

**Mémoire au Comité permanent des ressources humaines,
du développement des compétences, du développement social
et de la condition des personnes handicapées (HUMA)
au sujet de l'étude sur la conception et le déploiement du projet
de Fonds pour accélérer la construction de logements
du gouvernement du Canada**

Blue Door Support Services

Juin 2022

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

Chambre des communes
131, rue Queen, 6^e étage
Ottawa (Ontario) K1A 0A6

Aux membres du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences,
du développement social et de la condition des personnes handicapées,

Tout d'abord, je tiens à vous remercier de m'avoir invité à témoigner au sujet du Fonds pour accélérer la construction de logements et du travail de Blue Door pour soutenir les Canadiens vulnérables. À l'instar d'autres organismes, Blue Door continue de proposer des solutions novatrices pour élargir le parc de logements abordables, comme le laboratoire de solutions Repenser le continuum du logement, financé par la SCHL, et les fiducies foncières communautaires de la région de York, projet réalisé dans le cadre de l'Initiative de démonstrations. L'aide offerte par l'entremise de programmes comme le Fonds pour accélérer la construction de logements est susceptible d'amplifier les efforts des organismes sans but lucratif axés sur le logement et l'itinérance. Je saisis donc l'occasion pour étoffer certaines des observations et des recommandations que j'ai formulées devant le Comité permanent.

Nous aimerions que la SCHL facilite l'accès au fonds aux promoteurs et aux fournisseurs de logements sans but lucratif. En effet, les ces organismes rencontrent des obstacles pour obtenir du financement de la SCHL, surtout lorsque des projets de développement prévoient à la fois des habitations à revenus mixtes et des logements à loyer fondé sur le revenu ou d'autres logements hautement abordables destinés à des communautés méritant l'équité parmi les plus durement éprouvées du Canada. Régler ce problème permettrait d'élargir et de développer pleinement le parc de logements abordables afin de répondre aux besoins impérieux d'une proportion sans cesse croissante de Canadiens méritant l'équité. Le fonds pourrait permettre aux organismes sans but lucratif de faire équipe avec des agences fédérales, comme pour l'Initiative des terrains fédéraux, afin d'avoir plus de latitude pour fournir des logements abordables sur des terrains et dans des structures jusqu'alors sous-utilisés.

Au nom de Blue Door, je remercie le Comité de m'avoir permis de contribuer à l'étude sur le Fonds pour accélérer la construction de logements et d'examiner les suggestions formulées.



Michael Braithwaite
P.-D. G., Blue Door Support Services

Vue d'ensemble des recommandations formulées au Comité permanent

Le Fonds pour accélérer la construction de logements sera d'une aide extrêmement précieuse pour régler la crise du logement qui frappe le Canada. Cependant, il convient de prendre des mesures judicieuses pour que les logements créés grâce à cette initiative s'ajoutent au parc de logements abordables, en évitant que le fonds ne mène qu'à la construction de logements locatifs ou non, au-dessus du prix médian, qui sont hors de la portée du budget de nombreux Canadiens.

Dans ses déclarations au cours de la 25^e réunion du Comité permanent, Michael Braithwaite, P.-D. G. de Blue Door, a formulé les recommandations suivantes :

1. investir dans les fiducies foncières communautaires partout au pays et les encourager;
2. fournir des fonds aux organismes sans but lucratif et aux organismes de bienfaisance qui mettent l'accent sur le logement et l'itinérance afin d'acheter des logements locatifs existants pour les transformer en logements abordables;
3. investir dans des entreprises sociales axées sur l'emploi de gens de métier, comme le programme Construct de Blue Door, pour aider à atteindre l'objectif de bâtir 100 000 logements d'ici 2024-2025 et prévenir l'itinérance en offrant un salaire de subsistance et un travail valorisant aux jeunes, aux nouveaux arrivants et à d'autres personnes;
4. fournir aux municipalités le soutien dont elles ont besoin pour créer des règlements de zonage qui pourraient accélérer la construction d'immeubles appartenant à des groupes confessionnels.

