



Comité permanent des finances  
de la Chambre des communes

# MÉMOIRE PRÉBUDGÉTAIRE 2021

JUILLET 2020

## LE LOGEMENT ABORDABLE AU CŒUR DE LA RÉPONSE POST-PANDÉMIQUE

## INTRODUCTION

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) représente les intérêts du secteur du logement social, abordable et sans but lucratif au Canada. L'ACHRU remercie le Comité permanent des finances de la Chambre des communes pour cette occasion de faire connaître son point de vue en prévision du budget 2021.

Il ne fait aucun doute que la pandémie de la COVID-19 a eu des conséquences désastreuses sur le système de santé publique et sur l'économie du Canada. Avec un taux de chômage atteignant 12,3 % en juin 2020, une baisse du PIB de 2,1 % au premier trimestre de 2020 et un déficit fédéral prévu de 343 milliards de dollars, la lutte contre le virus de la COVID-19 a coûté cher à l'économie canadienne.

Toutefois, avec la réouverture du pays, l'activité économique reprend de nouveau, quoique lentement. Pour que l'économie canadienne puisse rebondir pleinement et que l'emploi retrouve son niveau d'avant la pandémie, le gouvernement fédéral devra mettre en œuvre un plan de relance économique, similaire à ceux mis en place après les récessions précédentes. Ces plans ont

joué un rôle clé pour stimuler l'économie canadienne et favoriser la croissance. Par exemple, le dernier grand programme de relance fédéral annoncé en janvier 2009 a permis de mener à bien plus de 30 000 projets et de créer plus de 610 000 nouveaux emplois nets entre 2009 et 2012, ce qui a mis le Canada sur la voie d'une solide reprise.

Toutefois, contrairement aux mesures de relance économique précédentes, l'ACHRU estime que le gouvernement fédéral devrait axer un plan de relance économique post-pandémique sur l'augmentation de l'offre de logements abordables dans tout le Canada. Cette orientation compléterait les mesures déjà prises dans le cadre de la Stratégie nationale du logement de 2017 et des programmes de logement subséquents. Elle constituerait un pas en avant pour aider le gouvernement fédéral à atteindre l'objectif de la SCHL qui consiste à faire en sorte que chaque personne au Canada ait un logement abordable qui réponde à ses besoins d'ici 2030.

# POURQUOI LE LOGEMENT ABORDABLE DEVRAIT-IL ÊTRE AU CŒUR D'UN PLAN DE RELANCE ÉCONOMIQUE ?

1

De nombreux projets de logements abordables sont déjà « dans les cartons » et ont principalement besoin d'un financement pour pouvoir être réalisés. Le logement abordable comprend donc de nombreux projets prêts à démarrer pouvant générer une activité économique immédiate.

2

Le développement de logements abordables se fait localement. Contrairement aux grands projets d'infrastructure qui ont été financés historiquement par des fonds de relance, les bénéfices économiques associés à la planification, au développement et à la construction de logements abordables sont principalement réalisés sur le plan local.

3

Comme en témoigne l'allongement des listes d'attente dans toutes les municipalités canadiennes, la demande de logements abordables est déjà importante, et cette demande va probablement augmenter à la suite de la récession pandémique.


4

La pandémie de la COVID-19 a souligné que le logement, en particulier le logement abordable, est une mesure de santé publique de premier plan. Si nous devons faire face à de nouvelles vagues de la pandémie actuelle, ou à de futures pandémies, l'accès à un logement sûr et abordable deviendra à nouveau une exigence de santé publique de premier ordre.

5

Avec un plan de relance bien conçu et axé sur le logement, les coûts d'augmentation de l'offre de logement pourraient être moins élevés aujourd'hui en raison de la baisse prévue des coûts des bâtiments et des terrains dans le sillage de la récession due à la pandémie.

**En bref, un investissement important de fonds de relance dans le logement abordable présente des avantages du point de vue économique, social et sanitaire.**



## ÉLÉMENTS D'UN PLAN DE RELANCE ÉCONOMIQUE AXÉ SUR LE LOGEMENT ABORDABLE

# INTRODUIRE ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE DE LOGEMENT POUR LES AUTOCHTONES DES ZONES URBAINES, RURALES ET NORDIQUES

---

L'oubli le plus flagrant dans la stratégie nationale du logement de 2017 et dans les annonces politiques ultérieures est l'absence d'une stratégie spécifique pour le logement des Autochtones en milieux urbains, ruraux et nordiques - malgré le fait que 87 % des peuples autochtones du Canada vivent dans ces milieux. Comblar cette lacune est l'une des raisons pour lesquelles le premier ministre Justin Trudeau a demandé au ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social, dans sa lettre de mandat de novembre 2019, d'élaborer un tel programme.

