



Jeudi 23 juin 2022

Le député Robert J. Morrissey, président, et Danielle Widmer, greffière  
Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du  
développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA)  
Envoyé par courriel à : [HUMA@parl.gc.ca](mailto:HUMA@parl.gc.ca)

**Objet : Mémoire sur le projet de Fonds pour accélérer la construction de logements**

Monsieur le président Morrissey et madame la greffière Widmer,

Au nom du Western Ontario Warden's Caucus (WOWC), j'ai l'honneur de présenter au gouvernement du Canada un mémoire dans le cadre des consultations relatives à la conception et à la mise en œuvre de la proposition d'un Fonds pour accélérer la construction de logements. Le WOWC a récemment mis en place une stratégie régionale exhaustive et novatrice visant à répondre à la demande actuelle et future de main-d'œuvre dans la région intitulée *Planning for Prosperity : Building Economic Strength through Workforce Development* (Planifier la prospérité : renforcer l'économie grâce au perfectionnement de la main-d'œuvre).

La publication de la stratégie en matière de main-d'œuvre de l'ouest de l'Ontario fait suite à plus d'une année de recherche, d'analyse et de consultation avec de multiples partenaires et intervenants régionaux, en vue d'évaluer les défis auxquels font face les municipalités et les employeurs, et de s'y préparer. Pour en apprendre davantage sur la stratégie et la consulter, veuillez visiter le site Web : [www.workforcestrategy.wowc.ca](http://www.workforcestrategy.wowc.ca) (en anglais seulement).

Aujourd'hui plus que jamais, il demeure évident que les défis liés à la main-d'œuvre ont des répercussions sur de nombreux secteurs, y compris sur l'abordabilité et l'accessibilité du logement. Par exemple, en combinant les demandes des nouvelles entreprises et de celles en expansion aux demandes de remplacement existantes dans l'ouest de l'Ontario, ce sont 214 000 emplois qui devront être comblés au cours de la prochaine décennie, et il faudra également offrir des mesures de soutien au logement appropriées pour ces employés. Le manque de logements abordables nuit donc directement au potentiel de développement économique de notre région.

Compte tenu du marché actuel en matière d'immobilier et de location, il importe également de se concentrer sur l'augmentation de l'offre de tous les types de logements abordables, tant pour la location que pour l'accession à la propriété. Cela permettra aux entreprises et aux employés d'envisager les régions rurales, y compris dans l'ouest de l'Ontario, pour les possibilités de main-d'œuvre. Comme le mentionne la stratégie en matière de main-d'œuvre, il faudra 173 000 nouveaux logements dans cette région d'ici 2041.

Les tendances qui ont émergé lors de la pandémie sont en constante évolution. Toutefois, de plus en plus de résidents sont attirés par les collectivités rurales. Les municipalités de l'ouest de l'Ontario ne font pas exception et font face à d'importants défis en matière de disponibilité et

d'abordabilité, qui ont été exacerbés par l'exode des régions urbaines environnantes. Comme le WOWC l'a mentionné à maintes reprises, il n'existe aucune solution universelle. Ce dont les régions rurales ont besoin, c'est plutôt de logements locatifs abordables et accessibles, de tous types, en plus de maisons unifamiliales.

En se fondant sur les estimations du type d'emploi, du revenu, des coûts de logement et du revenu des ménages dans la région présentées dans la stratégie en matière de main-d'œuvre de l'ouest de l'Ontario, le WOWC peut conclure ce qui suit :

