



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

FONDS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

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

Robert J. Morrissey, président

OCTOBRE 2022
44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Publié en conformité de l'autorité du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la *Loi sur le droit d'auteur*. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la *Loi sur le droit d'auteur*.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes à l'adresse suivante : www.noscommunes.ca

FONDS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

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

**Le président
Robert J. Morrissey**

OCTOBRE 2022

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

AVIS AU LECTEUR

Rapports de comités présentés à la Chambre des communes

C'est en déposant un rapport à la Chambre des communes qu'un comité rend publiques ses conclusions et recommandations sur un sujet particulier. Les rapports de fond portant sur une question particulière contiennent un sommaire des témoignages entendus, les recommandations formulées par le comité et les motifs à l'appui de ces recommandations.

COMITÉ PERMANENT DES RESSOURCES HUMAINES, DU DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION DES PERSONNES HANDICAPÉES

PRÉSIDENT

Robert J. Morrissey

VICE-PRÉSIDENTES

Stephanie Kusie

Louise Chabot

MEMBRES

Chad Collins

Michael Coteau

Marc Dalton

Marilyn Gladu

Ron Liepert

Wayne Long

Soraya Martinez Ferrada

Tony Van Bynen

Bonita Zarrillo

AUTRES DÉPUTÉS QUI ONT PARTICIPÉ

Shafqat Ali

L'hon. Michael D. Chong

Terry Dowdall

Francis Drouin

Darren Fisher

Laila Goodridge

Jasraj Singh Hallan

Matt Jeneroux

Philip Lawrence

Ben Lobb
Mike Morrice
Dan Muys
Shelby Kramp-Neuman
Alex Ruff
Warren Steinley
Denis Trudel
L'hon. Tim Uppal

GREFFIÈRE DU COMITÉ

Danielle Widmer

BIBLIOTHÈQUE DU PARLEMENT

Services d'information, d'éducation et de recherche parlementaires

Eleni Kachulis, analyste
Isabelle Lafontaine-Émond, analyste
Allison Lowenger, analyste

**LE COMITÉ PERMANENT
DES RESSOURCES HUMAINES, DU
DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, DU
DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION
DES PERSONNES HANDICAPÉES**

a l'honneur de présenter son

QUATRIÈME RAPPORT

Conformément au mandat que lui confère l'article 108(2) du Règlement, le Comité a étudié le Fonds pour accélérer la construction de logements et a convenu de faire rapport de ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	1
LISTE DES RECOMMANDATIONS.....	3
FONDS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS.....	7
Introduction.....	7
Chapitre 1 : Mise en contexte.....	8
Fonds pour accélérer la construction de logements.....	8
Initiative des terrains fédéraux.....	10
Rôle du gouvernement fédéral dans le logement	10
Chapitre 2 : Conception du Fonds pour accélérer la construction de logements	12
Objectif.....	12
Distribution du financement.....	13
Bénéficiaires et critères du financement	13
Mécanismes de financement.....	14
Délais de financement	15
Autres éléments à prendre en compte	16
Souplesse et diversité régionale.....	17
Souplesse.....	17
Capacité de réagir aux différents défis régionaux	17
Cumul.....	20
Transparence et responsabilisation	21
Chapitre 3 : Besoins en logement.....	22
Types de logement.....	23
Abordabilité.....	24
Définition de l'abordabilité.....	24
Logement abordable	25
Logement accessible et logement pour personnes handicapées	28

Logement des Autochtones	29
Besoins en logement des femmes	32
Chapitre 4 : Aide aux municipalités.....	33
Capacités, planification et processus municipaux	34
Développement	35
Considérations d'ordre général	36
Rôle des organismes à but non lucratif.....	37
Zonage.....	38
Zonage inclusif.....	39
Réduction des frais	40
Acquisition de propriétés.....	40
Autres éléments à prendre en considération	41
Chapitre 5 : Initiative des terrains fédéraux et autres solutions.....	42
Initiative des terrains fédéraux.....	42
Autres solutions	43
Conclusion et recommandations.....	45
ANNEXE A LISTE DES TÉMOINS.....	51
ANNEXE B LISTE DES MÉMOIRES	55
DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT	57
DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT	57
OPINION COMPLÉMENTAIRE DU NOUVEAU PARTI DÉMOCRATIQUE DU CANADA	59

SOMMAIRE

Depuis quelques années, le logement, en particulier l'accès à un logement convenable et abordable, trône au sommet des préoccupations des Canadiens, tant les ménages à faibles revenus que les acheteurs d'une première maison. Or, le nœud du problème réside en partie dans l'offre qui cible la question de l'abordabilité. En 2021, le gouvernement fédéral a annoncé la création du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), qui vise à aider les municipalités à accroître rapidement l'offre de logements dans tout le pays.

Le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes (le Comité) a consacré sept réunions à la réalisation d'une étude sur les options de conception et de mise en œuvre du Fonds. Il a recueilli le témoignage de hauts fonctionnaires fédéraux et de représentants de municipalités, d'associations sectorielles, d'organisations des Premières Nations et d'organismes à but non lucratif, et il a reçu de nombreux mémoires. Le Comité a également entendu des témoins au sujet de l'Initiative des terrains fédéraux (ITF), par l'intermédiaire de laquelle les terrains fédéraux excédentaires sont mis à la disposition de promoteurs admissibles pour la construction de logements abordables. Le présent rapport expose les conclusions du Comité.

Que ce soit de vive voix ou par écrit, les témoins ont formulé des recommandations sur la conception du Fonds, les besoins en logement auxquels il devrait répondre et les différentes façons dont il pourrait aider les municipalités à accroître l'offre de logements. Les témoins ont dit au Comité que les ressources du FACL devraient être distribuées rapidement à une multitude de communautés différentes, des grands centres urbains aux communautés rurales, nordiques et autochtones, qu'elles devraient être souples et cumulables avec celles d'autres programmes de construction de logements et qu'elles devraient privilégier l'accroissement de l'offre de logements abordables en particulier. Le Comité estime qu'un large éventail de mesures doit être admissible au Fonds si l'on veut augmenter le nombre de logements qui répondent aux besoins des communautés diversifiées du Canada. Ces mesures vont de celles qui favorisent le renforcement des capacités municipales à celles qui facilitent l'acquisition de propriétés, en passant par celles qui modifient le zonage et d'autres politiques. Enfin, le Comité demande que l'on réforme l'ITF de sorte que les terrains fédéraux excédentaires soient utilisés plus efficacement et plus rapidement pour la construction de logements abordables répondant aux besoins des divers segments de la population canadienne, y compris les communautés autochtones.

