directement le caractère abordable des logements, mais plutôt une offre globale accrue. Ces mesures incitatives permettaient de déduire des pertes fiscales attribuables à un fort taux d'amortissement autorisé du bâtiment neuf dans le calcul des revenus d'emploi<sup>14</sup>. Environ 195 000 logements ont été construits à travers le Canada avant le retrait de ces mesures incitatives<sup>15</sup>.

**1993-2016  
Retrait du logement abordable**

En 1993, le gouvernement fédéral a brusquement mis fin au financement de nouveaux logements sociaux, sauf dans les réserves autochtones. Ce retrait a conduit progressivement à un écart grandissant entre l'offre et la demande de logements abordables à travers le Canada.

En 2001, le gouvernement fédéral s'est modestement intéressé de nouveau au logement avec son Initiative en matière de logement abordable dotée d'un budget annuel de 125 millions de dollars. En 2011,

<sup>14</sup> Steele, Marion, « A Tax-Based Affordable Housing Program for Canada » dans *Canadian Housing Magazine*, automne 2006

<sup>15</sup> Housing Supply Working Group, *Affordable Rental Housing Supply: The Dynamics of the Market and Recommendations for Encouraging New Supply*, 2001





le programme est devenu l'Investissement dans le logement abordable (ILA) avec un budget de 253 millions de dollars et, en 2016, le budget fédéral a porté son budget annuel à 504 millions de dollars jusqu'en 2017-2018. Le financement de l'ILA est partagé avec les provinces et les territoires, qui peuvent y recourir avec une certaine flexibilité. Le loyer des logements qui sont soutenus doit être égal ou inférieur à la moyenne du marché local, mais il ne doit pas nécessairement être proportionné au revenu.

Après 2001, les investissements du gouvernement fédéral dans le logement n'ont plus été comparables à ceux de l'époque précédente. Aujourd'hui, il est impossible de concevoir que le budget annuel de 504 millions de dollars de l'ILA puisse remplacer les investissements annuels dans le logement social de 1,5 milliard de dollars qui disparaîtront graduellement. De plus, alors que le logement social venait habituellement en aide aux ménages à faible revenu, les nouveaux projets viennent plutôt en aide aux ménages à revenu modeste. Même si l'ILA accorde aux provinces et aux territoires la latitude de proposer des logements à LPR, les nouveaux logements sont souvent moins abordables.

Au cours de cette période, les autres investissements du gouvernement fédéral ont pris la forme de contributions ponctuelles. En 2006, la Fiducie pour le logement abordable a donné lieu à un transfert unique de 1,4 milliard de dollars aux provinces, assorti de peu d'exigences. Les 2 milliards de dollars affectés au logement dans le plan de relance fédéral de 2009-2011 ont permis aux provinces et territoires de soutenir la construction et la réparation de logements sociaux, y compris dans les réserves autochtones et les collectivités nordiques. Un rapport fédéral sur le plan de relance a d'ailleurs révélé que chaque dollar investi dans le logement a eu un effet de 1,4 \$ sur le PIB — beaucoup plus que les mesures relatives à l'impôt sur le revenu des particuliers (0,9 \$) ou des entreprises (0,2 \$)<sup>16</sup>.

Le gouvernement fédéral a lancé un programme distinct en 1999, l'Initiative nationale pour les sans-abri, en réaction

à la crise naissante de l'itinérance. Rebaptisée Stratégie de partenariats de lutte contre l'itinérance, cette initiative doit continuer jusqu'en 2018-2019 à financer des organismes locaux proposant des démarches novatrices devant cette problématique complexe. Avant que le budget fédéral de 2016 augmente son budget annuel d'environ 60 millions de dollars pour les deux années qui lui restent, ce programme disposait d'un budget annuel de 119 millions de dollars.

### 2016-2017

#### L'avenir du logement au Canada

La multitude de démarches en cours à travers le pays ne peut résoudre l'actuelle crise du logement. Cependant, nous pouvons aujourd'hui prendre un virage.

