

**Mémoire sur la conception et la mise en œuvre du Fonds pour accélérer la construction de logements proposé par le gouvernement du Canada, présenté au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées**

**20 juin 2022**

Habitat pour l'humanité Canada (Habitat Canada) et au ce Comité.

Notre organisation est déterminée à aider les familles à bâtir leur force, leur stabilité et leur indépendance en leur permettant d'être propriétaires à un prix abordable. Un logement sûr, décent et stable peut permettre d'améliorer la santé, la situation d'emploi et l'éducation et comporte des avantages qui transcendent les générations.

**Recommandations**

***Fonds pour accélérer la construction de logements (le « Fonds »)***

Habitat Canada accueille favorablement l'engagement du gouvernement fédéral à aider les administrations locales à accélérer la création d'une offre de logements nouveaux et nécessaires. Nous reconnaissons qu'il est essentiel que les municipalités disposent des outils politiques et des ressources dont elles ont besoin pour faire des investissements importants dans le logement abordable, en partenariat avec le secteur du logement. Les investissements fédéraux risquent de stagner s'ils ne sont pas accompagnés d'efforts concertés et d'un soutien visant à permettre une modernisation des politiques et des règlements municipaux et provinciaux dans le but d'augmenter l'offre de logements. Pour garantir un effet optimal de cet important investissement, nous formulons les recommandations suivantes :

- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) devrait travailler avec un éventail d'intervenants, y compris les fournisseurs de logements, pour déterminer comment utiliser le Fonds de façon à améliorer la capacité des municipalités à relever les plus grands défis avec lesquels les constructeurs et les promoteurs immobiliers sont aux prises. Voici quelques exemples, fournis par nos sections d'Habitat Canada :
  - Accélérer les approbations de zonage et de permis en augmentant le personnel ou en améliorant les processus. Selon une étude nationale réalisée en 2020 par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, il faut en moyenne d'un an et demi à deux ans pour obtenir des autorisations de construction de logements, voire davantage dans certains cas<sup>i</sup>;
  - Mettre en place des politiques de zonage inclusif;

- Faciliter l'accès aux terrains municipaux qui deviennent disponibles, en particulier dans les zones bien desservies.
- Donner suite aux engagements du budget fédéral de 2022 en veillant à ce qu'une partie des investissements du Fonds soit consacrée au logement abordable et à ce qu'une série de projets non liés au marché soient admissibles au financement. Nous avons besoin de solutions visant à augmenter l'offre pour tous les aspects du logement, ce qui comprend l'accession à la propriété à prix abordable et ne se limite pas au logement locatif ou communautaire à prix abordable. Des avantages sociétaux importants et quantifiables peuvent être observés lorsque les familles ont accès à la propriété à un coût abordable. Par exemple, Habitat Canada génère en moyenne des bénéfices pour la société d'au moins 175 000 \$ à 200 000 \$ par maison. Ces bénéfices se traduisent par une réduction du recours aux logements sociaux et aux banques alimentaires, par de meilleurs résultats en matière d'éducation et d'emploi et par une amélioration de la santé<sup>ii</sup>.
- Examiner comment le Fonds proposé peut être utilisé pour tirer parti de l'évolution des taux du marché afin de soutenir la construction de logements abordables. Cela peut se faire, par exemple, en permettant aux municipalités d'accéder à des fonds supplémentaires pour compenser les frais de construction si elles s'engagent à offrir d'autres dispenses de frais pour la création de logements abordables.

Habitat Canada s'est réjoui de constater que le budget fédéral de 2022 reconnaît la nécessité que les petites communautés et les communautés rurales bénéficient elles aussi du Fonds. Nous appuyons les appels lancés par la Fédération canadienne des municipalités et par d'autres organismes pour garantir la mise en place de processus d'accès aux fonds qui tiennent compte de la capacité des plus petites communautés et qui permettent à ces dernières d'accéder à des fonds dédiés sans avoir à concurrencer les investissements dans les grands centres urbains. Cela serait particulièrement important pour tout investissement dans le Nord et les communautés éloignées. Il y a encore d'importants défis liés à la pauvreté et au logement dans les communautés rurales. Ces défis, souvent cachés, doivent être pris en compte dans l'utilisation du Fonds proposé.

