

Mémoire au Comité des finances de la Chambre des
communes

Consultations prébudgétaires 2018



Présenté par
l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

Août 2017

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) est le porte-parole du secteur de l'habitation abordable au Canada. Nous comptons parmi nos membres des fournisseurs de logements sociaux et sans but lucratif, des organismes de lutte contre l'itinérance, des coopératives, des ministères provinciaux et territoriaux responsables du logement ainsi que des municipalités, des particuliers, des entreprises et des associations sans but lucratif nous apportant leur soutien. L'ACHRU a pour mission de veiller à ce que tous les Canadiens disposent d'un endroit abordable, sûr et décent qu'ils peuvent considérer comme leur foyer.

Ampleur du défi

Il y a environ 600 000 unités de logement social et abordable au Canada, qui répondent aux besoins en matière de logement de plus d'un million de Canadiens. Ces unités de logement social offrent aux personnes et aux familles la possibilité de vivre, de travailler et de s'amuser dans une maison qu'ils n'auraient pas autrement les moyens de s'offrir. Malgré les investissements annoncés dans les budgets de 2016 et de 2017, la diminution de l'aide fédérale destinée aux logements sociaux depuis le milieu des années 1990 suscite des préoccupations sur la capacité du secteur à répondre aux besoins grandissants des locataires. Voici un aperçu des données pertinentes :

- au cours des 25 dernières années, la population du Canada a augmenté de 30 %, tandis que les investissements annuels du gouvernement fédéral dans les logements abordables ont diminué de 46 %;
- les accords d'exploitation ont déjà commencé à expirer; en 2040, les investissements du gouvernement fédéral dans les logements abordables seront nuls;
- près de 235 000 Canadiens vivront dans la rue cette année;
- selon un discours prononcé par le président et premier dirigeant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en juin 2017, 26,4 % des locataires au Canada dépensent plus de 30 % de leur revenu avant impôt pour avoir accès à un logement convenable (selon la définition du besoin impérieux en matière de logement);
- d'après une étude récente, les besoins en capitaux annuels pour les logements sociaux se chiffraient entre 8,4 et 13,6 milliards de dollars.

La situation des Autochtones, particulièrement ceux vivant dans les milieux urbains et ruraux, est encore plus troublante. Voici les défis auxquels ils sont confrontés :

- 22 % des ménages autochtones hors d'une réserve occupent un logement non conforme à la norme de qualité ou de taille, comparativement à 13 % pour l'ensemble des ménages au Canada;
- dans les centres urbains, 1 Autochtone sur 15 vivra dans la rue, comparativement à 1 personne sur 128 au sein de la population en général;
- l'incidence des besoins de logement chez la population autochtone hors d'une réserve est supérieure à 20 %, comparativement à 12,4 % chez la population non autochtone.

Bien que le gouvernement fédéral ait confirmé dans le budget de 2017 qu'une Stratégie nationale sur le logement serait dévoilée à l'automne 2017, l'ACHRU croit fermement qu'il ne peut pas y

avoir de Stratégie nationale sur le logement sans stratégie sur le logement des Autochtones, dont l'objectif fondamental consisterait à faire en sorte que la qualité des logements des Autochtones soit égale à celle des logements de la population non autochtone.

Faits récents

L'ACHRU milite fortement pour le leadership du gouvernement fédéral dans le secteur du logement abordable. Au cours des deux dernières années, nous nous sommes concentrés sur l'élaboration du cadre stratégique de la Stratégie nationale sur le logement. En octobre 2016, après que le ministre Jean-Yves Duclos a annoncé, en juin 2016, la tenue d'une consultation nationale sur une Stratégie nationale sur le logement, l'ACHRU a travaillé en collaboration avec ses membres, son caucus autochtone et d'autres intervenants du milieu du logement à l'échelle nationale dans l'objectif d'élaborer une vision et une réponse destinées à orienter la conception de la Stratégie nationale sur le logement. Cette réponse, intitulée *Housing At a Crossroads: CHRA's Vision for the Next Generation of Housing Policy in Canada*, contenait des recommandations visant à améliorer la politique nationale en matière de logement dans certains domaines importants.