1. Plus de la moitié des ménages de la région du WOWC ont un revenu moyen inférieur à 80 000 \$. Le calculateur de la capacité d'emprunt de la SCHL indique que le coût maximal d'une habitation abordable est de 327 000 \$, et que le coût moyen prévu du logement pour les acheteurs d'habitations neuves est de 593 964 \$ dans le sud-ouest de l'Ontario, ce qui laisse entendre que la majorité des gens auront de la difficulté à accéder au marché de l'habitation.
2. Dans la région du WOWC, plus de la moitié des emplois en demande sont des métiers à faible revenu. Le nombre élevé d'emplois à faible revenu porte à croire que la demande future de logement concernera des logements à moindre coût.
3. Pour que les municipalités soient en mesure d'offrir des options de logement aux personnes invitées à venir travailler dans leur collectivité, il faudra offrir un plus grand nombre de logements à moindre coût et de solutions de rechange.
4. Le coût des logements disponibles en ce qui concerne une location ou l'achat d'une habitation indique que la main-d'œuvre à faible revenu devra avoir recours à des logements collectifs ou à des logements plus petits offerts à moindre coût.
5. La région du WOWC a besoin de solutions de logement novatrices, soit des habitations qui peuvent être construites plus rapidement afin de tenir compte du seuil de revenu, ainsi que d'un format de logement qui peut répondre aux besoins de la main-d'œuvre en fonction des besoins locaux. Les travailleurs saisonniers et migrants doivent notamment être logés à proximité de leur emploi.
6. Dans la région du WOWC, entre le tiers et la moitié de tous les ménages locataires déboursent actuellement au-delà du seuil de 30 % fixé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en ce qui concerne les dépenses de logement. La part plus élevée du revenu allouée au logement peut constituer un obstacle pour ces ménages qui souhaitent devenir propriétaires. La région du WOWC aura besoin de plus d'options de logement à des prix moins élevés ainsi que d'autres options visant à faciliter la transition de la location à la propriété résidentielle.
7. Les options de logement devraient comprendre des possibilités d'accéder au marché pour se constituer un capital et la possibilité de progresser. On peut s'attendre à ce que davantage d'immeubles de taille moyenne figurent parmi les offres de logement.

La stratégie du WOWC en matière de logement abordable est examinée dans le cadre de cinq domaines principaux, soit les politiques modèles, les interactions avec les promoteurs, le centre de ressources, les programmes de location et la promotion globale des programmes. Dans le cadre du processus de planification stratégique, il est devenu évident qu'il serait essentiel

d'établir des relations entre les municipalités, l'industrie du développement et les tierces parties, de même que de prendre des mesures concertées pour relever les défis liés au logement.

La collaboration historique sert de point de départ et devra être améliorée grâce au partage détaillé de l'information et à une entente sur les résultats souhaités pour tous les intervenants. Les mesures suivantes mettent l'accent sur la façon dont le WOWC favorise le changement :

### *1. Politique modèle*

L'un des rôles les plus importants du WOWC dans la réponse aux besoins régionaux en matière de logement consiste à fournir des politiques modèles que les municipalités membres peuvent utiliser et adapter pour répondre à leurs aspirations et besoins particuliers.

L'élaboration d'une politique modèle comprendra l'examen des pratiques exemplaires et l'uniformisation des pratiques à l'échelle de la région afin d'en appuyer la mise en œuvre. Il existe de bons exemples de changements de politiques à l'échelle régionale et locale au sein de la région.

Le WOWC réunira également les groupes concernés du gouvernement et du secteur privé afin d'établir la meilleure approche pour l'orientation stratégique en matière de logement. Cela devrait comprendre la mobilisation des membres de la collectivité locale en vue d'éduquer le public et d'obtenir son appui quant à la nécessité de modifier la typologie du logement et d'appuyer son intégration dans les collectivités existantes. Les élus, qui tranchent toutes les décisions en matière de changement de politique, devraient également participer aux initiatives d'éducation. Sans la participation de la collectivité, il sera impossible de mettre en œuvre de nouveaux modèles et de nouvelles politiques concernant le logement.

### *2. Secteur du développement*

Le secteur du développement représente un acteur essentiel pour le logement. Le WOWC, en s'appuyant sur ses propres plans d'activités, doit collaborer avec le secteur du développement en ce qui a trait à tous les aspects des progrès en matière de logement qui ont une incidence sur son approche de planification et de prestation des services de logement.

Il est essentiel d'établir l'uniformité et la prévisibilité. La simplification du processus d'intervention en cas d'aménagement sur les terres publiques et la recherche de partenariats constituent d'importants vecteurs d'accélération en matière d'aménagement des sites disponibles. Le plan d'action proposé vise à répondre à ces besoins et à attirer des promoteurs dans de nouveaux secteurs ainsi que dans de nouveaux produits de logement pour répondre aux besoins de la main-d'œuvre.