En 2018, le Caucus autochtone de l'ACHRU a publié les détails d'un plan pour une stratégie de logement autochtone urbaine, rurale et nordique. Intitulée « Pour les Autochtones, par les Autochtones », cette stratégie contient des recommandations précises pour des programmes de financement ciblés, des programmes de recherche et, tout aussi important, des structures de gouvernance qui permettent aux peuples autochtones urbains de prendre des décisions concernant le logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique. Les fournisseurs de logements autochtones urbains ont des décennies d'expérience dans la gestion et la livraison de logements aux peuples autochtones vivant en milieu urbain et rural ; ils sont maintenant prêts à étendre leur expertise.

La mise en place d'une stratégie de logement autochtone dans les zones urbaines, rurales et nordiques ne se limite pas à stimuler l'économie ou à fournir de nouveaux logements. Le plan « Pour les Autochtones, par les Autochtones » est une étape clé sur la voie d'une véritable réconciliation avec les peuples autochtones du Canada.

## INTRODUIRE UN PROGRAMME D'ACQUISITION DE PROPRIÉTÉS POUR ACHETER LES IMMEUBLES DISPONIBLES

---

Une conséquence malheureuse de la pandémie actuelle est qu'un nombre croissant de propriétés sont susceptibles d'arriver sur le marché, souvent à des prix inférieurs aux prix pré-pandémiques. Ces propriétés en difficulté pourraient être acquises par des organisations de logement communautaire pour augmenter l'offre de logement abordable. Cependant, la majorité des fournisseurs de logements communautaires n'ont pas la capacité financière d'entreprendre de telles acquisitions de propriétés par eux-mêmes. Par conséquent, l'ACHRU recommande la création d'un programme d'acquisition de propriétés qui offrirait une combinaison de prêts et de subventions aux fournisseurs de logements communautaires afin qu'ils puissent acheter les propriétés disponibles. Un programme d'acquisition devrait également être complété par des ressources pour permettre aux fournisseurs de logements de moderniser et de rénover ces propriétés afin qu'elles puissent offrir un espace sûr et habitable aux locataires.

L'acquisition de propriétés pour de nouveaux logements est moins coûteuse que la construction de nouvelles propriétés. Un document produit par le chercheur en habitation Steve Pomeroy le démontre : le coût d'acquisition des propriétés existantes serait environ le tiers de celui d'une subvention en capital pour construire de nouvelles propriétés.

Un programme d'acquisition de biens immobiliers limiterait également la capacité des grandes multinationales ou des fonds de placement immobilier (FPI) à acquérir des biens immobiliers dans le but de créer des logements haut de gamme dont les loyers sont élevés. Cette financiarisation du logement représente un obstacle majeur à une plus grande accessibilité dans le marché du logement. Un programme d'acquisition de propriétés devrait également être complété par des mesures sur les plans provincial et municipal qui donneraient la priorité à l'acquisition des propriétés disponibles au secteur du logement communautaire. Par exemple, la Ville de Montréal a mis en place une politique de « droit de premier refus » qui lui donne la première option d'acquérir des propriétés disponibles pour le développement de logements abordables ; d'autres administrations publiques à travers le Canada pourraient envisager des politiques similaires



## AUGMENTER LES PROGRAMMES EXISTANTS DESTINÉS À ACCROÎTRE L'OFFRE ET À RENOUVELER LE PARC DE LOGEMENTS

---

La Stratégie nationale du logement de 2017 a annoncé que 15,9 milliards de dollars seraient dédiés au Fonds national de co-investissement pour le logement, un programme sur 10 ans conçu pour offrir des subventions et des prêts aux fournisseurs de logements communautaires afin de construire 60 000 logements abordables, et d'en moderniser et rénover 240 000. Bien que ces objectifs de construction et de rénovation soient les bienvenus, ils ne permettront pas de répondre ni aux besoins ni à la demande de logements abordables, surtout dans le contexte de la pandémie. Même avant la pandémie, au cours des cinq dernières années, les listes d'attente pour des logements abordables avaient augmenté de 23 % à Vancouver, 16 % à Calgary, 11 % à Toronto et 8 % à Montréal. En outre, le chercheur Steve Pomeroy a récemment souligné qu'entre 2011 et 2016, le nombre de logements locatifs privés abordables pour les ménages gagnant moins de 30 000 dollars par an (loyers inférieurs à 750 dollars) a diminué de 322 600 unités. Même les investissements de la Stratégie nationale du logement ne pourront pas combler entièrement cette perte.