Dans le budget fédéral de 2017, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il accorderait 11,2 milliards de dollars sur 11 ans pour le logement social et abordable, soit l'investissement individuel le plus important du budget de 2017. En outre, dans le budget, le gouvernement s'est engagé à réinvestir dans le secteur du logement les fonds qui auraient autrement disparu à l'expiration des accords d'exploitation. Selon certaines estimations, ces fonds s'élèvent entre 4,5 et 5 milliards de dollars. De nombreuses annonces relatives au logement social et abordable faites dans le budget de 2017 cadraient très bien avec les recommandations de l'ACHRU, mais les détails concernant un certain nombre de programmes et d'annonces ne seront dévoilés qu'au lancement de la Stratégie nationale sur le logement, qui est prévu à l'automne 2017.

En juin 2017, l'ACHRU a publié deux mémoires sur la Stratégie nationale sur le logement afin de formuler des recommandations sur la mise en œuvre de ces programmes à l'intention du gouvernement fédéral. Le premier document contenait des recommandations sur les programmes et les annonces du budget de 2017 se rapportant au logement, tandis que le deuxième document était conçu pour servir de cadre stratégique pour une stratégie distincte relative au logement rural et urbain des Autochtones, et a été préparé avec la contribution du caucus autochtone de l'ACHRU et sous la surveillance de celui-ci.

Recommandations

L'ACHRU aimerait réitérer un certain nombre de recommandations énoncées dans ses mémoires de juin 2017 à l'intention du Comité des finances de la Chambre des communes. Bien que plusieurs de ces recommandations soient liées à des mesures contenues dans le budget de 2017 et dans la Stratégie nationale sur le logement qui sera lancée bientôt, elles s'appliquent également à la préparation du budget de 2018.

- 1) Créer, par l'entremise du nouveau fonds national pour le logement, un mécanisme de financement destiné uniquement à la réparation de logements et à la rénovation des parcs de logements sociaux déjà construits.**

Les fonds destinés aux réparations et aux travaux d'entretien reportés (afin d'entretenir adéquatement et de renouveler le parc de logements déjà construits) demeurent une préoccupation primordiale pour les membres de l'ACHRU partout au Canada. Dans son mémoire d'octobre 2016, l'ACHRU relevait plusieurs modèles sur lesquels pourrait se baser une autorité financière se consacrant au renouvellement du parc de logements. S'il est bien structuré, l'investissement initial du gouvernement fédéral intégré dans un tel mécanisme pourrait permettre d'obtenir des fonds supplémentaires pour répondre aux besoins en capitaux, ce qui entraînerait une augmentation des ressources pouvant être utilisées à cette fin. Le modèle de l'« autorité de financement du logement du Canada », ou encore les modèles québécois de « Permaloge » ou de « Valocom », font partie des modèles présentés, sur lesquels pourrait se baser une telle autorité financière. L'ACHRU serait heureuse de fournir de plus amples renseignements sur les modèles proposés.

2) Créer, par l'entremise du nouveau fonds national pour le logement, un mécanisme de financement destiné à la construction de nouveaux logements sociaux et abordables.

Selon cette recommandation, semblable à celle ci-dessus, un mécanisme financier devrait être créé dans l'objectif exclusif de soutenir l'augmentation de l'offre de logements sociaux et abordables, particulièrement les projets utilisant des modèles d'exploitation novateurs ou durables ou offrant des programmes de soutien aux résidents. Là encore, l'ACHRU a relevé les modèles dont pourrait s'inspirer ce mécanisme dans son mémoire d'octobre 2016 sur la Stratégie nationale sur le logement. L'ACHRU estime qu'un mécanisme visant à augmenter l'offre de logements sociaux et abordables pourrait prendre la forme de subventions et de prêts préférentiels, et pourrait servir à obtenir un investissement global accru destiné au développement du parc de logements.

3) Créer un programme visant expressément à offrir des subventions pour le loyer en fonction du revenu aux locataires vivant dans une coopérative ou un logement social et sans but lucratif.

Des fonds devraient être destinés à verser continuellement des suppléments au loyer aux locataires les plus démunis, et de préférence, à augmenter le nombre d'unités de loyer fondé sur le revenu. L'ACHRU estime qu'une telle subvention nationale devrait être rattachée à des lieux afin, d'une part, de permettre aux locataires de profiter de la totalité de la subvention, et d'autre part, de protéger le parc de logements sociaux actuel et de limiter les répercussions inflationnistes éventuelles. Un programme fédéral devrait établir le niveau de subvention en fonction du loyer économique total de la région de résidence et devrait s'harmoniser avec l'aide sociale et les avantages relatifs au logement à l'échelle provinciale et municipale.