Pour la première fois depuis l'arrivée à échéance de plusieurs ententes d'exploitation de logements sociaux, le budget fédéral de 2016 a consacré des fonds afin de résoudre cette problématique. Ce budget a affecté 573,9 millions de dollars sur deux ans à la réparation des logements sociaux, de même que 30 millions de dollars sur deux ans en guise de mesure temporaire pour maintenir les loyers abordables du parc de logements sociaux administré par le gouvernement fédéral (environ le sixième des logements sociaux touchés par la fin des ententes d'exploitation). Des sommes importantes ont aussi été consacrées sur deux ans afin d'augmenter les budgets de l'ILA et de la Stratégie de partenariats de lutte contre l'itinérance, en plus des mesures initialement prévues pour stimuler la construction de logements locatifs.

Ces mesures ont représenté un réengagement substantiel du gouvernement fédéral sur la scène du logement.

Plus encore, le budget fédéral de 2016 a prévu un financement majeur des infrastructures — dont 20 milliards de dollars sur 10 ans pour les infrastructures sociales — ainsi qu'un engagement à élaborer une stratégie nationale sur le logement. Ensemble, ces efforts peuvent être porteurs d'une véritable transformation. Ils sont à la base des recommandations du présent document.

<sup>16</sup> Plan d'action économique du Canada : septième rapport aux Canadiens, tableau A-1, janvier 2011

## LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Les logements sûrs et abordables sont le fondement de collectivités inclusives et prospères où il fait bon vivre, élever ses enfants et lancer des entreprises. Lorsque ce fondement s'effrite, les collectivités locales en constatent les contrecoups dans toutes les strates de leurs communautés. Travail, études, participation citoyenne — tout cela perd de son importance pour quiconque vivant dans un logement trop cher, surpeuplé ou fortement détérioré.

Outre en Ontario, le logement ne fait pas partie des responsabilités municipales à proprement dit, et pourtant les collectivités font preuve de grande initiative dans le logement depuis très longtemps. Par exemple, la Ville de Vancouver offre des programmes de primes de densité cessibles, tandis que la Ville d'Ottawa a injecté 16 millions de dollars dans la construction de 314 logements abordables et avec services de soutien. Voici d'autres exemples qui montrent la préoccupation des gouvernements locaux pour le logement : la Ville de Calgary loue des terrains municipaux à des fournisseurs de logement sans brut lucratif; Saskatoon accorde des subventions pour stimuler

le secteur locatif; et Toronto a pris un engagement financier de 970 millions de dollars sur 10 ans pour la réparation de logements sociaux.

Dans l'optique de l'élaboration et de la mise en œuvre d'une Stratégie nationale sur le logement, les municipalités représentent une valeur sûre. Les municipalités comprennent les besoins locaux. Elles sont très bien placées pour évaluer les solutions de logement les plus prometteuses, parce qu'elles connaissent les facteurs dont il faut tenir compte : développement local des quartiers, aménagement urbain, expansion des transports collectifs, croissance économique, et ainsi de suite.

Mais les gouvernements municipaux ne peuvent pas s'en charger par leurs seuls moyens, financés par les impôts fonciers. Les gouvernements provinciaux et territoriaux, qui ont dû assumer des responsabilités croissantes en matière de logement et de lutte contre l'itinérance afin de pallier aux vides laissés par le gouvernement fédéral, non plus. Le gouvernement fédéral doit accorder au logement la priorité qu'exigent les besoins et que lui permettent ses capacités et outils fiscaux.

Dans les pages suivantes, nous présentons nos recommandations pour s'attaquer efficacement à la tâche.





## RECOMMANDATIONS

L'engagement du gouvernement fédéral d'élaborer une Stratégie nationale sur le logement (SNL), associé au mandat clair qu'il a reçu de la population d'investir dans les infrastructures sociales, a créé une conjoncture favorable qu'il se doit de saisir. En prenant des décisions courageuses maintenant, le présent gouvernement peut favoriser la transformation du secteur du logement au Canada et progresser ainsi de façon décisive vers le but final : assurer à tous les Canadiens un logement sûr et abordable.

Dans cette perspective, le secteur municipal canadien propose 10 recommandations importantes. Les recommandations sont liées étroitement les unes aux autres et sont donc conçues pour être mises en œuvre conjointement. C'est là la clé pour atteindre les transformations recherchées, et ainsi éviter que la crise du logement ne réapparaisse au Canada dans huit ans.

