



L'honorable Marc Garneau  
Chambre des communes  
Ottawa (Ontario)  
Canada  
K1A 0A6

Le 25 mars 2022

Monsieur le Député,

Je vous remercie de me donner l'occasion d'apporter ma contribution dans le cadre de votre examen des effets de la pénurie de logements sur les peuples autochtones partout au Canada. Il s'agit d'une occasion importante pour notre territoire, alors que nous cherchons de nouvelles façons de répondre à nos préoccupations en matière de logement et de continuer à établir des relations de collaboration avec nos partenaires des Premières Nations. Veuillez toutefois noter que je m'exprime à titre de représentant du gouvernement du Yukon. Par conséquent, les commentaires et les recommandations qui suivent pourraient ne pas correspondre au point de vue des Yukonnais autochtones ou des Premières Nations autonomes du Yukon. Je vous encourage et j'encourage également le gouvernement fédéral à poursuivre les discussions de nation à nation avec les Premières Nations du Yukon sur les initiatives en matière de logement.

Il est clair que le logement est une préoccupation grandissante qui touche l'ensemble du pays, surtout compte tenu de l'augmentation actuelle du coût de la construction de logements. Tous les ordres de gouvernement disent souhaiter explorer de plus amples possibilités pour appuyer l'amélioration des options et des normes de logement. Cependant, comme l'ont déjà fait valoir nos collègues des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut, les régions nordiques sont aux prises avec leurs propres difficultés en matière de logement.

## CONTEXTE YUKONNAIS

Dans notre territoire, un système de logement sain doit offrir des options qui répondent aux besoins en matière de terres et d'hébergement, et procurer une stabilité aux locataires et aux propriétaires, à des prix abordables et d'une taille convenable. Cependant, la disponibilité des terres et le coût élevé des logements au Yukon, en particulier à Whitehorse, combinés à la forte croissance de la population, continuent de faire grimper les coûts de la location et de l'achat de logements sur le marché, ce qui en diminue l'accessibilité pour certaines personnes.

### 1. POPULATION ET COLLECTIVITÉS

Notre territoire compte 14 Premières Nations, dont 11 sont autonomes, ainsi que 14 municipalités qui, ensemble, couvrent 474 712,64 km. Toutes les collectivités du Yukon sont reliées par le réseau routier, à l'exception d'Old Crow, qui est accessible par navetage aérien. Même avec ce lien routier, la collectivité la plus proche de la ville de Whitehorse est à une heure de route, et la plupart des collectivités se trouvent entre deux et six heures de route de la ville.

Le Recensement de 2021 de Statistique Canada a révélé que la population du Yukon était de 40 232 habitants, ce qui représente une hausse de 12,1 % depuis le Recensement de 2016, et qui fait du Yukon la province ou le territoire qui connaît la croissance la plus rapide au pays. Whitehorse demeure notre plus important centre de population, avec 31 913 personnes, soit 79,3 % de la population totale. La deuxième municipalité en importance, Dawson City, a connu une hausse de 14,7 % de sa population, pour un total de 1 577 Yukonnais.

Nous n'avons pas encore reçu les données du Recensement de 2021 sur la répartition statistique de notre population, y compris celle des Premières Nations, des Inuits et des Métis. Cependant, lors du Recensement de 2016, 23 % des Yukonnais se définissaient comme Autochtones.

### 2. ABORDABILITÉ

Nous savons qu'une diversité de facteurs, y compris la pandémie de COVID-19, ont accentué les difficultés en matière d'abordabilité dans les marchés d'accession à la propriété et de location au Yukon. Cela contribue aux pressions qui s'exercent sur le parc de logements communautaires de la Société d'habitation du Yukon. La liste d'attente est actuellement plus longue qu'elle ne l'a jamais été, avec 489 demandeurs, en plus des quelque 1 000 Yukonnais qui recevaient déjà un supplément au loyer en mars 2022.