LISTE DES RECOMMANDATIONS

À l'issue de leurs délibérations, les comités peuvent faire des recommandations à la Chambre des communes ou au gouvernement et les inclure dans leurs rapports. Les recommandations relatives à la présente étude se trouvent énumérées ci-après.

Recommandation 1

Que toutes les régions du Canada soient admissibles aux ressources du Fonds pour accélérer la construction de logements, y compris les collectivités rurales et nordiques, les collectivités autochtones, les municipalités de taille moyenne et les grands centres urbains. 45

Recommandation 2

Que le gouvernement du Canada s'appuie sur les leçons tirées de l'octroi rapide de fonds dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements pour s'assurer que le financement par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements est versé aux municipalités le plus rapidement possible, y compris pour permettre la réalisation de transactions immobilières urgentes. 46

Recommandation 3

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements soit aussi souple que possible afin de s'attaquer aux divers obstacles à l'accélération de la construction de logements dans les collectivités partout au pays. 46

Recommandation 4

Que, de manière à accroître la profondeur de l'abordabilité, le financement fourni par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements soit cumulable avec d'autres programmes de la Stratégie nationale du logement – y compris le Fonds national de co-investissement pour le logement, l'Initiative pour la création rapide de logements, l'initiative Financement de la construction de logements locatifs et l'Initiative des terrains fédéraux – ainsi qu'avec les programmes de financement des gouvernements provinciaux, territoriaux et autochtones et des administrations municipales. 46

Recommandation 5

Que le gouvernement du Canada coordonne ses efforts avec ceux des gouvernements fédéral, provinciaux, territoriaux et autochtones, ainsi que des administrations municipales afin de mieux harmoniser les politiques et les programmes de financement ayant une incidence sur l'offre de logements abordables. 46

Recommandation 6

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement élabore des mécanismes de collecte de données pour suivre l'impact du Fonds pour accélérer la construction de logements, y compris le nombre de nouvelles unités nettes créées à la suite des réformes des politiques municipales de zonage et de développement et du renforcement des capacités financées par le programme et l'abordabilité des nouvelles unités nettes créées en conséquence du financement alloué par le biais du programme; que ces données soient rendues publiques; en outre, que la Société canadienne d'hypothèques et de logement soit prêt à fournir des mises à jour concernant ces données au Comité au fur et à mesure que le Fonds sera déployé. 46

Recommandation 7

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements soit essentiellement consacré à l'acquisition, à la rénovation et à la construction d'unités de logements locatifs abordables hors marché. 47

Recommandation 8

Que, dans le cadre de la mise en œuvre du Fonds pour accélérer la construction de logements, le gouvernement fédéral adopte une définition actualisée du concept de logement abordable basée sur le revenu des ménages; en outre, que le Fonds tienne compte des différentes définitions de l'abordabilité dans les communautés autochtones. 47

Recommandation 9

Que le gouvernement du Canada veille à ce que le Fonds pour accélérer la construction de logements respecte les critères de la Stratégie nationale sur le logement du Canada en matière d'abordabilité, d'accessibilité, de consommation d'énergie et d'émissions. 47

Recommandation 10

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements cherche à accélérer la création de nouvelles unités en fournissant des ressources aux municipalités et aux offices de protection de la nature pour améliorer le processus d’approbation des aménagements avec des investissements qui soutiennent diverses améliorations admissibles qui comprennent, sans toutefois s’y limiter, l’embauche de personnel supplémentaire affecté à l’augmentation de l’offre de logements, l’émission électronique de permis numériques, les méthodologies Lean Sigma et d’autres améliorations automatisées..... 47

Recommandation 11

Que le gouvernement du Canada veille à ce que les réformes des politiques municipales de zonage et de développement et le renforcement des capacités financés par l’entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements aident à accélérer la construction de logements adéquats, sécuritaires et abordables pour les populations vulnérables, y compris les femmes, les personnes racisées et les Autochtones, ainsi que de logements sans obstacle pour les personnes vivant avec un handicap. 47

Recommandation 12

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements soutienne les municipalités dans le but de créer de nouveaux logements abordables en deçà des objectifs de prix ou de loyer établis. Que la subvention permette aux municipalités d’encourager de nouveaux aménagements levant ou en réduisant considérablement les frais d’aménagement, y compris, mais sans s’y limiter, les frais de développement, les frais de demande, les permis et les prélèvements, et en complétant les programmes municipaux actuels (y compris les programmes d’aménagement de friches industrielles, les prêts à taux nul, les programmes de rénovation en vue de la location et les programmes d’acquisition de propriétés) qui incitent à la création de nouveaux logements. 48

Recommandation 13

Que les investissements fournis aux municipalités pour encourager la création de nouveaux logements abordables nets accordent une importance pondérée au financement qui soutient des densités plus élevées, l’abordabilité à long terme, le développement axé sur le transport en commun, les politiques de zonage inclusif, les logements respectueux du climat et écoénergétiques, et

l'augmentation de l'offre de logements abordables axés sur la famille et de logements très abordables pour les femmes, les personnes de diverses identités de genre, les Autochtones et les personnes vivant avec un handicap. 48

Recommandation 14

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements appuie l'acquisition publique et sans but lucratif de terrains vacants et d'immeubles existants, y compris dans le parc de logements locatifs, dans le but de créer de nouveaux logements abordables nets..... 48

Recommandation 15

Que le gouvernement du Canada réforme le processus par lequel les propriétés fédérales vacantes ou inutilisées sont mises à la disposition de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour la construction de logements abordables dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux afin de s'assurer que les municipalités et les organismes de logement abordable sont en mesure d'acquérir rapidement des terres et des bâtiments fédéraux vacants ou inutilisés afin de créer des logements abordables. 48