Certaines de nos recommandations proposent des engagements fédéraux, tandis que d'autres sont des appels à maintenir ou à élargir des engagements déjà existants. Nous prévoyons également des mesures exigeant le leadership et la participation financière des provinces et des territoires, en particulier pour la construction de logements abordables et de logements sociaux.

Les municipalités seront également des acteurs importants, étant donné leurs responsabilités en planification et en aménagement urbains, leur compréhension des besoins de logement et leurs liens avec les fournisseurs de logements. Le secteur municipal devrait donc participer aux rencontres fédérales-provinciales-territoriales sur le logement. Par ailleurs, il faut aussi confier un rôle aux municipalités dans la sélection des projets de logements abordables afin de s'assurer que les solutions répondent à la fois aux besoins locaux et aux objectifs généraux de la SNL.

### Première recommandation Affecter des fonds suffisants pour les solutions en matière de logement

Des investissements considérables seront nécessaires afin de protéger les logements sociaux actuels, d'en construire d'autres, de même que des logements abordables et de soutenir les ménages vivant dans des logements précaires.

Dans le cadre de la conception de la phase 2 du Fonds de l'infrastructure sociale (FIS), le gouvernement fédéral devrait établir une réserve de 12,66 milliards de dollars sur huit ans pour le logement et la lutte contre l'itinérance à même ce Fonds. Pour assurer la mise en œuvre des éléments de la Stratégie nationale sur le logement, cette réserve devrait être établie dans le budget 2017, autant que possible avant la publication finale de cette stratégie.

Figure 5

Ventilation de la réserve pour le logement du FIS	
Volet	Total sur 8 ans (en millions \$)
Logements sociaux actuels – abordabilité	2 981,3
Logements sociaux actuels – qualité	4 984,8
Nouveaux logements sociaux et logements abordables	3 976
Allocation de logement transférable	720
TOTAL	12 662,1



Nous proposons d'affecter la réserve selon la ventilation de la figure 5, afin de soutenir les diverses recommandations décrites ci-dessous.

Nos recommandations proposent des engagements à compter de 2018-2019 et s'échelonnent sur huit ans jusqu'en 2025-2026 – de façon à coïncider avec la fin des investissements transitoires de deux ans du budget 2016 et avec le début de la phase 2 du Fonds de l'infrastructure sociale.

## Deuxième recommandation Protéger les logements sociaux actuels

Les 600 000 logements sociaux du Canada sont le chez-soi de personnes handicapées, de nouveaux arrivants, d'âinés à faible revenu et de nombreux autres Canadiens dans le besoin. D'année en année, à mesure que prendront fin les ententes d'exploitation, des dizaines de milliers de personnes vivront dans la crainte de se voir expulsées de leur logement. Il n'est peut-être pas nécessaire que les ententes d'exploitation se poursuivent dans leur forme actuelle, mais le gouvernement doit néanmoins s'engager à protéger la qualité et l'abordabilité de ces logements à mesure que les ententes se terminent.

Le financement devrait être distribué au moyen de deux mécanismes distincts : un pour les grosses réparations et rénovations afin d'assurer et de préserver la sécurité et la qualité des logements, et un autre pour assurer des subventions aux loyers afin de maintenir des loyers très abordables pour les ménages à faible revenu, maintenant et dans le futur.

Pour le **volet de l'abordabilité**, les loyers proportionnés au revenu (LPR) devraient être remplacés à la fin des ententes par un financement de 300 \$ ou de 200 \$ par logement par mois, afin de maintenir, respectivement, un programme pour les logements à LPR complet et un programme favorisant des revenus mixtes. D'autres mesures de soutien devraient être mises sur pied pour le logement social dans les territoires du Nord et pour les logements offerts dans le cadre du Programme de logement pour les Autochtones en milieu urbain. Dans nos calculs, nous avons utilisé 1997 comme année de base (étant donné que peu d'ententes ont pris fin avant), et avons déduit les 30 millions de dollars du budget 2016.