À l'instar des deux autres territoires, nous continuons de compter sur le Canada pour appuyer nos investissements dans le logement communautaire au moyen des ressources fédérales disponibles pour répondre adéquatement à nos besoins en matière de logement communautaire. Parmi les fruits de ces investissements, j'ai le plaisir de vous annoncer que 74 autres logements seront disponibles d'ici mars 2023. Nous avons fait des progrès importants, mais le nombre de logements abordables n'est toujours pas suffisant.

Je remarque également que notre capacité à offrir des options de logement abordables est directement liée au coût des matériaux et aux besoins en main-d'œuvre pour développer le parc. Cette pression continue a été bien décrite en 2019 par le chef des Premières Nations de Champagne et d'Aishihik, Steve Smith, dont les propos ont été cités par le Comité spécial sur l'Arctique du Sénat dans le rapport *Le Grand Nord : Un appel à l'action pour l'avenir du Canada*<sup>1</sup> :

*Au Yukon, le logement est un problème permanent. Nous avons connu un boum comme à Vancouver, Toronto et dans d'autres grands centres urbains. Le prix des logements a donc beaucoup augmenté. Nous en ressentons les effets, car nous essayons d'attirer des gens pour venir travailler pour nous, mais nous n'avons pas de logements disponibles [...]. [N]ous avons besoin de [...] développer le territoire [pour construire de nouveaux logements, mais] l'aide financière ne viendra que dans cinq ou six ans [...].*

### 3. PARC DE LOGEMENTS ET MATÉRIAUX

Les intervenants du secteur du logement ont de la difficulté à accroître l'offre pour suivre le rythme de la demande. Le Bureau des statistiques du Yukon estime que la population de Whitehorse aura augmenté de 6 000 à 8 400 personnes d'ici 2030. Cela signifie qu'entre 270 et 370 nouveaux logements seront nécessaires par année, mais, idéalement, plus de 400 nouvelles unités seront construites par année. Lors des deux dernières années seulement, les municipalités du territoire ont délivré près de 1 300 permis de construction résidentielle, ce qui est beaucoup plus élevé que la moyenne historique. La Ville de Whitehorse fait sans contredit des progrès importants pour appuyer le développement nécessaire, mais ces progrès pourraient ne pas être suffisants pour répondre aux attentes du public en matière d'abordabilité ou de demande.

Le coût des matériaux de construction constitue un défi majeur. À elle seule, la Société d'habitation du Yukon a connu une hausse de 55 à 60 % des coûts de construction au cours de la dernière année, comme le démontrent ses récents appels d'offres. Cette hausse correspond à celle de l'indice des prix à la consommation (IPC) du Canada, qui a atteint son niveau le plus élevé en 30 ans en décembre 2021, soit 4,8 %. Bien que cette augmentation de l'IPC découle essentiellement de la hausse des prix des denrées alimentaires, la hausse des coûts de la construction résidentielle y contribue beaucoup. Au premier trimestre de 2021, les prix de la construction de bâtiments résidentiels ont augmenté de 5,6 %, principalement sous l'effet de la hausse des prix du bois d'œuvre de résineux (+11,9 %), et des placages et des contreplaqués (+20,1 %)<sup>[2]</sup>. Les collectivités nordiques et éloignées sont particulièrement touchées par la hausse des coûts de construction, qui s'ajoute aux autres difficultés liées au transport, à la courte saison de construction, aux besoins opérationnels (électricité, eau, carburant) et à la disponibilité des matières premières et des entrepreneurs qualifiés.