Recommandation 16

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement envisage d'accroître la transparence de l'Initiative des terrains fédéraux afin que les intervenants puissent avoir accès à des renseignements détaillés sur les terrains disponibles. 49

Recommandation 17

Que le gouvernement du Canada envisage des mesures supplémentaires par l'entremise de la Stratégie nationale sur le logement qui uniformiseront les règles du jeu pour les municipalités et les organismes sans but lucratif dans l'achat d'immeubles locatifs existants et de terrains vacants afin de protéger l'abordabilité à long terme du parc de logements locatifs existants et de veiller à ce que les terrains urbains vacants soient utilisés pour le développement de logements abordables, là où cela est nécessaire, plutôt que pour la spéculation. 49



FONDS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

INTRODUCTION

Depuis quelques années, le logement, en particulier l'accès à un logement convenable et abordable, trône au sommet des préoccupations des Canadiens, tant les ménages à faibles revenus que les acheteurs d'une première maison. Or, le nœud du problème réside en partie dans l'offre qui cible la question de l'abordabilité. En 2021, le gouvernement fédéral a annoncé la création du Fonds pour accélérer la construction de logements, qui vise à aider les municipalités à accroître rapidement l'offre de logements dans tout le pays.

Le 3 février 2022, le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA ou le Comité) a adopté la motion suivante :

Que, conformément à l'article 108(2) du Règlement, le Comité entreprenne une étude sur les options relatives à la conception et à la mise en œuvre du Fonds pour accélérer la construction de logements proposé par le gouvernement, y compris, mais sans s'y limiter, les investissements dans la dotation en personnel et le soutien technologique des services d'urbanisme municipaux, l'achat de propriétés, la modernisation des infrastructures et l'élaboration de politiques (p. ex., le zonage inclusif et les règlements sur le développement axé sur le transport en commun) dans le but d'atteindre l'objectif du gouvernement de favoriser la construction de 100 000 nouvelles habitations d'ici 2024-2025; que l'étude porte également sur la façon dont le gouvernement peut faire fond sur l'Initiative des terrains fédéraux pour recenser les propriétés appartenant au gouvernement fédéral qui pourraient être mises à la disposition des municipalités ou d'autres intervenants dans le but d'accroître l'offre de logements; que le Comité fasse rapport de ses conclusions et de ses recommandations à la Chambre; que, conformément à l'article 109 du



Règlement, le Comité demande au gouvernement de déposer une réponse globale au rapport¹.

Dans le cadre de cette étude, le Comité a tenu sept réunions en mai et en juin 2022, au cours desquelles il a entendu 43 témoins. Il a aussi reçu 14 mémoires².

Les membres du Comité tiennent à remercier tous ceux et celles qui ont participé à l'étude et ont contribué à la conception et au lancement du Fonds pour accélérer la construction de logements, ainsi qu'à la formulation de suggestions sur la façon dont le gouvernement peut tirer parti de l'Initiative des terrains fédéraux.

Le présent rapport résume les témoignages recueillis par le Comité, ainsi que les recommandations formulées à l'intention du gouvernement du Canada afin d'améliorer le financement de la construction de logements qui répondent aux besoins des diverses communautés du pays. Après une mise en contexte du Fonds pour accélérer la construction de logements, de l'Initiative des terrains fédéraux et d'autres programmes fédéraux dignes d'intérêt, le Comité y décrit ses priorités à l'égard de la conception du Fonds, les besoins en logement auxquels celui-ci devrait répondre et les différentes façons dont il peut aider les municipalités à accroître l'offre de logements. Enfin, il souligne les autres mesures que le gouvernement pourrait prendre, notamment en faisant fond sur l'Initiative des terrains fédéraux, pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixés en matière d'offre de logements.

CHAPITRE 1 : MISE EN CONTEXTE

Fonds pour accélérer la construction de logements

Selon une analyse que la Banque Scotia a publiée en mai 2021, « le Canada comptabilise le moins grand nombre de logements [424] par tranche de 1 000 résidents parmi tous les pays du G7. Le nombre de logements par tranche de 1 000 Canadiens est en chute libre depuis 2016 en raison de la brusque hausse de la croissance de la population³ ». L'analyse indique qu'« [i]l aurait fallu 100 000 logements supplémentaires pour stabiliser le ratio des logements par rapport à la population depuis 2016⁴ ». Même si le Canada

1 Chambre des communes, Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA), [Procès-verbal](#), 3 février 2022.

2 HUMA, [Fonds pour accélérer la construction de logements](#).

3 Jean-François Perrault, [L'estimation du déficit structurel du logement au Canada : manque-t-il 100 000 logements ou près de deux millions?](#), Banque Scotia, 12 mai 2021.

4 *Ibid.*

parvenait à construire autant de logements, il demeurerait bien en deçà de la moyenne parmi les pays du G7, qui est de 471 logements par 1 000 habitants⁵.

C'est dans le budget de 2022, *Un plan pour faire croître notre économie et rendre la vie plus abordable*, qu'a été lancé le Fonds pour accélérer la construction de logements :

Le budget de 2022 propose de verser 4 milliards de dollars sur cinq ans, à compter de 2022-2023, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour lancer un nouveau fonds pour accélérer la construction de logements. Le fonds sera conçu de manière à pouvoir s'adapter aux besoins et aux réalités des villes et des communautés, et pourrait offrir du soutien comme un incitatif annuel « par porte » pour les municipalités, ou un soutien initial pour les investissements dans les processus municipaux de planification et d'exécution des programmes de logement qui accéléreront la construction de logements. Il portera principalement sur l'augmentation de l'offre, mais le soutien du gouvernement sera ciblé afin d'assurer une offre équilibrée qui comprend une augmentation nécessaire de l'offre de logements abordables.

Ce nouveau fonds ciblera la création de 100 000 nouveaux logements nets au cours des cinq prochaines années.