### ***Initiative des terrains fédéraux (ITF)***

L'amélioration de l'accès à des terrains abordables est essentielle pour accroître l'offre de logements abordables au Canada. Habitat Canada a recommandé les mesures suivantes en ce qui concerne les terrains :

- Mettre en place un nouveau programme d'acquisition de biens immobiliers au titre duquel seront accordés des subventions et des prêts qui favoriseront le regroupement de terres et qui permettront aux fournisseurs des communautés d'acheter et de rénover les biens immobiliers disponibles à des fins d'achat et de location à prix abordables.
- Donner suite au mandat du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion en améliorant l'Initiative des terrains fédéraux, et envisager d'étendre cette initiative afin de permettre l'échange de terrains excédentaires détenus par d'autres ordres de gouvernement.

- Veiller à ce que les programmes fédéraux de soutien au logement abordable soient suffisamment souples pour inclure des arrangements créatifs permettant d'accéder aux terrains, par exemple des baux immobiliers à long terme.

Bien que l'Initiative des terrains fédéraux et le modèle qu'elle utilise pour évaluer et rendre disponibles des terrains présentent un certain potentiel, son manque d'efficacité à ce jour (seulement 1 600 unités par rapport à un objectif de 4 000) est préoccupant<sup>iii</sup>. À cet égard, Habitat Canada formule les recommandations suivantes :

- Créer une base de données transparente et accessible au public sur les terrains excédentaires municipaux, provinciaux et fédéraux.
- Donner plus de détails sur l'évaluation des terrains disponibles et sur leur potentiel pour la construction de logements abordables.
- Veiller à ce que la plupart des terrains excédentaires soient affectés à des logements abordables ou très abordables. Cela peut nécessiter de modifier des conditions de programme afin de permettre le transfert de propriétés au programme de l'ITF à un prix inférieur à la juste valeur marchande, et de réorienter certains fonds de l'ITF vers la création de logements abordables ou la remise en état de terrains ou de structures.
- Étant donné la nature industrielle ou commerciale de nombreux terrains excédentaires, fournir d'autres fonds fédéraux pour soutenir l'expansion de l'infrastructure publique et des services communautaires et sociaux nécessaires pour les zones de terrains excédentaires désignées pour le logement abordable, et envisager un fonds pour couvrir les coûts éventuels de l'assainissement lorsqu'il n'est pas terminé avant le paiement du terrain.

Habitat Canada est reconnaissante de pouvoir contribuer à l'élaboration du Fonds pour accélérer la construction de logements ainsi qu'à la conception d'autres programmes liés à l'expansion de l'offre de logements abordables au Canada. Nous apprécions notre partenariat avec la SCHL, et c'est avec plaisir que nous envisageons de poursuivre notre collaboration avec elle pour faire en sorte que toutes les Canadiennes et tous les Canadiens aient accès à un logement sûr et décent qu'ils soient en mesure de payer.

Si vous avez des questions ou si vous souhaitez discuter davantage de ce qui précède, veuillez communiquer avec Alana Lavoie, directrice nationale des relations avec les gouvernements.

### **À propos d'Habitat pour l'humanité Canada**

Fondée en 1985, Habitat pour l'humanité Canada est un organisme de bienfaisance national qui travaille à la création d'un monde où chacun aura un logement décent et abordable.

L'organisation rassemble les communautés pour aider les familles à acquérir de la force, de la stabilité et de l'indépendance grâce à l'accession à la propriété à un prix abordable. Avec l'aide de bénévoles, de propriétaires d'habitations et de 49 sections à l'œuvre dans toutes les provinces et territoires, Habitat Canada fournit une base solide pour une vie meilleure et plus



Nous bâtissons la force, la stabilité et l'autonomie.

saine au Canada et partout dans le monde. Habitat pour l'humanité Canada est membre d'Habitat pour l'humanité International, créée en 1976, qui est devenue un organisme à but non lucratif de premier plan à l'échelle internationale et qui est présente dans plus de 70 pays. Pour en savoir plus, veuillez visiter [www.habitat.ca](http://www.habitat.ca).

---

<sup>i</sup> <https://www.chba.ca/municipal-benchmarking>

<sup>ii</sup> <http://www.habitat.ca/photos/custom/BCG-Transforming-Lives-May-2015.pdf/>

<sup>iii</sup> <https://distribution-a617274656661637473.pbo-dpb.ca/c14c97d8ca19d3036782918415de2bd3c976a66ed53e0030daf83b206c8d36e1>