Nous ne proposons pas de préserver tous les modèles de logement social ou de maintenir intégralement les LPR pour tous les logements – et devoir affronter encore une crise du logement dans huit ans. Les fournisseurs de logements sociaux devraient avoir la latitude de déplacer des LPR dans leur portefeuille, tout en se laissant guider par le principe que la totalité des logements à LPR doivent être préservés. En accordant la priorité aux fournisseurs actuels parmi les promoteurs de projets de construction (voir la troisième recommandation), les logements à LPR peuvent être répartis dans des portefeuilles comportant plus de logements et une plus grande mixité de revenus.

Pour le **volet de la qualité**, un jumelage de subventions et de prêts permettra de s'assurer que les logements du parc de logements sociaux demeurent sûrs et convenables. Le déficit moyen annuel des grosses réparations s'élève à 1,3 milliard de dollars pour l'ensemble des provinces et des territoires. Pour les 59 % du parc de logements sociaux qui ne sont pas à LPR complet, les fournisseurs devraient être en mesure de produire un bilan acceptable pour obtenir le financement requis pour les réparations. Toutefois, de nombreux fournisseurs ont peu d'expérience avec les institutions financières, et c'est pourquoi nous proposons que la SCHL assure ce financement. Pour les 41 % du parc qui sont à LPR complet, des subventions seront nécessaires pour effectuer les réparations. Nous avons prévu des fonds supplémentaires pour le parc de logements sociaux des territoires et les logements pour les Autochtones vivant en milieu urbain, en tenant compte des coûts plus élevés et des besoins plus aigus en cause.

En ce qui a trait à la distribution des fonds pour ces programmes, les mécanismes actuels peuvent probablement continuer d'être utilisés (mais non pas les ententes d'exploitation).



La plupart du temps, ce sera sous forme de transfert aux provinces et aux territoires (PT) et ceux-ci distribueront les fonds aux fournisseurs, qui devront les utiliser selon des paramètres clairement définis. Les coopératives et autres fournisseurs qui souhaiteraient transférer l'administration de leur parc de logements sociaux du fédéral au provincial ou territorial devraient, de façon générale, être libres de le faire.

Le rendement de ces investissements dans les grosses réparations se fera sentir de différentes façons. Ainsi, la Toronto Community Housing Corporation prévoit qu'en réalisant toutes les réparations nécessaires dans ses logements sociaux, elle réduira les émissions de GES globales de son parc de logements de 12 %.

Nous proposons que les deux volets – abordabilité et qualité – soient financés unilatéralement par le gouvernement fédéral, en s'appuyant sur son rôle historique dans la mise sur pied de ce filet de sécurité sociale. Cela donnera également aux PT la marge de manœuvre voulue afin de contribuer à un programme de construction (troisième recommandation).

**Figure 6**

Investir pour protéger les logements sociaux actuels			
Année	Investissements du FIS dans l'abordabilité (en millions \$)	Investissements du FIS dans la qualité (en millions \$)	Complément pour les logements du Nord
2018-2019	187,4	589,9	4,13
2019-2020	212,0	599,3	4,34
2020-2021	243,9	608,7	4,80
2021-2022	282,7	618,1	5,11
2022-2023	365,5	627,5	7,14
2023-2024	439,9	636,9	8,82
2024-2025	554,4	646,3	12,11
2025-2026	695,5	658,1	14,42
<b>Total en 8 ans</b>	<b>2981,3</b>	<b>4984,8</b>	<b>60,87</b>

### Troisième recommandation Investir dans de nouveaux logements sociaux et logements abordables

Après avoir pris les mesures pour protéger les logements sociaux actuels, le gouvernement fédéral devrait investir dans la construction de logements sociaux et de logements abordables. Nous proposons un fonds de subventions pour la construction de 10 000 logements par année dans le secteur sans but lucratif à un coût de 150 000 \$ par logement (supérieur pour les logements pour les Autochtones et dans le Nord). Ce fonds est conçu pour aider les Canadiens – 1,5 million de ménages à l'heure actuelle – qui n'ont pas les moyens de louer un logement du marché et doivent se tourner vers d'autres solutions.

Nous proposons que les provinces et les territoires partagent les coûts de ce nouveau programme de construction, qui s'inscrit logiquement dans leur participation au programme d'investissement dans le logement abordable (ILA). Ce programme pourrait être mis en œuvre au moyen d'un nouveau mécanisme bipartite ou dans le cadre du programme d'ILA actuel, mais en vertu d'une nouvelle entente multilatérale intégrant les paramètres ci-dessous.



