



Co-operative Housing Federation of Canada
Fédération de l'habitation coopérative du Canada

**Mémoire présenté au Comité permanent des ressources humaines,
du développement des compétences, du développement social et
de la condition des personnes handicapées**

**Étude de la conception et de la mise en œuvre du Fonds pour
accélérer la construction de logements et de l'Initiative des terrains
fédéraux**

par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Le 30 juin 2022



Liste des recommandations

- **Recommandation 1** : Prioriser le logement hors marché dans tous les programmes de la Stratégie nationale sur le logement.

- **Recommandation 2**: Améliorer l'Initiative des terrains fédéraux pour accroître l'offre de logements hors marché et rendre ces logements plus abordables.
 1. Créer un lien entre une partie de l'Initiative des terrains fédéraux élargie et le nouveau programme de développement de coopératives d'habitation.
 2. Intégrer l'Initiative des terrains fédéraux à d'autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement.
 3. Ajuster le calculateur de rabais sur la valeur du terrain pour l'acquisition de bâtiments existants.
 4. Rendre les annonces sur les terrains rendus disponibles plus accessibles.



Construire des logements convenables pour ceux qui en ont le plus besoin

Le Canada est en pleine crise du logement. Les répercussions concrètes de la financiarisation du logement – rénovictions, augmentations inacceptables de loyer, insécurité grandissante quant à l'endroit qu'on appelle son chez-soi, et même itinérance – sont trop dévastatrices pour être ignorées. L'accès à des logements abordables continue de diminuer au Canada et le marché de l'habitation exacerbe les inégalités économiques et sociales.

On a accordé beaucoup d'attention à l'augmentation de l'offre de logements au Canada comme moyen de résoudre la crise du logement. Tout récemment, la SCHL a fait une évaluation de la pénurie de logements au Canada. Selon ses estimations, le taux de construction actuel fera augmenter le nombre de logements de 2,3 millions entre 2021 et 2030. Toutefois, pour rétablir l'abordabilité, il faudrait ajouter 3,5 millions de logements abordables d'ici 2030¹.

Il faut augmenter l'offre en tenant compte de tous les besoins et de tous les niveaux de revenu. Nous ne pouvons plus compter sur un effet de retombée pour améliorer la situation du logement des Canadiens à faible et même à moyen revenu. Dans les décennies passées, les logements du marché locatif sont devenus moins chers avec le temps, ce qui en faisait une option relativement abordable pour de nombreux ménages. Ce n'est plus le cas en grande partie à cause de la financiarisation du logement – le processus par lequel le logement est de plus en plus considéré comme un investissement plutôt que comme le foyer d'une personne. Nous croyons qu'accroître de façon significative le développement de logements hors marché (logements coopératifs et sans but lucratif) est le seul moyen d'arriver à offrir concrètement et de façon durable des logements à prix abordables. Ce type de logement est à l'abri de la financiarisation parce qu'il ne fait pas partie du marché et qu'il est abordable à perpétuité, devenant généralement plus abordable avec le temps.

Recommandation 1 : Prioriser l'offre de logements hors marché dans tous les programmes de la Stratégie nationale sur le logement et le financement offert dans le cadre de cette stratégie.

La Stratégie nationale sur le logement a permis au gouvernement fédéral de rétablir son leadership en matière de logement. On ne saurait trop insister sur l'importance de cet aspect. Pour le secteur de l'habitation coopérative en particulier, dans le budget de 2022, le gouvernement a annoncé un investissement de 1,5 milliard de dollars pour créer 6 000 nouveaux logements coopératifs dans le cadre d'un nouveau programme de développement de coopératives d'habitation. Ce programme sera financé grâce à la réaffectation de 500 millions de dollars de financement du Fonds national de co-investissement pour le logement, et 1 milliard de dollars de prêts de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs seront réaffectés. Il s'agit du plus important investissement fédéral dans de nouvelles coopératives d'habitation depuis plus de 30 ans. Le secteur de l'habitation coopérative considère qu'il s'agit de la première étape de la création à grande échelle de la prochaine génération de coopératives d'habitation.