En juillet 2020, l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance a publié un document intitulé *Recovery for all* qui recommandait d'ajouter un objectif de 370 000 nouveaux logements abordables aux objectifs actuels de la Stratégie nationale du logement. L'ACHRU encourage le gouvernement fédéral à adopter cet objectif.

Par conséquent, l'ACHRU recommande que le gouvernement fédéral engage davantage de ressources dans le Fonds national de co-investissement pour le logement afin d'augmenter l'offre de nouveaux logements abordables et de s'assurer que le parc actuel de logements peut être maintenu en bon état. Toutefois, pour y parvenir, le Fonds national de co-investissement pour le logement devra également être amélioré pour devenir plus transparent, simplifier la présentation des



**ÉLÉMENTS D'UN  
PLAN DE RELANCE  
ÉCONOMIQUE AXÉ  
SUR LE LOGEMENT  
ABORDABLE**



## ÉLARGIR LE MANDAT ET LES RESSOURCES DE L'INITIATIVE DES TERRAINS FÉDÉRAUX

---

La Stratégie nationale du logement 2017 a annoncé un financement de 200 millions de dollars sur 10 ans dans le cadre d'un nouveau programme intitulé « Initiative des terrains fédéraux » dont le but est de transférer les terrains fédéraux excédentaires aux fournisseurs de logements communautaires pour le développement de logements abordables. L'ACHRU recommande que ce programme, essentiel dans ses visées, soit grandement élargi étant donné que la disponibilité de terrains de qualité est une condition préalable nécessaire à la création de nouveaux logements abordables.

Le programme élargi permettrait au gouvernement fédéral, en plus de pouvoir acquérir et transférer les terrains fédéraux excédentaires, d'acquérir des terrains excédentaires provinciaux, territoriaux ou municipaux et éventuellement du secteur privé, qui pourraient alors être inclus dans l'inventaire de terrains disponible pour un transfert. Non seulement cela accélérerait le développement du logement, mais cela offrirait plus d'options aux fournisseurs de logements qui n'ont pas accès à des terrains fédéraux facilement disponibles dans les zones appropriées de leurs communautés, ou lorsque les terrains fédéraux excédentaires sont insuffisants pour le développement de logement.

## CONCLUSION

---

L'idée de politiques de relance économique pour faire face aux récessions n'est pas nouvelle. Elle a été utilisée dans le passé par le gouvernement fédéral pour agir comme un catalyseur afin de stimuler la croissance économique. Cependant, les politiques de relance antérieures ont rarement, voire jamais, concentré les investissements sur le développement de logements abordables. Cibler le logement abordable dans un plan de relance post-pandémique apporterait non seulement un avantage économique immédiat à l'économie canadienne, mais permettrait aussi d'obtenir une plus grande équité et de mieux préparer le Canada à une future pandémie. De plus, en incluant une stratégie de logement pour les Autochtones des zones urbaines, rurales et nordiques, le plan permettrait une avancée positive dans le processus de réconciliation avec les peuples autochtones du Canada. En bref, c'est la bonne chose à faire du point de vue économique, social, sanitaire et des relations avec les Autochtones.



# RÉSUMÉ DES PRINCIPALES RECOMMANDATIONS

**Introduire un plan de relance économique axé sur le logement abordable qui contient les éléments clés suivants :**

1

Mettre en œuvre une stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique qui reflète le plan « Pour les Autochtones, par les Autochtones » élaboré par le Caucus autochtone de l'ACHRU, y compris le financement des immobilisations, le soutien et une structure de gouvernance dirigée par les Autochtones.

2

Créer un Programme d'acquisition de propriétés offrant une combinaison de prêts et de subventions afin que les fournisseurs de logements à but non lucratif puissent acquérir des propriétés à convertir en logements abordables, prévenant aussi une plus grande financiarisation du parc de logements.

3

Augmenter les ressources du Fonds national de co-investissement pour offrir un plus grand nombre de logements abordables et protéger une plus grande part du parc existant.

4

Élargir le mandat et les ressources disponibles dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux afin que le gouvernement fédéral puisse transférer un plus grand volume de terrains fédéraux, provinciaux, municipaux et du marché privé au secteur du logement abordable à des fins de développement.