Une affectation de base devrait être établie, en plus des compléments prévus pour les logements pour les Autochtones urbains et les collectivités nordiques, et un traitement particulier devrait être réservé aux villes et aux régions dont les besoins sont très aigus.

Ce fonds de construction ne fournira pas de fortes subventions au logement comme celles des LPR des logements sociaux. Plutôt, les nouveaux logis pourraient faire leurs frais en étant offerts, selon nos estimations, à des loyers variant entre 75 % à 110 % du loyer moyen sur le marché local. Une allocation de logement transférable (voir la cinquième recommandation) peut être distribuée à certains logements afin de les rendre encore plus abordables.

Le fonds de construction devrait être assorti des paramètres suivants :

- A. **Intégrer la participation des collectivités locales** dans le choix des nouveaux projets de logements sociaux. Celles-ci comprennent les besoins locaux et savent comment incorporer de façon rentable les projets d'habitation aux plans d'ensemble municipaux.
- B. **Mettre l'accent sur des projets favorisant la mixité des revenus** afin de favoriser la viabilité des fournisseurs de logements et la cohésion sociale, tout en incluant des logements très abordables. Dans le passé, des programmes de logements sociaux ont exigé que tous les logements soient fortement subventionnés, ce qui a rendu les fournisseurs de logement entièrement dépendants du financement du gouvernement.
- C. **Soutenir les solutions locales.** La capacité et la créativité des fournisseurs de logements sociaux ont été restreintes par les coûts exagérément élevés des conditions établies dans les ententes d'exploitation. Les ententes de financement doivent être assez souples pour s'adapter aux réalités locales et exploiter des solutions locales efficaces.
- D. **Miser sur les fournisseurs de logements sociaux actuels.** Si les nombreux petits fournisseurs actuels peuvent accroître et diversifier leur parc de logements, ils seront en meilleure situation financière pour réparer les logements et élargir leur portefeuille, notamment en construisant des logements sur les terrains mêmes des immeubles existants. De cette façon, les portefeuilles de logements entièrement à LPR pourraient devenir progressivement des portefeuilles à revenus mixtes.
- E. **Soutenir de façon distincte les fournisseurs de logements pour les Autochtones.** Ces fournisseurs auront besoin d'un appui distinct afin d'avoir accès au nouveau fonds, en tenant compte des besoins particuliers de la clientèle qu'ils servent et des contraintes découlant de la conception des anciens programmes, dont le Programme de logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain et le Programme pour les ruraux et les Autochtones.
- F. **Mettre à profit les terrains fédéraux** en changeant la vocation des terrains excédentaires autant que possible afin de réduire les coûts, permettant ainsi aux fournisseurs sans but lucratif d'offrir des loyers moins élevés.
- G. **Soutenir l'accessibilité.** Certains des logements construits à l'aide de ce fonds devraient être destinés aux personnes handicapées, et ces personnes devraient être privilégiées pour l'obtention de l'allocation de logement transférable décrite à la cinquième recommandation.

Miser sur les fournisseurs de logements sociaux actuels peut être particulièrement porteur de transformation dans le secteur du logement au Canada. Ils devront être soutenus pour saisir cette possibilité en diversifiant leur portefeuille, en le fusionnant avec celui d'autres fournisseurs, ou encore en nouant des partenariats afin de réaliser des économies d'échelle. Ces initiatives ne vont pas sans difficulté cependant, notamment au chapitre des frais juridiques à supporter



pour les fusions de gouvernance et des locataires qui doivent être mobilisés pour qu'ils accueillent bien les changements. Mais l'appui offert à ces fournisseurs sera extrêmement avantageux, parce que le logement abordable est leur mission à long terme. Des ententes de 10 ou de 20 ans avec des propriétaires du secteur privé pour offrir des subventions au loyer n'offrent pas une telle garantie. Un nouveau fonds de renforcement des capacités pour les fournisseurs de logements sociaux peut comporter un processus de demandes et être offert soit par la SCHL, soit par un organisme de ce secteur.