### 4. VULNÉRABILITÉ

Les pressions exercées sur l'offre limitée de logements, conjuguées à la croissance démographique au Yukon<sup>2</sup> ont accentué les préoccupations relatives à l'abordabilité des logements dans tous les segments du marché de l'habitation. Ces facteurs ont également compromis l'accès au logement pour les

---

<sup>1</sup> *Le Grand Nord : Un appel à l'action pour l'avenir du Canada* ([sencanada.ca/fr/](https://sencanada.ca/fr/))

<sup>[2]</sup> <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210506/dq210506b-fra.htm>

<sup>2</sup> [population1\\_2021.pdf](#) ([Yukon.ca](#)) (en anglais seulement)

Yukonnais les plus vulnérables. Parmi les demandeurs mentionnés plus tôt figurant sur la liste d'attente, 33 % étaient sans abri et 44 % étaient aux prises avec un problème d'abordabilité en date de février 2022.

Permettez-moi de décrire davantage la situation des Yukonnais les plus vulnérables. En avril 2021, un dénombrement ponctuel a été effectué à Whitehorse<sup>3</sup> pour déterminer l'ampleur de l'itinérance sur une période de 24 heures. Au moins 151 personnes ont été désignées comme étant en situation d'itinérance, dont 43 étaient sans abri et 108 bénéficiaient d'un hébergement provisoire. De ce total,

- 44 % étaient des femmes, 54 % des hommes et 2 % avaient un autre genre;
- 85 % des répondants se définissaient comme étant Autochtones;
- 67 % avaient entre 25 et 55 ans;
- 26 % étaient des adultes plus âgés;
- et 7 % étaient des jeunes.

Parmi les quatre raisons les plus souvent citées pour justifier la perte d'un logement figuraient la perte de revenu, de même que le caractère inadéquat ou non sécuritaire du logement. Les deux principaux obstacles à l'obtention d'un logement étaient l'abordabilité et la discrimination.

Nous continuons d'étudier de nouvelles façons de soutenir les Yukonnais les plus vulnérables au moyen d'initiatives qui cadrent avec la Stratégie nationale sur le logement, plus précisément Vers un chez-soi. Ces mesures comprennent la mise en œuvre d'un système d'accès coordonné. Ce processus aiguille les Yukonnais en situation d'itinérance ou susceptibles de le devenir vers des points d'accès communautaires où des travailleurs qualifiés utilisent un outil d'évaluation commun pour évaluer les besoins en matière de logement de ces personnes et classer ces besoins par ordre de priorité au moyen d'interventions disponibles en matière de logement. Le succès de ces initiatives est le fruit d'une collaboration constante et délibérée entre les gouvernements et les fournisseurs de services communautaires. Notre territoire se porte bien grâce à cette collaboration, qui témoigne de stratégies<sup>4</sup> délibérées et d'une sérieuse volonté de travailler ensemble.

## 5. INITIATIVES DU YUKON

Notre approche territoriale repose sur des partenariats avec les Premières Nations, les municipalités, le secteur privé et les organisations non gouvernementales, entre autres, dans le cadre de nos efforts continus à offrir des options de logements sécuritaires, abordables et adéquats partout au Yukon.

Voici quelques exemples qui témoignent de nos efforts :

- a. Whitehorse Housing First : un complexe d'habitation de 16 logements avec services de soutien gérés par Connective et le Conseil des Premières Nations du Yukon;
- b. Première phase de l'Initiative pour la création rapide de logements : La Société d'habitation du Yukon a été autorisée à construire trois triplex à Mayo, à Watson Lake et à Whitehorse, ce qui permettra d'offrir neuf logements et de soutenir les options de logement communautaire abordables pour les Yukonnais.