Ces recommandations proposent toutes des solutions qui élargiront durablement le parc de logements abordables, ce qui constitue une nécessité. En effet, de plus en plus de ménages canadiens consacrent une partie disproportionnée de leurs revenus à se loger, sans compter que la simple augmentation du nombre de logements disponibles est peu susceptible de se traduire par davantage de logements abordables¹. Il faut plutôt investir dans des solutions novatrices qui permettront de maintenir le parc de logements abordables existant, de créer davantage de logements abordables et de garantir que ces derniers demeurent abordables à long terme.

Deux éléments qui seront étoffés ci-après feront la lumière sur la mise en œuvre efficace et efficiente des recommandations précitées et de recommandations semblables d'autres experts. Premièrement, nous suggérons à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) des moyens d'optimiser son soutien au Fonds pour accélérer la construction de logements. Deuxièmement, nous proposons de mettre les terrains fédéraux au service du logement abordable, comme l'a fait Blue Door en partenariat avec Parcs Canada.

La SCHL et le Fonds pour accélérer la construction de logements

Depuis quelques années, la SCHL fait preuve de créativité pour régler les problèmes de logement, surtout dans le contexte de la COVID-19. Parmi ses principales méthodes qui ont été utiles au secteur sans but lucratif, mentionnons le laboratoire de solutions Repenser le continuum du logement ainsi que des programmes comme l'Initiative pour la création rapide de logements. Cette dernière, en particulier, est un excellent exemple de

¹ Pomeroy, S., « [Observations and suggestions for the proposed Housing Accelerator Fund](#) », 2022 [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

collaboration entre la SCHL et des organismes sans but lucratif en vue de répondre aux besoins en matière de logement et de combattre l'itinérance, car elle donne ses approbations rapidement et fournit un financement suffisant pour aider ces organismes à obtenir des logements pour leur clientèle.

Nous aimerions que, par l'intermédiaire du Fonds pour accélérer la construction de logements, une enveloppe soit mise à la disposition des organismes du tiers secteur pour qu'ils aient les moyens d'acquérir des propriétés locatives sur le marché, de manière à prévenir la détérioration continue du parc de logements abordables au Canada. Pour bien concrétiser cette suggestion, la SCHL devra faciliter l'accès au fonds en améliorant ses délais de traitement et en consentant des prêts-subsidies plus substantiels aux organismes sans but lucratif.

Malgré la bonne volonté du personnel de la SCHL, les programmes offerts pourraient en faire davantage pour favoriser une mobilisation audacieuse et efficace en matière de logement abordable. En effet, les programmes actuels de la SCHL restreignent la création d'habitations à revenus mixtes par les organismes sans but lucratif, ce qui ralentit la prestation de logements abordables là où il existe une pénurie. Ainsi, Blue Door et Habitat pour l'humanité de la région du Grand Toronto cherchent à réaménager un terrain à Newmarket en y construisant une habitation à revenus mixtes qui fournira des logements selon un modèle combinant achat et location. Les plans actuels prévoient 14 logements superposés en bande, dont beaucoup auront un loyer fondé sur le revenu. Or, les programmes actuels de la SCHL compliquent les choses pour les organismes sans but lucratif qui veulent réaliser de tels projets et fournir des logements qui seront abordables durant des décennies, car l'ajout de logements dont le loyer est fondé sur le revenu accroît les coûts pour l'ensemble du projet. Lorsqu'il s'agit de fournir uniquement des logements dont le loyer est inférieur au prix du marché ou fondé sur le revenu, le soutien de la SCHL est insuffisant.

Le logement abordable grâce aux terrains fédéraux

En plus d'envisager le mode de financement des initiatives de logement abordable, le Comité doit réfléchir à l'endroit où ces logements pourraient être construits ainsi qu'au parc immobilier ou aux infrastructures actuels qui seraient susceptibles de servir de leviers afin de fournir des logements abordables.