Le fonds pour accélérer la construction de logements aura un système de demande unique souple et permettra tout de même aux municipalités d'accéder à d'autres programmes connexes. Le gouvernement fédéral veillera à ce que le programme tienne également compte des petites communautés et des communautés rurales en forte croissance, comme celles du Canada atlantique et du Nord de l'Ontario⁶.

Par ailleurs, le discours du Trône de novembre 2021 avait déjà fait mention du Fonds⁷. La lettre de mandat du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion de décembre 2021 contenait elle aussi des détails sur ce Fonds et confiait au ministre la responsabilité suivante :

Investir dans un nouveau fonds d'accélération de la construction de logements afin d'aider les municipalités à augmenter l'offre de logements dans les plus grandes villes du Canada au moyen de mesures telles que le zonage d'inclusion, la densification accrue, la réduction des délais d'approbation des projets de construction et la mise en valeur rapide de terrains vacants ou sous-utilisés⁸.

5 *Ibid.*

6 Gouvernement du Canada, *Un plan pour faire croître notre économie et rendre la vie plus abordable*, Budget 2022, p. 42.

7 Gouverneure générale du Canada, *Bâtir une économie résiliente : un avenir plus propre et plus sain pour nos enfants*, discours du Trône, 23 novembre 2021.

8 Cabinet du Premier ministre du Canada, *Lettre de mandat du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion*, 16 décembre 2021.



Initiative des terrains fédéraux

Lancée en février 2019, l'Initiative des terrains fédéraux prévoit l'octroi, sur dix ans, de 202 millions de dollars pour appuyer le transfert à coût faible ou nul de terrains et d'immeubles fédéraux excédentaires à des promoteurs admissibles, comme des organismes de logement communautaire, des administrations municipales et des gouvernements provinciaux, territoriaux ou autochtones, pour le développement de logements abordables. L'objectif de cette initiative est de créer 4 000 logements. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) « s'est engagée à investir plus de 108,8 millions de dollars pour soutenir la création de 3 200 logements, dont plus de 1 000 seront abordables⁹ ».

La lettre de mandat du ministre du Logement, de la Diversité et de l'Inclusion de décembre 2021 lui confie la responsabilité d'« [i]ntroduire des améliorations à l'Initiative des terrains fédéraux afin que le gouvernement fédéral déploie plus efficacement l'inventaire de ses terrains dans le but de faire avancer les objectifs de la Stratégie nationale sur le logement¹⁰ ».

Rôle du gouvernement fédéral dans le logement

Le pouvoir constitutionnel de légiférer en matière de logement appartient généralement aux gouvernements provinciaux¹¹. Les provinces sont par ailleurs autorisées à déléguer certains coûts et programmes relatifs au logement aux municipalités, ce qui permet à celles-ci de jouer un rôle dans le portefeuille du logement. Le gouvernement fédéral peut financer des domaines relevant de la compétence des provinces, y compris le portefeuille global du logement, grâce au pouvoir fédéral de dépenser (décrit comme étant « le pouvoir d'autoriser la dépense de fonds publics sous le contrôle du Parlement¹² »). Dans le passé, ces dépenses ont souvent nécessité un certain degré de collaboration entre les gouvernements fédéral et provinciaux.

9 Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *Initiative des terrains fédéraux; État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement*.

10 Cabinet du Premier ministre du Canada, *Lettre de mandat du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion*, 16 décembre 2021.

11 *Loi constitutionnelle de 1867*, 30 & 31 Victoria, ch. 3 (R.-U.), par. 91(7), 91(15), 91(19), 91(21), 91(24), 92(13) et 92(16). Le gouvernement fédéral a le pouvoir de légiférer sur certaines questions de logement, comme le logement des Premières Nations sur les réserves et le logement militaire sur certaines bases militaires, et sur divers aspects qui sont essentiels au fonctionnement de l'ensemble du système de logement (y compris les questions financières comme les opérations bancaires, l'accumulation d'intérêts et l'insolvabilité).

12 Peter W. Hogg, *Constitutional Law of Canada*, 5^e édition, vol. I, p. 33-2 [TRADUCTION].

La Stratégie nationale sur le logement¹³ est l'une des principales initiatives de dépenses du gouvernement fédéral en matière de logement. Lancée en 2017, cette stratégie décennale de plus de 70 milliards de dollars est gérée par la SCHL. Elle consiste en une série de subventions, de contributions, de prêts et d'autres initiatives visant à financer la construction ou la rénovation de logements, notamment le Fonds national de co-investissement pour le logement, l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs, l'Initiative pour la création rapide de logements et l'Initiative des terrains fédéraux¹⁴, dont il est question au chapitre 5 du présent rapport.

Le gouvernement fédéral s'est engagé à « l'élaboration conjointe [...] de stratégies de logement fondées sur les distinctions » pour les Premières Nations, les Inuits et les Métis¹⁵ et à mettre en œuvre une stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique¹⁶. Dans un rapport publié en mai 2021, le Comité avait recommandé qu'une telle stratégie soit élaborée par le gouvernement fédéral en collaboration avec les peuples, gouvernements, collectivités et organisations autochtones¹⁷. Aussi, le gouvernement fédéral finance des initiatives liées à l'itinérance au titre de *Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance*, que gère Infrastructure Canada¹⁸. Enfin, le Comité est conscient que dans la *Loi portant exécution de certaines dispositions du budget déposé au Parlement le 7 avril 2022 et mettant en œuvre d'autres mesures*, le gouvernement fédéral autorise le ministre des Finances à verser aux provinces une somme totale de 750 millions de dollars pour faire face aux déficits et aux besoins en matière de transport en commun et améliorer l'offre de logements et l'accès à des logements abordables¹⁹.

13 SCHL, *Stratégie nationale sur le logement*.

14 SCHL, *Fonds national de co-investissement pour le logement; Financement de la construction de logements locatifs; Initiative pour la création rapide de logements; et Initiative des terrains fédéraux*.

15 SCHL, *Résumé du plan d'entreprise 2019-2023*, p. 83.

16 Cabinet du Premier ministre du Canada, *Lettre de mandat du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion*, 16 décembre 2021.