Nous ne recommandons pas d'accorder des avantages en espèces aux particuliers, ou encore de mettre un trop fort accent sur les suppléments au loyer au détriment de la construction de logements sans but lucratif. Étant donné la rareté des logements sur certains marchés locatifs, de telles interventions pourraient exercer des pressions à la hausse sur les loyers et ne procurer des avantages qu'aux seuls propriétaires<sup>17</sup>. À moyen et à long terme, les investissements dans les logements sans but lucratif accroissent la valeur des actifs collectifs, valeur qui peut ensuite être exploitée pour construire d'autres logements.

**Figure 7**

Fonds de construction pour ajouter 10 000 nouveaux logements par année (en millions \$)						
Année	Fonds de construction (FIS)	Fonds de renforcement des capacités (FIS)	Total FIS	Hausse du financement de base de l'ILA	Complément supplémentaire pour les logements pour les Autochtones et le Nord	Participation des PT (50 % du total des coûts de construction)
2018-2019	397	100	497	253	250	900
2019-2020	397	100	497	253	250	900
2020-2021	397	100	497	253	250	900
2021-2022	397	100	497	253	250	900
2022-2023	397	100	497	253	250	900
2023-2024	397	100	497	253	250	900
2024-2025	397	100	497	253	250	900
2025-2026	397	100	497	253	250	900
<b>Total en 8 ans</b>	<b>3 176</b>	<b>800</b>	<b>3 976</b>	<b>2 024</b>	<b>2 000</b>	<b>7 200</b>

## Quatrième recommandation Prévenir et éradiquer l'itinérance

Nous avons accompli des progrès dans la prévention et la réduction de l'itinérance, mais il reste encore beaucoup à faire. Cette tâche doit s'appuyer sur la Stratégie de partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) qui représente un bon exemple d'investissement fédéral misant sur l'innovation locale pour résoudre un problème complexe.

Afin d'assurer une transformation progressive, les investissements dans la SPLI devraient être doublés à 350 millions de dollars par année, à compter de 2018-2019. Cette augmentation devrait permettre à d'autres collectivités de devenir admissibles au financement de base, tout en bonifiant les affectations des collectivités admissibles ayant les plus grands besoins, y compris celles pour les refuges d'urgence, au besoin.

<sup>17</sup> L'évaluation d'un programme a montré que lorsque des suppléments au loyer sont attribués, les loyers du marché privé augmentent plus rapidement que ceux du marché sans but lucratif. Voir Société d'habitation du Québec, *Rapport d'évaluation du Programme de supplément au loyer*, 2013



La structure globale de la SPLI devrait demeurer la même, mais les paramètres du programme devraient être assouplis pour permettre le financement, à l'échelle locale, d'initiatives pouvant le mieux répondre aux priorités des diverses collectivités. Ces paramètres ne devraient plus obliger les collectivités soutenues par la SPLI d'affecter un pourcentage donné de leur financement à des programmes fondés sur l'approche Logement d'abord.

## Cinquième recommandation Assurer la croissance du secteur locatif

Parmi ceux qui ont besoin de logements locatifs plus abordables, on dénombre les familles incapables d'accéder aux logements sociaux; les jeunes aux prises avec des dettes d'études et un marché du travail exigeant de la mobilité; les nouveaux arrivants, dont on a besoin pour combler les pénuries de main-d'œuvre; ainsi que la population vieillissante, qui sera en quête de logements plus petits à la retraite. Ces besoins de logements abordables croissent à un rythme beaucoup plus rapide que le rythme de construction, ce qui provoque des taux d'inoccupation très bas et fait grimper les loyers.

La Stratégie nationale sur le logement devrait comporter des mesures incitatives afin de préserver, d'améliorer et d'accroître le parc de logements locatifs pour la population à revenus modestes. Nos propositions visent à préserver, améliorer, réparer et accroître le parc de logements locatifs.