¹ SCHL, *Pénurie de logements au Canada : Rétablir l'abordabilité d'ici 2030*, 23 juin 2022, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2022/canadas-housing-supply-shortage-restoring-affordability-2030>



En outre, la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* exige que le gouvernement accorde la priorité aux personnes qui ont le plus besoin d'aide, ce qui inclut les ménages autochtones. Les programmes liés à l'offre de la Stratégie nationale sur le logement devraient également inclure des logements hors marché destinés aux ménages autochtones dans le cadre d'une stratégie de logement urbain, rural et nordique élaborée pour les fournisseurs de logements autochtones et par ces derniers.

En février 2022, le Conseil national du logement a présenté un rapport sur les programmes d'offre de logements abordables de la Stratégie nationale sur le logement. Ce rapport fournit d'autres preuves qu'en majeure partie, l'offre de logements abordables créée à ce jour dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement ne répond pas aux besoins des personnes ayant un besoin impérieux de logement². Même si les programmes ont produit des logements très abordables, le nombre de logements construits est encore bien loin de répondre au besoin actuel de logements convenables.

Il est essentiel que le gouvernement fédéral développe le système de logement hors marché à grande échelle en collaboration avec les secteurs de l'habitation coopérative et du logement sans but lucratif afin que nous puissions ensemble contribuer à réduire la financiarisation du logement en mettant en place les éléments de base qui cimenteront le rôle du logement comme étant un droit de la personne plutôt qu'un produit. Cela aidera à créer des communautés et un Canada plus inclusifs et équitables, car la capacité de vivre dans un logement abordable et sûr dépendra moins de la richesse des parents ou de l'origine ethnoculturelle de quelqu'un.

Recommandation 2 : Améliorer l'Initiative des terrains fédéraux pour accroître l'offre de logements hors marché et rendre ces logements plus abordables.

Dans de nombreuses régions du Canada, le coût des terrains est souvent le principal obstacle à la construction de nouveaux logements hors marché. La Fédération de l'habitation coopérative du Canada préconise depuis longtemps la cession de terrains publics excédentaires à un coût minime, voire nul, pour la construction de logements coopératifs et sans but lucratif, afin de rendre les projets viables et de maximiser l'abordabilité.

L'Initiative des terrains fédéraux de la Stratégie nationale sur le logement constitue une réponse importante à notre demande, soit que des terrains excédentaires soient mis à la disposition de promoteurs pour la construction de logements hors marché. Il s'agit d'un engagement de 200 millions de dollars pour appuyer la cession de terrains fédéraux dans le but de créer des logements abordables. Grâce à cet engagement, des projets importants sont en cours de réalisation. Parallèlement, nous pensons que cet investissement devrait être augmenté étant donné que beaucoup de collectivités comptent des terrains fédéraux et qu'il doit y avoir un processus accéléré pour cibler et communiquer les possibilités liées aux terrains fédéraux.

² *Analyse de l'offre de logement abordable créée par les programmes unilatéraux de la stratégie nationale sur le logement : rapport de recherche*, 28 février 2022, <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs-fr.pdf>.



Notamment, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada a proposé qu'au moins 50 millions de dollars d'une augmentation plus importante du fonds de l'Initiative des terrains fédéraux soient réservés au secteur de l'habitation coopérative. L'expertise et l'expérience du secteur de l'habitation coopérative et la cession de terrains fédéraux excédentaires entraîneront la création de milliers de logements coopératifs abordables en permanence partout au pays. Le nouveau programme de développement de coopératives d'habitation vise à créer 6 000 nouveaux logements coopératifs sur cinq ans. Tous les projets qui seront menés dans le cadre de ce programme visent à maximiser l'abordabilité, mais avec une enveloppe définie de financement dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction. Par conséquent, les coûts des projets devront être réduits.

En particulier, nous recommandons au gouvernement fédéral de prendre les quatre mesures ci-dessous pour améliorer l'Initiative des terrains fédéraux afin d'accroître l'offre de logements hors marché et de rendre ces logements plus abordables.