### *3. Programmes de location*

L'élargissement des options de logement locatif est considéré comme un élément clé de la stratégie en matière de main-d'œuvre afin de répondre aux besoins de logement de la main-d'œuvre. Il est également essentiel d'appuyer la transition vers l'accession à la propriété. L'exercice de planification stratégique a fourni des exemples de modèles de logements locatifs en place et d'organismes sans but lucratif établis qui répondent avec succès à ces besoins.

Le WOWC travaillera avec ces experts en plus de réunir des intervenants pour appuyer les partenariats et l'innovation fondés sur ces réussites. La stratégie doit comprendre des programmes visant à accroître le type et le nombre de logements locatifs, à augmenter les options à moindre coût pour les locataires et à appuyer la transition vers l'accession à la propriété.

#### 4. *Promotion du programme*

Il sera important d'assurer le maintien de l'engagement auprès des ministères du gouvernement afin d'appuyer les efforts du WOWC en matière de logement. Un engagement régulier avec les gouvernements provinciaux et fédéral permettra au WOWC d'assurer un dialogue continu concernant les progrès et les obstacles à la mise en œuvre et de contribuer à d'autres changements au sein de programmes de soutien de même qu'à l'échelle provinciale. La province de l'Ontario et le gouvernement du Canada doivent collaborer activement dans le cadre de l'examen des progrès, du partage des données et du soutien des besoins des programmes.

#### **Conclusion**

La stratégie relative à la main-d'œuvre de l'ouest de l'Ontario correspond à plusieurs des options présentées dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. Cela comprend des investissements dans la dotation en personnel et du soutien technologique pour les services d'urbanisme municipaux, ce qui a été désigné comme une mesure dans le plan de mise en œuvre, plus précisément pour établir un centre régional de données sur le logement qui comprend un inventaire des terrains, des sites industriels, des mesures incitatives, ainsi que des informations sur le zonage, le taux de location, les ventes moyennes de maisons par catégorie, le répertoire des programmes de financement, etc. De plus, les directeurs locaux et régionaux de la planification ont indiqué que les contraintes de temps et de dotation en personnel constituaient les principaux obstacles en matière de demandes de logement. Ainsi, les promoteurs n'obtiennent pas non plus le soutien nécessaire pour fournir des demandes de qualité.

La stratégie en matière de main-d'œuvre s'harmonise également avec le Fonds pour accélérer la construction de logements en ce qui concerne les changements apportés à l'élaboration des politiques, plus précisément, en ce qui a trait à la convocation du personnel responsable de la planification et de la construction à l'échelle municipale avec le ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario pour examiner les cadres provinciaux (y compris le soutien stratégique, les changements au code du bâtiment et le financement), ainsi que les partenariats fédéraux avec la SCHL et la Fédération canadienne des municipalités (FCM).

Enfin, le WOWC appuie également les recommandations formulées au comité HUMA par l'Association des municipalités de l'Ontario (AMO), en particulier sur les activités admissibles qui seront financées par le Fonds pour accélérer la construction de logements et visent notamment à :

- mettre en place un système électronique de délivrance des permis;
- accroître la capacité des ressources humaines en ce qui a trait aux processus municipaux de planification et d'approbation;
- effectuer une analyse des données sur les besoins du marché local de l'habitation;
- lutter contre l'attitude « pas dans ma cour » au moyen de campagnes de sensibilisation du public;
- adopter de nouveaux systèmes, lorsque cela est possible et souhaitable, comme le système de permis d'urbanisme ou le plan d'amélioration communautaire;
- faire preuve de souplesse pour permettre l'adoption de solutions personnalisées à l'échelle locale qui tiennent compte des besoins uniques des petites collectivités et des collectivités rurales.

Le WOWC reconnaît qu'il n'est pas simple de résoudre ces problèmes, mais demeure convaincu que les recommandations et la mise en œuvre de la Stratégie relative à la

main-d'œuvre de l'ouest de l'Ontario aideront à régler des problèmes semblables dans les petites collectivités et les collectivités rurales partout au Canada, en particulier dans le contexte de reprise postpandémie. Le WOWC demande au gouvernement de considérer cette stratégie à titre de modèle, afin que son investissement dans la mise en œuvre de la stratégie soit bénéfique pour l'ensemble du pays.

Cordialement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "George Cornell". The signature is fluid and cursive, with a large initial 'G' and 'C'.

George Cornell, président du conseil de comté  
Président, Western Ontario Wardens' Caucus