17 HUMA, *Logement autochtone : en route vers chez soi*, cinquième rapport, mai 2021, p. 3.

18 Infrastructure Canada, *À propos de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance*.

19 *Projet de loi C-19, Loi portant exécution de certaines dispositions du budget déposé au Parlement le 7 avril 2022 et mettant en œuvre d'autres mesures*, 44^e législature, 1^{re} session, art 180.



CHAPITRE 2 : CONCEPTION DU FONDS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Le présent chapitre énonce les principales caractéristiques de conception qui, selon le Comité, devraient être intégrées au Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), notamment son objectif et le mode de distribution des sommes d'argent. Il présente d'autres principes directeurs, notamment la souplesse dans la façon dont les bénéficiaires peuvent utiliser les fonds, leur cumul (c'est-à-dire la capacité de tirer parti d'autres initiatives liées au logement), ainsi que la transparence et la responsabilité.

Objectif

Dans le budget de 2022, le gouvernement fédéral annonce que le FACL privilégiera l'accroissement de l'offre de logements, y compris les logements abordables, et la construction de 100 000 logements nets en cinq ans. Le Comité croit toutefois que l'objectif du Fonds pourrait être précisé.

Au cours de l'étude, des témoins ont demandé que l'on réfléchisse à l'objectif du FACL, notamment les problèmes qu'il vise à régler²⁰. Un témoin a recommandé au gouvernement fédéral de chercher à « mieux comprendre la nature précise du problème de l'offre au Canada », soutenant que cette compréhension est nécessaire si l'on veut trouver des solutions et réaliser des investissements²¹. Par ailleurs, un autre témoin s'est demandé si la hausse des loyers et du prix des maisons au Canada découle d'une offre insuffisante ou d'une demande excessive (due à des facteurs comme l'accès au financement à bas prix)²². Le Comité convient qu'il est essentiel de doter le FACL d'objectifs bien définis et espère que les idées avancées dans le présent rapport, par exemple concernant les besoins auxquels le Fonds devrait répondre et la manière dont il pourrait au mieux aider les municipalités, serviront à les préciser et à les améliorer.

20 HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2022, 1110 (Jason Thorne, directeur général, Planification et développement économique, Ville de Hamilton); *Témoignages*, 2 juin 2022, 1700 (Michael Bourque, chef de la direction, Association canadienne de l'immeuble); *Témoignages*, 19 mai 2022, 1540 (Steve Pomeroy, consultant et conseiller de direction, Canadian Housing Evidence Collaborative, Université McMaster, à titre personnel).

21 *Témoignages*, 2 juin 2022, 1700 (Bourque).

22 *Témoignages*, 19 mai 2022, 1540 (Pomeroy). Voir aussi Steve Pomeroy, *Observations and suggestions for the proposed Housing Accelerator Fund*, janvier 2022 [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

Distribution du financement

La distribution du financement offert par le FACL a été l'un des principaux sujets abordés au cours de l'étude du Comité. Dans la section suivante, le Comité se penche sur plusieurs aspects de cette question, notamment les bénéficiaires, les critères, les mécanismes et les délais liés au financement.

Bénéficiaires et critères du financement

L'admissibilité au financement et les critères à respecter pour en bénéficier seront une caractéristique déterminante du FACL. Plusieurs témoins ont demandé au gouvernement fédéral d'allouer le financement directement aux municipalités de manière à accroître la certitude à l'égard du financement, à offrir aux municipalités une certaine souplesse et à assurer qu'elles disposent des liquidités nécessaires pour agir rapidement²³. Un représentant de la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal s'est toutefois dit préoccupé par la non-participation des provinces et en a souligné les possibles conséquences, comme la réduction des investissements provinciaux ou du soutien aux petites municipalités qui dépendent des services offerts dans les régions²⁴.

Le Comité a compris que les critères de financement devaient laisser aux municipalités la marge de manœuvre dont elles ont besoin pour concevoir des solutions adaptées et novatrices qui répondent aux besoins locaux, tout en veillant à ce que les dépenses soient à la fois appropriées et efficaces²⁵. Ces critères pourraient inclure, par exemple, l'obligation pour les municipalités de se doter d'un plan de financement²⁶ ou d'adopter les politiques nécessaires à la construction des types de logements que le gouvernement souhaite financer²⁷.

23 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1645 et 1740 (Daniel Rubinstein, directeur principal, Politiques et relations gouvernementales, Fédération canadienne des municipalités); [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1545 (Abigail Bond, directrice exécutive, Secrétariat du logement, Ville de Toronto); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1300 (Benoit Dorais, vice-président du comité exécutif, Ville de Montréal); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1300 (John Collin, directeur général, Ville de Saint John).

24 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1200 (Jean-Pierre Racette, directeur général, Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal).

25 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1155 (Joshua Barndt, directeur exécutif, Neighbourhood Land Trust); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 2.

26 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1235 (Collin).

27 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1200 (Thorne).



Mécanismes de financement

Le mode de distribution du financement est un autre aspect important à prendre en compte dans la conception du FACL. Les témoins ont proposé différentes approches à cet égard. Certains ont recommandé au Comité d'adopter une approche axée sur les projets – par exemple, Edith Cyr, représentante de Bâtir son quartier, a recommandé que les projets soient choisis au moyen d'un processus d'admission continu plutôt que d'appels de propositions²⁸ –, tandis que d'autres se sont dits favorables à l'octroi de sommes, suivant une formule²⁹, soit aux municipalités, soit à des régions plus vastes (étant donné que les petites municipalités peuvent dépendre d'entités régionales plus importantes pour les services de logement)³⁰.

Deux témoins ont exprimé leur appui à un mécanisme semblable à celui du Fonds pour le développement des collectivités du Canada, auparavant connu sous le nom de Fonds de la taxe sur l'essence. Ce Fonds permet de transférer directement des sommes, au prorata de la population, du Trésor aux « aux provinces, territoires, municipalités et associations municipales, aux organismes provinciaux, territoriaux et municipaux et aux [P]remières [N]ations [...] pour les infrastructures des municipalités, des régions et des Premières Nations³¹ ». Des témoins ont aussi proposé une certaine répartition du financement : un témoin de la Fédération canadienne des municipalités a demandé qu'au moins 50 % des sommes du Fonds soient allouées dans le cadre d'un volet des grandes villes³², et un représentant de la ville de Montréal a ajouté que l'on devrait réserver 50 % du Fonds aux autres municipalités³³. Enfin, un autre témoin a précisé que les sommes devraient être mises à la disposition de « tous les types de municipalités, y compris celles du Nord, des régions rurales et des grands centres urbains³⁴ ».