- A. **Établir une allocation de logement transférable** afin de rendre les logements encore plus abordables pour les ménages dans le besoin. Nous proposons de soutenir 15 000 ménages par année, au moyen d'une allocation mensuelle moyenne de 500 \$. Cette allocation pourrait être distribuée aux fournisseurs de logements sociaux ou aux locataires du marché privé, selon les conditions locales. Une partie de cette allocation attribuée par habitant pourrait être distribuée directement aux gouvernements des grandes villes, tandis que les provinces et territoires recevraient l'allocation destinée aux centres moins peuplés et la distribueraient eux-mêmes. Le coût estimé est de 90 millions de dollars par année et il serait assuré par l'entremise du Fonds de l'infrastructure sociale.
- B. **Préserver les logements locatifs à bas loyers.** Nous proposons un crédit d'impôt qui inciterait les propriétaires à vendre des logements locatifs assez abordables à des fournisseurs de logements sans but lucratif et autres fournisseurs admissibles qui s'engageraient à maintenir les logements aux loyers moyens du marché pendant une période donnée. Nous proposons de protéger 5 000 logements par année à un coût estimé de 75 millions de dollars par année.
- C. **Permettre les réparations et les améliorations.** Le Programme d'aide pour le logement locatif abordable qui a été établi dans le budget 2016 devrait être élargi afin d'appuyer non pas seulement la construction, mais aussi la réparation et l'amélioration des logements locatifs, tant sur le plan de l'efficacité énergétique que de l'accessibilité. Ce besoin est particulièrement grand dans le Nord, où la proportion de logements nécessitant des réparations est élevée : 23 % au Nunavut, 17 % dans les T. N.-O., et 15 % au Yukon, comparativement à 7,5 % dans le reste du Canada<sup>18</sup>. Dans les programmes de construction, les projets prévoyant des loyers sous les moyennes du marché devraient être privilégiés.
- D. **Éliminer la TPS sur la construction de logements locatifs.** Cette mesure fait partie des engagements du programme du Parti libéral et figure également dans la lettre de mandat du premier ministre au ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social. Nous proposons d'appliquer cette mesure aux projets de construction de logements locatifs dont les loyers prévus ne dépassent pas 130 % des loyers moyens du marché. Nous visons 15 000 logements par année, au coût estimé de 120 millions de dollars par année.

<sup>18</sup> Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, *Affordable Housing Challenges and Innovations in the North: A CHRA Congress Session Summary*, 2013. Accessible à <http://chra-achru.ca/en/research-papers#2015>





- E. **Verdir les logements locatifs actuels.** Nous proposons un programme axé sur les rénovations écoénergétiques alliant des subventions et des prêts. Cela serait triplement avantageux : les locataires à bas revenus et à revenus modestes verraient leurs coûts d'énergie diminuer; les propriétaires verraient la valeur des actifs augmenter, et le Canada verrait ses émissions de GES diminuer.

## Sixième recommandation Favoriser l'innovation en vue de solutions durables

La première mesure de soutien à l'innovation doit consister à raffermir les engagements du budget 2016 pour le Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable – établis actuellement à 39 millions de dollars par année jusqu'en 2020-2021. Ce Fonds devrait être doublé à 78 millions de dollars par année jusqu'en 2025-2026.

Les investissements devraient cibler les villes éprouvant les plus grandes difficultés en matière de logement, tel que mesuré par les taux d'itinérance et de ménages en besoin impérieux de logement, afin qu'elles puissent faire l'essai de solutions novatrices en matière de logement fondées sur les priorités locales. Ces solutions innovantes pourraient porter sur des approches qui ont démontré leur efficacité pour répondre aux besoins de logement dans ces villes, comme la participation à la mise de fonds, des incitatifs pour l'aménagement de pavillons secondaires ou de jardin et les fiducies foncières.

## Septième recommandation Soutenir les besoins de logement distincts des Autochtones

Le gouvernement fédéral devrait fournir des fonds distincts et considérables pour les besoins de logement des Autochtones vivant dans les réserves et hors des réserves, quoique les municipalités ne représentent que les besoins hors des réserves.

Un fonds distinct pour le logement pour les Autochtones devrait être financé dans le cadre de nos deuxième et troisième recommandations, mais être mis en œuvre séparément et de façon à confier le processus décisionnel au secteur du logement pour les Autochtones. Les fournisseurs de logements sociaux pour les Autochtones gèrent les projets de logement présentant les risques les plus élevés, et ils devraient donc être les premiers à privilégier dans le cadre de cette initiative visant à préserver la qualité et le caractère abordable des logements sociaux existants. Toronto compte à elle seule quelque 1 000 familles, couples et personnes autochtones en attente d'un logement abordable.