---

<sup>3</sup> [2021 PiT Count Report FINAL.pdf \(yapc.ca\)](#) (en anglais seulement)

<sup>4</sup> [yhc-housing-action-plan-2015-2025.pdf \(yukon.ca\)](#) (en anglais seulement); [Plan d'action Safe At Home pour éliminer et prévenir le sans-abrisme \(yukon.ca\)](#) (en anglais seulement)

- c. Boreal Commons : un complexe d'habitation de 87 logements locatifs abordables issu d'un partenariat entre le secteur privé et plusieurs ordres de gouvernement;
- d. Old Crow : un partenariat entre le gouvernement du Yukon et le gouvernement de la Première Nation des Gwitchin Vuntut en vue de l'aménagement d'un nouveau centre de santé et de mieux-être et d'un complexe de 10 logements.
- e. Deuxième phase de l'Initiative pour la création rapide de logements : 55 logements pour la Safe at Home Society afin de soutenir les Yukonnais dans des situations de logement incertaines, en situation d'itinérance ou susceptibles de le devenir, ou vivant dans des refuges temporaires en raison de la pandémie.

Cependant, nous savons également que nos efforts collectifs continus doivent s'appuyer sur des données de qualité et sur la communication des renseignements afin que tous les partenaires puissent prendre des décisions fondées sur des données probantes à propos des lacunes en matière de logement auxquels il faut remédier pour aider les Yukonnais.

## 6. PEUPLES AUTOCHTONES ET PARTENARIATS

Ce n'est que grâce à des efforts comme ceux-ci que le Yukon obtiendra des résultats positifs généralisés. Ces résultats se mesureront en partie par la façon dont nous pouvons mobiliser tous les gouvernements des Premières Nations du Yukon et notre capacité à exploiter collectivement les différents programmes fédéraux de logement. Il sera également essentiel d'appuyer ces efforts sur notre compréhension collective des pressions et des besoins dans l'ensemble du territoire.

Les consultations directes sont un moyen essentiel de favoriser une compréhension collective. Par exemple, en 2020, la Société d'habitation du Yukon a organisé un atelier virtuel sur les logements des Premières Nations avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord, et Services aux Autochtones Canada, lequel portait précisément sur les nouveaux besoins en matière de logement et le renforcement des possibilités de partenariat. L'événement a servi de plateforme pour la collecte de renseignements, l'apprentissage mutuel et la prise de décisions collective. Il faut continuer à alimenter ce dialogue.

Je ne peux pas m'exprimer au nom des Premières Nations du Yukon au sujet de ce qu'elles vivent dans leurs communautés respectives. Cependant, je sais que les gouvernements autochtones autonomes, y compris ceux du Yukon, ont collectivement déterminé que la réparation de logements ou la construction de nouvelles maisons sur leurs terres sont à la fois un besoin urgent et une occasion de stimuler l'économie. J'encourage cette discussion de nation à nation entre les Premières Nations du Yukon et le gouvernement fédéral.

La Société d'habitation du Yukon continue de travailler avec certaines Premières Nations sur des initiatives uniques visant à répondre à leurs besoins en matière de logement. Ce travail est en grande partie possible grâce au programme fédéral de l'Initiative pour la création rapide de logements et au Fonds pour les initiatives en matière de logement du gouvernement du Yukon. Par exemple, nous prévoyons que les nouveaux projets de logement pour les Premières Nations de Champagne et d'Aishihik

(20 unités), le Conseil des Ta'an Kwach'an (11 unités) et les Premières Nations de Carcross Tagish (10 unités) bénéficieront de ces programmes.

Enfin, le Programme d'efficacité énergétique des Premières Nations de la Société d'habitation du Yukon, offert aux 14 Premières Nations du Yukon, contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre provenant des logements des Premières Nations. Depuis 2019, six Premières Nations du Yukon ont eu accès au Fonds pour une économie à faibles émissions de carbone.

## SOLUTION

Le gouvernement du Yukon reconnaît que les possibilités de partenariat entre tous les ordres de gouvernement, les organismes sans but lucratif et le secteur privé sont essentielles pour régler les problèmes de logement au Yukon. Cette approche créera des possibilités dans tout le continuum du logement, notamment une offre accrue de logements, un soutien au logement pour aider les Yukonnais à trouver un logement, des logements locatifs abordables et des options d'accession à la propriété.