- 1. Créer un lien entre l'Initiative des terrains fédéraux et le programme de développement de coopératives d'habitation.** Le nouveau programme de développement de coopératives d'habitation vise à créer 6 000 logements coopératifs sur cinq ans. Tous les projets qui seront menés dans le cadre de ce programme visent à maximiser l'abordabilité. À l'heure actuelle, le coût des terrains constitue toujours un obstacle important à la construction de nouveaux logements hors marché. Créer un lien entre un programme de l'Initiative des terrains fédéraux élargi et amélioré et le nouveau programme de développement de coopératives d'habitation est un moyen important de rendre ces nouveaux logements coopératifs les plus abordables possible.
- 2. Intégrer l'Initiative des terrains fédéraux à d'autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement.** L'Initiative des terrains fédéraux pourrait être améliorée si on l'intégrait à d'autres programmes et échéanciers de la Stratégie nationale sur le logement. Actuellement, l'Initiative des terrains fédéraux exige que les engagements de financement soient en place avant la signature de la convention d'achat, pour le transfert de la propriété du terrain. Une demande de fonds de co-investissement ne peut pas être présentée sans qu'une demande de financement initial soit faite au préalable. Ainsi, les programmes actuels de la Stratégie nationale sur le logement créent un dédale de délais, d'exigences et de demandes.
- 3. Ajuster le calculateur de rabais sur la valeur du terrain pour l'acquisition de bâtiments existants.** L'Initiative des terrains fédéraux utilise une formule spécifique pour calculer le rabais offert sur les propriétés fédérales, en fonction des résultats sociaux que permet d'obtenir la proposition, ce qui comprend l'abordabilité, l'accessibilité et l'efficacité énergétique. Cependant, le calculateur de la note ne tient pas compte de l'acquisition de bâtiments. Cela rend l'acquisition de bâtiments existants par le biais de l'Initiative des terrains fédéraux très difficile, car souvent, les vieux bâtiments ne répondent pas aux exigences en matière d'accessibilité ou d'efficacité énergétique. Ainsi, l'actuel calculateur de rabais sur la valeur des terrains rend l'acquisition de bâtiments sur des terrains fédéraux plus coûteuse pour les promoteurs de coopératives d'habitation ou de logements sans but lucratif. Compte tenu de la crise



du logement actuelle et de l'urgence de créer davantage de logements abordables, le gouvernement fédéral devrait considérer l'acquisition de bâtiments comme un moyen important de créer des logements abordables.

4. Rendre les annonces sur les terrains rendus disponibles plus accessibles.

Actuellement, le public en sait peu sur la façon dont des terrains sont rendus disponibles et sur le moment où il faut soumettre des demandes. En améliorant la transparence concernant les terrains qui deviennent disponibles dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux, on aidera les secteurs de l'habitation coopérative et du logement sans but lucratif à présenter des demandes avec succès.

Les coopératives sont des solutions communautaires à la crise du logement

Le secteur de l'habitation coopérative est bien placé pour travailler en collaboration étroite avec des partenaires publics, privés et sans but lucratif à la construction de logements pour répondre aux besoins grandissants dans nos communautés. Notre mouvement est plein d'idées, passionné et déterminé à concrétiser notre vision de l'habitation coopérative pour tous.

Parmi tous les besoins de fonds publics en réponse à la COVID-19, l'investissement dans des solutions à long terme qui favorisent le bien-être communautaire doit constituer une priorité dans le cadre de la planification de la relance économique. Il est temps de consacrer des investissements publics ambitieux aux personnes et aux communautés. Il est temps d'investir dans des solutions permanentes de logement abordable à l'échelle du Canada.

Un système de logement qui répond aux besoins de tous les Canadiens doit faire une place accrue à l'habitation coopérative.

À propos de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada est la porte-parole nationale du mouvement des coopératives d'habitation; elle représente 2 200 coopératives d'habitation où habitent 250 000 personnes dans toutes les provinces et dans les territoires. L'habitation coopérative est une réussite avérée. Depuis plus de 50 ans, les coopératives fournissent des logements abordables et de bonne qualité, détenus et gérés par les membres de la communauté qui y habitent.