## Huitième recommandation Soutenir les besoins de logement distincts dans le Nord

Un nombre disproportionné de ménages des collectivités nordiques<sup>19</sup> vit dans des logements sociaux à cause des loyers élevés des logements du marché privé, attribuables entre autres aux énormes coûts de construction et de frais énergétiques. Des frais de chauffage annuel de 3 000 \$ à 5 000 \$ par logement sont chose courante. Dans le Nord canadien, les besoins de logement sont différents et il faut en tenir compte dans la conception des programmes de logement abordable et de lutte contre l'itinérance. Nous proposons un fonds distinct pour le logement dans le Nord, financé dans le cadre de nos deuxième et troisième recommandations.

<sup>19</sup> Les données du tableau proviennent de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, *Un logement pour tous*, 2013



Figure 8

## Disproportion des logements sociaux dans le Nord

	Yukon	Territoires du Nord-Ouest	Nunavut
Nombre de ménages total <sup>20</sup>	14 117	14 700	8 611
Croissance entre 2006 et 2011	11,9 %	3,3 %	10,3 %
Logements sociaux <sup>21</sup>	1 150	2 350	3 000
Logements sociaux en % des logements locatifs totaux	53 %	63 %	73 %

### Neuvième recommandation Mobiliser les municipalités dans la résolution des marchés en difficulté

Le présent mémoire vise à assurer des logements sûrs et abordables aux ménages vulnérables, à bas et à modeste revenus, mais les difficultés dans certaines villes sont encore plus vastes.

Récemment, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a ciblé cinq villes où le marché du logement affiche des risques criants dans tous les segments. Les marchés de la propriété et du locatif sont étroitement liés : lorsque l'achat d'une maison devient hors de portée, la pression s'accroît sur les loyers des logements locatifs. Et lorsque les travailleurs de talent ne peuvent pas accéder à un logement sur le marché local – que ce soit en achetant ou en louant – les municipalités éprouvent de grandes difficultés à maintenir leur compétitivité et à assurer aux Canadiens la qualité de vie à laquelle ceux-ci s'attendent.

Nous recommandons que les gouvernements municipaux fassent dorénavant partie de ces importants dialogues. Le groupe de travail fédéral-provincial-municipal sur le marché du logement, auquel participent les villes de Vancouver et de Toronto, constitue un bon exemple de collaboration intergouvernementale en matière de marché du logement.


### Dixième recommandation – Examiner le mandat de la SCHL

Les politiques et les programmes fédéraux de logement abordable sont élaborés et financés par le biais de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). À la suite de la baisse des investissements fédéraux après 1993, la SCHL a acquis un plus grand rôle dans le financement du logement. Par ailleurs, divers ministères fédéraux sont responsables de questions de plus en plus liées à la situation du logement, notamment la réconciliation avec les collectivités autochtones, les changements climatiques, l'itinérance, la pauvreté, l'immigration et l'innovation.

Comme le rôle de la SCHL a évolué au fil des ans, un examen de son mandat devrait être entrepris dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, à la lumière, également, de l'évolution des rôles des autres ministères fédéraux. Un tel examen devrait permettre au gouvernement fédéral de déterminer la meilleure façon de se préparer à la mise en œuvre de l'un de ses plus ambitieux projets. Un calendrier précis devrait être établi pour cet examen.

<sup>20</sup> L'Observateur du logement au Canada, 2013

<sup>21</sup> SCHL, Statistiques du logement au Canada, tableau 43, 2012



**La Fédération canadienne des municipalités (FCM) est la voix nationale des gouvernements municipaux.**

Les maires et les dirigeants municipaux travaillent avec la FCM afin d'exposer leur vision d'avenir pour notre pays et d'offrir des solutions pour assurer la croissance de notre économie, créer des emplois et améliorer la qualité de vie de tous les Canadiens. Comptant près de 2 000 membres représentant 90 % de la population canadienne, la FCM s'exprime au nom d'un secteur municipal fort et uni. Cela nous donne une portée inégalée et la capacité d'être constamment au fait de l'ordre de gouvernement local du Canada – et d'en réunir les dirigeants, les intervenants et les spécialistes des politiques.

[fcm.ca](http://fcm.ca)