L'Initiative des terrains fédéraux (ITF) est un programme de la Stratégie nationale sur le logement de la SCHL qui cède des terrains fédéraux à un prix inférieur à celui du marché pour que les promoteurs admissibles y construisent des logements abordables. Elle est dotée d'un budget de 200 millions de dollars sur 10 ans, de 2018 à 2028. Dans l'ensemble, le programme est un succès et devrait atteindre le nombre de logements ciblé. De l'aveu même de la SCHL, l'ITF est d'une nécessité indéniable pour supprimer les obstacles à l'abordabilité et régler les problèmes au chapitre de l'offre de logements locatifs abordables². L'idéal serait néanmoins d'élargir le programme ainsi que d'inciter les agences fédérales à conclure d'autres partenariats plus informels avec des fournisseurs de logements sans but lucratif aux fins d'initiatives semblables.

Pour mieux comprendre en quoi les partenariats entre organismes fédéraux et sans but lucratif peuvent faire partie de la solution, prenons le projet que Blue Door réalise avec Parcs Canada. Parcs Canada possède actuellement

² Société canadienne d'hypothèques et de logement, « [Évaluation de l'Initiative des terrains fédéraux](#) », 2021.

44 habitations vacantes qu'il n'a pas les moyens d'entretenir. Blue Door a négocié un bail de 25 ans pour l'une d'entre elles et, grâce à la main-d'œuvre fournie par notre entreprise sociale axée sur les métiers, Construct, l'a convertie en duplex où loger deux familles. Une aide financière de 300 000 \$ a aussi été obtenue auprès du Fonds de secours pour les services sociaux de l'Ontario afin d'effectuer les rénovations. Les deux logements sont maintenant occupés par des familles qui jouissent de soutiens complets. Blue Door paie un prix annuel symbolique pour utiliser cet espace, et des activités de financement permettront de pourvoir au fonctionnement du programme et à l'entretien continu. Ces logements n'impliquent aucun endettement, n'ont aucuns frais de fonctionnement et demeureront abordables pour au moins 25 ans. Le partenariat avec Parcs Canada n'a pas été conclu dans le cadre de l'ITF, mais faciliter des projets semblables, qui jumellent les besoins en matière de logement dont s'occupe le secteur sans but lucratif avec les logements potentiels que recèle le gouvernement, serait également une excellente façon de maximiser les retombées des terrains sous-utilisés.

Il existe d'autres solutions créatives que tous les ordres de gouvernement peuvent appliquer afin de mettre à profit des terrains où se situent déjà des structures. Les bâtiments de plain-pied et les immeubles bas, comme les mails linéaires, peuvent être développés en hauteur pour accueillir des logements, locatifs ou non, là où il n'y en avait pas. Cette solution permettrait également de fournir des logements de toutes tailles, de façon à accommoder les divers besoins de la population et les structures familiales variées, tout en correspondant parfaitement aux objectifs proposés du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Les fiducies foncières communautaires (FFC), organismes sans but lucratif qui ont pour mission de pérenniser l'abordabilité de leur portefeuille de terrains, de logements et d'autres propriétés, seraient également une solution efficace. Blue Door réalise actuellement un projet financé par la SCHL dans le but de lancer la première FFC de la région de York, en permettant aux partenaires communautaires de fournir des terrains où offrir des programmes de logement abordable ou d'autres services de logement semblables. Pour favoriser le logement abordable au Canada, il serait par ailleurs fort utile que la SCHL soutienne davantage l'expansion du réseau national de FFC et l'amélioration de la durabilité des FFC existantes.

À propos de Blue Door Support Services

Fondé en 1982, Blue Door est le principal fournisseur de logements d'urgence de la région de York. Nous apportons une aide vitale aux membres les plus vulnérables de la société. Nous avons pour mission d'aider les personnes qui sont itinérantes ou qui risquent de le devenir à trouver un logement abordable et à le conserver. Nous avons pour vision une région où tout le monde jouit d'un logement sûr et abordable, dans un climat de solidarité.

Pour attaquer le problème de l'itinérance à la racine, Blue Door a mis au point un plan stratégique triennal (de 2020 à 2023) comportant quatre priorités qui se reflètent dans les recommandations formulées dans le présent document : 1) le logement et la prévention de l'itinérance; 2) la santé; 3) l'emploi; 4) la capacité et l'excellence organisationnelles.

Nous remercions le Comité de nous avoir permis de contribuer à son étude sur le Fonds pour accélérer la construction de logements. Nous serons heureux de répondre à vos questions ou d'assurer un suivi relativement au présent mémoire.