28 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1535 (Edith Cyr, directrice générale, Bâtir son quartier).

29 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Brian Rosborough, directeur exécutif, Association des municipalités de l'Ontario); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1255 (Collin); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1255 (John Taylor, maire, Ville de Newmarket).

30 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1255 (Collin).

31 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1240 (Collin); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1200 (Thorne). Voir [Loi sur le soutien de la croissance de l'économie et de l'emploi au Canada](#), L.C. 2011, ch. 24, Partie 9.

32 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1645 (Rubinstein).

33 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1245 (Dorais).

34 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1725 (Rosborough).

Délais de financement

Le Comité est d'avis qu'il est essentiel de distribuer rapidement les sommes du FACL aux bénéficiaires, à la fois pour éviter de retarder le développement et pour permettre la conclusion de transactions immobilières urgentes. Selon un témoin du Neighbourhood Land Trust, « les projets d'acquisition évoluent au rythme du marché³⁵ ». Pour accélérer la distribution des sommes, des témoins ont recommandé au gouvernement qu'il simplifie ou rationalise le processus de demande de financement au FACL³⁶ et qu'il prenne des mesures pour réduire les longs délais d'approbation de la SCHL³⁷. Le gouvernement du Canada a proposé un système de demande unique souple pour le FACL. Aux yeux du Comité, ce processus doit effectivement être simple, souple et adapté aux réalités du marché si l'on veut que le Fonds atteigne son objectif, soit financer la construction de 100 000 logements en cinq ans.

En ce qui concerne la distribution rapide des sommes, certains témoins ont souligné le succès de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), qui a permis de répondre rapidement aux besoins urgents en logement des populations vulnérables pendant la pandémie de COVID-19³⁸. Cette initiative a été lancée par le gouvernement fédéral en 2020 et visait à fournir « des contributions en capital dans deux volets distincts (volet des villes et volet des projets) pour accélérer la production de logements abordables³⁹ ». Lors de leur comparution devant le Comité le 2 juin 2022, l'honorable Ahmed Hussen, ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion, et Romy Bowers, présidente et première dirigeante de la SCHL, ont tous deux déclaré qu'ils mettraient en pratique dans le cadre du FACL les enseignements tirés de l'ICRL et d'autres initiatives de la Stratégie nationale sur le logement⁴⁰. M^{me} Bowers a fait observer que la SCHL avait l'intention de s'assurer « que la norme qui a été établie dans

35 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1145 (Barndt). Voir aussi [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1725 (Thom Armstrong, directeur général, Co-operative Housing Federation of British Columbia); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (Edward John, directeur, Services aux logements, Ville de Hamilton); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1210 (Dorais); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1135-1145 (Racette); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1125 (Barndt); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1645, 1710 (Seth Asimakos, fondateur et directeur général, Kaléidoscope).

36 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1215 (Collin); HUMA, [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 2.

37 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1645, 1710 (Asimakos).

38 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1225 (Carolyn Whitzman, membre du conseil consultatif, Women's National Housing and Homelessness Network); HUMA, [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1545 (Bond); HUMA, [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1645 (Rubinstein).

39 SCHL, [Initiative pour la création rapide de logements](#).

40 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1605 (Romy Bowers, présidente et première dirigeante, Société canadienne d'hypothèques et de logement); [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1610 (L'hon. Ahmed Hussen, ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion).



le cadre de l' [ICRL] soit mise en œuvre dans d'autres programmes à l'avenir⁴¹ ». Le Comité convient que les précieux enseignements tirés de l'ICRL doivent être pris en compte dans la conception et la mise en œuvre du FACL.

Les témoins ont également souligné qu'il est essentiel que le financement soit prévisible et continu, y compris pour les projets dont l'échéancier est plus long⁴². Pour répondre à la fois au besoin d'un financement rapide et d'un financement qui tienne compte des échéanciers plus longs des projets, deux témoins ont proposé une approche par étapes. La représentante de Bâtir son quartier a recommandé que la totalité du financement de certains projets soit débloquée dans les deux années suivant l'entrée en vigueur du Fonds⁴³. De son côté, le représentant de la ville de Hamilton a recommandé que le FACL fournisse une aide immédiate pour les logements locatifs existants susceptibles de devenir inabordables (par exemple, en raison de leur acquisition par des investisseurs), et que débute en parallèle la construction de nouveaux logements qui pourraient être livrés au cours des prochaines années⁴⁴.

Autres éléments à prendre en compte

Dans la prochaine section, le Comité présente d'autres éléments qu'il juge important de prendre en compte dans la conception du Fonds, notamment la souplesse et la diversité régionale, le cumul, ainsi que la transparence et la responsabilisation. Il convient de noter que les témoins ont également énoncé une série d'autres principes clés pour le FACL, notamment la viabilité financière⁴⁵, la protection des locataires dans le contexte des réaménagements⁴⁶, la prise en compte prioritaire des besoins des plus vulnérables et des membres de groupes défavorisés⁴⁷, la participation des intervenants et des communautés touchées à la conception et à la mise en œuvre du FACL⁴⁸, et la coordination entre les différents ordres de gouvernement, y compris les gouvernements

41 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1635 (Bowers).

42 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1145 (Barndt); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1145 (Racette); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1210 (Dorais); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (John).

43 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1535 et 1605 (Cyr).

44 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (John).

45 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1615 (Hahn).

46 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1615 (Bond); [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1545 (Atkey).

47 [Mémoire](#) (Défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 2; [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1650 (Cimon).