L'engagement formulé dans le budget de 2017, consistant à maintenir le financement de base à l'expiration des accords d'exploitation, dont la valeur est d'environ 4 à 5 milliards de dollars sur 11 ans, devrait servir à financer les 3 programmes énoncés ci-dessus.

Cependant, compte tenu des besoins dans l'ensemble du Canada, l'ACHRU recommande de prévoir dans le budget de 2018 une augmentation des fonds destinés à ces programmes

afin que ces fonds soient supérieurs aux niveaux annoncés initialement dans le budget de 2017.

4) Créer une stratégie distincte relative au logement rural et urbain des Autochtones comportant les investissements nécessaires.

Dans le budget de 2017, le gouvernement s'est engagé à verser 225 millions de dollars sur 11 ans aux fournisseurs de logements « aux Autochtones qui ne vivent pas dans une réserve », soit une recommandation fondamentale énoncée dans le mémoire que l'ACHRU a présenté dans le cadre de la consultation sur la Stratégie nationale sur le logement. Bien que cet investissement soit bien accueilli, il est légèrement supérieur à 20 millions de dollars par année, ce qui est insuffisant pour régler les enjeux pressants et uniques auxquels est confronté le secteur du logement des Autochtones en milieu urbain et rural. L'ACHRU réitère les recommandations stratégiques formulées dans son mémoire de juin 2017, à savoir que la Stratégie nationale sur le logement devrait être accompagnée d'une stratégie sur le logement des Autochtones, et que les fonds destinés à ces stratégies devraient être augmentés considérablement. L'ACHRU a relevé des éléments stratégiques à inclure dans une stratégie sur le logement des Autochtones, dont les suivants :

- fournir des fonds pour les dépenses en capital afin d'effectuer les réparations nécessaires dans les logements et de contribuer à la reconstruction des logements des Autochtones;
- offrir une aide destinée expressément aux locataires pour veiller à ce que les logements demeurent abordables;
- développer la composante autochtone de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance;
- élargir la portée de l'engagement que le gouvernement fédéral a annoncé dans le budget de 2017 en ce qui a trait à l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans-abri. Plus précisément, travailler en partenariat avec les provinces et les municipalités pour augmenter l'offre de terres accessibles, particulièrement compte tenu du fait que de nombreux fournisseurs de logements aux Autochtones se trouvent dans de petits centres urbains ou ruraux où des terres fédérales ne sont pas nécessaires accessibles;
- utiliser une partie des nouveaux fonds destinés à la recherche sur le logement prévus dans le budget de 2017 pour s'attaquer aux problématiques relatives au logement des Autochtones;
- autoriser le financement en double dans le cas où des fournisseurs de logements aux Autochtones sont admissibles à différents programmes fédéraux.

Conclusion

L'ACHRU est heureuse d'avoir l'occasion de faire part de ses recommandations au Comité permanent des finances. Elle appuie et salue l'intérêt que porte le gouvernement fédéral au renforcement du secteur des logements sociaux, abordables et sans but lucratif au Canada, et continuera de travailler en collaboration avec des fonctionnaires fédéraux pour appliquer les mesures prévues dans le budget de 2017 et celles qui seront énoncées dans la Stratégie nationale sur le logement, qui sera lancée

bientôt. Le budget de 2018 est une occasion de mettre à profit les investissements annoncés dans les budgets antérieurs.

L'ACHRU estime que le gouvernement fédéral a l'occasion, grâce à des investissements continus, d'atteindre l'objectif visant à ce que chaque personne habitant au Canada ait accès à un logement sûr, abordable et durable d'ici 2035. Elle estime également que l'adoption d'une Stratégie nationale sur le logement et d'une stratégie sur le logement des Autochtones peut répondre à un certain nombre de préoccupations structurelles et à long terme des fournisseurs de logements, et plus important encore, de leurs locataires. Par conséquent, l'ACHRU est impatiente de poursuivre ses échanges et ses discussions avec le Comité lorsque ces stratégies à long terme seront terminées.