Par ailleurs, la récente entente de soutien et de confiance cible les solutions stratégiques suivantes :

1. Mettre en œuvre une charte des droits de l'acheteur et s'attaquer à la financiarisation du marché du logement d'ici la fin de 2023.
2. Prolonger d'une année supplémentaire l'Initiative pour la création rapide de logements.
3. Recentrer l'initiative de Financement de la construction de logements locatifs sur les logements abordables en élargissant la portée de l'admissibilité.
4. Aller de l'avant avec le lancement d'un fonds pour accélérer la construction de logements, qui vise à éliminer les obstacles et à aider les municipalités à construire des logements plus rapidement.
5. Inclure un supplément unique de 500 \$ à l'Allocation canadienne d'aide au logement en 2022, qui serait renouvelé dans les années à venir si les problèmes de coût de la vie persistent.

De plus, j'ai hâte de discuter des solutions suivantes, qui sont propres au Yukon :

1. Le plan du gouvernement fédéral visant à élaborer une stratégie du logement pour les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique est louable. Il est important que les points de vue des Premières Nations nordiques et autonomes soient reconnus et intégrés à mesure que cette stratégie évolue.
2. La collecte et l'interprétation des données et de la recherche sur le logement, ainsi que l'accès à celles-ci, offriront davantage d'occasions d'adopter une approche coordonnée et collaborative pour les priorités en matière de logement. Il s'agit d'une importante occasion de partenariats entre tous les ordres de gouvernement et l'Université du Yukon pour créer et financer un centre de données et de recherche sur le logement dans le Nord. Nous croyons que cela soutiendra l'élaboration de solutions, d'initiatives et de programmes de logement fondés sur des données probantes pour le Yukon et pour toute la communauté nordique.
3. Les ménages du Yukon ont très bien accueilli l'allocation canadienne pour le logement au Yukon, lancée en novembre 2020, et nous avons hâte d'élargir et d'accroître ce programme élaboré de concert avec le

gouvernement fédéral afin de répondre à la demande actuelle. La souplesse de ce programme a joué un rôle primordial dans son succès, et nous espérons qu'il se poursuivra.

4. Le programme de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété actuel n'est pas suffisant pour améliorer concrètement les conditions du *marché* actuel du Yukon. Nous espérons que l'incitatif pour notre territoire pourra être doublé pour atteindre 10 %.
5. La Société d'habitation du Yukon exhorte le gouvernement du Canada à envisager des options de financement qui aideront le territoire à inciter les promoteurs à construire un plus grand nombre de logements locatifs.
  - a. Le Yukon souhaite mettre en place d'autres « initiatives pour la création rapide de logements » s'appuyant sur un processus d'admission fondé sur des critères propres au Yukon. Ces critères comprendraient des considérations relatives à la courte saison de construction, à la capacité professionnelle limitée, aux coûts élevés de construction et de main-d'œuvre, et aux restrictions liées à la population cible qui ne reflètent pas les besoins de la collectivité décrits dans les récentes évaluations des besoins des collectivités.
  - b. Continuer de soutenir des initiatives comme le financement réservé pour le Nord pour de nouveaux logements abordables.
  - c. Continuer d'étudier les possibilités de nation à nation en ce qui a trait aux initiatives d'élaboration de politiques financières, comme les incitatifs financiers pour la construction de logements.
6. Les échéanciers et les coûts du financement fédéral devraient continuer de tenir compte de la courte saison de construction et des coûts de construction plus élevés dans le Nord comparativement au reste du pays.

Je vous remercie de votre soutien et de votre intérêt à comprendre et à régler la grave pénurie de logements qui sévit actuellement au Yukon et dans le Nord. Je serai heureux de vous fournir tout renseignement supplémentaire qui pourrait vous être utile, y compris dans le cadre d'une rencontre en personne.

Veuillez agréer, Monsieur le Député, l'expression de mes sentiments distingués.



Ranj Pillai,

Ministre responsable de la Société d'habitation du Yukon