48 [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 1; [Mémoire](#) (Défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 2; [Mémoire](#) (CERA), 30 juin 2022, p. 5; [Mémoire](#) (Réseau national du droit au logement et Feminist Housing Collective), p. 4.

autochtones, dans le but notamment de favoriser l'adoption d'une démarche fondée sur les droits de la personne et de s'assurer que le financement permet d'accélérer la construction de logements⁴⁹.

Souplesse et diversité régionale

Souplesse

Il sera essentiel de prévoir une certaine souplesse dans la façon de dépenser les sommes du FACL afin de s'assurer que ce dernier peut répondre à différentes priorités locales et mettre en valeur la diversité des régions⁵⁰. Comme l'a déclaré Kathy Heron, de l'organisme Alberta Municipalities,

[les municipalités sont] des expert[e]s sur le plan de la planification de l'aménagement de [leurs] territoires et [comprennent] les besoins en logements de [leurs] collectivités ainsi que les obstacles à la construction de logements. Accorder la possibilité aux municipalités de dépenser les fonds selon leurs priorités permettra de s'assurer que l'objectif du Fonds pour accélérer la construction de logements [est] atteint⁵¹.

Les communautés canadiennes sont confrontées à des réalités variées et ont donc besoin d'interventions variées⁵². Les municipalités sont les mieux placées pour trouver les solutions qui auront la plus forte incidence à l'échelle locale⁵³.

Capacité de réagir aux différents défis régionaux

Il est essentiel que le Fonds soit souple afin qu'il puisse tenir compte des priorités et des défis distincts des petites et des grandes villes, ainsi que des communautés urbaines et rurales. Le Comité a appris que, dans les centres urbains, les priorités consistent à freiner l'étalement urbain, à accroître la densification et à optimiser l'utilisation des

49 [Mémoire](#) (Défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 3; [Mémoire](#) (Redwood Corporation), 24 juin 2022, p. 2.

50 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1545 (Bond); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1210 (Dorais); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1220 (Taylor); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1105 (Cathy Heron, présidente, Alberta Municipalities); [Mémoire](#) (Western Ontario Wardens Caucus), 23 juin 2022, p. 4.

51 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1105 (Heron).

52 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1650 (Éric Cimon, directeur général, Association des groupes de ressources techniques du Québec); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1645 (Rubinstein); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (John); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1715 (Armstrong).

53 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1645 (Rubinstein); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (John); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1210 (Dorais).



infrastructures en place⁵⁴, et que les défis à relever touchent notamment au zonage qui nuit à l'intensification, au réaménagement qui entraîne le déplacement des locataires existants⁵⁵ et à la hausse du coût des terrains⁵⁶.

Le ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion a informé le Comité des défis liés aux capacités que doivent relever les petites communautés, comme le nombre insuffisant d'agents responsables de la délivrance des permis ou leur incapacité à concevoir un plan⁵⁷. Un témoin a également fait remarquer que moins de promoteurs sont présents dans ces communautés⁵⁸.

Par ailleurs, des témoins ont plaidé pour que le FACL soit mis à la disposition des communautés rurales et éloignées⁵⁹. Un représentant de la Fédération canadienne des municipalités a recommandé « de créer une exception » pour les communautés rurales et les petites communautés « pour faire en sorte [qu'elles] puissent se prévaloir du [FACL] d'une manière prévisible » et éviter d'être en concurrence avec les grands centres⁶⁰.

Le Comité a également appris que les communautés rurales se heurtent à des problèmes particuliers lorsque vient le temps de construire des logements abordables. Patrick Michell, chef de la Bande indienne de Kanaka Bar, a souligné que ces communautés ont besoin que l'on investisse dans les infrastructures, comme Internet, la téléphonie cellulaire et la gestion des déchets⁶¹. De son côté, l'organisme Develop West Prince, établi dans l'ouest de l'Île-du-Prince-Édouard, souligne dans son mémoire les difficultés que posent les programmes actuels de la SCHL, notamment la mauvaise

54 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1210 (Dorais).

55 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1540-1545 (Jill Atkey, directrice générale, British Columbia Non-Profit Housing Association).

56 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1630 (Cyr).

57 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1605 (Hussen).

58 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1235 (Collin).

59 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1650 (Rosborough).

60 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1715 (Rubinstein). Voir aussi [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 2.

61 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1235 (Patrick Michell, chef, Bande indienne de Kanaka Bar). Voir aussi [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1700 (Amber Crawford, conseillère supérieure, Association des municipalités de l'Ontario).

compréhension par le personnel de la Société des projets ruraux et l'absence de concordance entre les données de la Société et le contexte rural⁶².

En ce qui concerne les solutions destinées aux communautés rurales, Amber Crawford, de l'Association des municipalités de l'Ontario, a indiqué que les membres de l'Association vivant en milieu rural ont exprimé un vif intérêt pour les fiducies foncières et l'octroi de terres publiques⁶³. Par ailleurs, Kevin Lee, directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, a suggéré que le développement novateur (comme la préfabrication et la construction modulaire) soit l'un des critères du Fonds, faisant observer qu'une grande partie du travail pour ce type de construction peut être effectuée dans les centres urbains, ce qui nécessite moins de main-d'œuvre dans les régions rurales⁶⁴. Dans son mémoire, l'organisme Western Ontario Wardens Caucus souligne que les régions rurales ont besoin d'une gamme d'options de logements et de propriétés abordables, et non pas seulement de maisons unifamiliales⁶⁵. Enfin, l'organisme Develop West Prince a recommandé que le personnel de la SCHL reçoive une formation plus poussée sur la façon de travailler avec les populations rurales et qu'il soit situé plus près des régions qu'il dessert, que les critères d'évaluation des projets de logement soient modifiés pour qu'ils correspondent mieux aux besoins des régions rurales et que la SCHL améliore ses outils de collecte et d'analyse de données pour mieux tenir compte de la réalité des régions rurales de l'Île-du-Prince-Édouard⁶⁶.

Compte tenu du vaste éventail de situations dans lesquelles se retrouvent les communautés de différentes tailles au Canada, le Comité estime qu'il est essentiel de faire preuve de souplesse dans l'utilisation des sommes distribuées au titre du FACL.

62 *Mémoire* (Develop West Prince), p. 1-2.

63 *Témoignages*, 19 mai 2022, 1700 (Crawford). Les fiducies foncières sont des « organismes de bienfaisance sans but lucratif dont l'une des principales activités consiste à acquérir des terres ou des intérêts fonciers (comme les servitudes de conservation) à des fins de conservation [TRADUCTION] ». Elles comprennent les fiducies foncières communautaires, qui sont des « sociétés sans but lucratif qui obtiennent et détiennent des terres et des logements au profit des communautés dans lesquelles elles se trouvent [TRADUCTION] ». Voir Ontario Land Trust Alliance, *What is a Land Trust* [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT]; et Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, *Perpetual affordability and Community Control of the Land: Community Land Trusts in Canada* [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

64 *Témoignages*, 12 mai 2022, 1745 (Kevin Lee, directeur général, Association canadienne des constructeurs d'habitations).

65 *Mémoire* (Western Ontario Wardens Caucus), 23 juin 2022, p. 1.

66 *Mémoire* (Develop West Prince), p. 1-2.



Cumul

Le Comité croit qu'il est important que le Fonds puisse être utilisé conjointement avec d'autres programmes de logement fédéraux, provinciaux et municipaux (c'est-à-dire qu'il leur soit complémentaire). En particulier, les demandeurs devraient être admissibles à un financement pour le même projet dans le cadre du FACL et d'autres mécanismes de financement fédéraux, y compris les programmes axés sur l'offre comme le Fonds national de co-investissement pour le logement et l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs⁶⁷. Le représentant de la ville de Hamilton a expliqué que le FACL ne suffirait pas à lui seul à répondre au besoin de logements abordables :

Étant donné qu'on met l'accent sur l'offre de logements, on peut s'attendre à ce que les fonds par logement soient considérablement moins élevés que dans le cas d'autres programmes de financement, comme l'Initiative pour la création rapide de logements. Il serait donc important d'envisager de permettre aux municipalités de cumuler les financements de différents programmes, de façon à pouvoir répondre le mieux possible aux priorités et maintenir l'abordabilité⁶⁸.

Le cumul avec des programmes connexes à l'échelle provinciale ou municipale sera aussi essentiel à la réussite du Fonds⁶⁹. Comme un témoin de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine l'a expliqué, il peut être très difficile de naviguer entre les programmes de financement des différents ordres de gouvernement :

[L]un des aspects les plus contraignants de la construction de logements abordables est le manque d'harmonisation des programmes et des politiques en matière de logement entre les différents ordres de gouvernement. Souvent, les fournisseurs de logements communautaires sont obligés de naviguer entre plusieurs programmes à différents niveaux de gouvernement, chacun ayant ses propres critères de demande, ses propres délais, ses propres niveaux de financement et ainsi de suite⁷⁰.

Une piste pour améliorer la coordination, recommandée par le témoin représentant la Rose Corporation, consiste à utiliser une partie des 4 milliards de dollars alloués au FACL pour créer un bureau de liaison au sein de la SCHL qui coordonnerait les initiatives de

67 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1545 (Bond); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (John); [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1715 (Jeff Morrison, directeur générale, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine); [Mémoire](#) (Centre pour les droits à l'égalité au logement [CERA]), 30 juin 2022, p. 4; [Mémoire](#) (Réseau national du droit au logement et Feminist Housing Collective), p. 3.

68 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (John).

69 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1705 (Armstrong); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1210 (Dorais); [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1655 (Morrison).

70 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1655 (Morrison).

logement entre les différents ordres de gouvernement⁷¹. Selon lui, « les politiques gouvernementales portant sur le logement abordable doivent être bien coordonnées », car « [à] l’heure actuelle, le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux, régionaux et municipaux se comportent en grande partie comme des agents indépendants », ce qui donne lieu à « un méli-mélo d’incitatifs sans aucun rapport les uns avec les autres⁷² ».

Le Comité abonde dans le sens des témoins : les différents programmes fédéraux en matière de logement, y compris le FACL et les volets de financement de la Stratégie nationale sur le logement, doivent pouvoir fonctionner de concert pour que les municipalités et les autres intervenants disposent du soutien dont ils ont besoin pour accroître l’offre de logements dans leur communauté. Le Comité croit également que le gouvernement du Canada peut jouer un rôle important dans l’amélioration de la coordination entre tous les ordres de gouvernement et par ricochet l’harmonisation entre les programmes de financement liés au logement.

Transparence et responsabilisation

Le Comité a également constaté que la transparence et la responsabilisation seront essentielles au suivi et à l’évaluation du FACL. Il faudra notamment, mais pas exclusivement, faire preuve de transparence quant à l’utilisation finale des fonds publics et privés, fournir des données désagrégées et rendre publics les principaux indicateurs de rendement. Comme l’a déclaré le représentant de la BILD de la région de Calgary, il est nécessaire que « nous encourage[i]ons le gouvernement à mesurer et à déclarer en toute transparence tout le financement public accordé au logement, y compris la preuve comptable de la rentabilité de ces investissements⁷³ ». Dans leurs mémoires, le Centre pour les droits à l’égalité au logement (CERA) et la défenseure fédérale du logement demandent respectivement la publication d’examens annuels sur le rendement du FACL et la collecte de « données désagrégées pour permettre de comprendre les défis et de suivre les résultats⁷⁴ ». Cette dernière demande aussi que les communautés touchées

71 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1625 (Sam Reisman, directeur général, The Rose Corporation).

72 *Ibid.*

73 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1615 (Brian Hahn, directeur général, BILD Calgary Region).

74 [Mémoire](#) (Centre pour les droits à l’égalité au logement [CERA]), 30 juin 2022, p. 5; [Mémoire](#) (Défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 3.



(c'est-à-dire celles qui sont le plus dans le besoin et les Autochtones) participent de manière concrète à la surveillance du Fonds⁷⁵.

Les témoins ont également donné leur avis sur les possibles indicateurs de rendement du Fonds. Le CERA et la défenseure fédérale du logement préconisent tous deux une surveillance dont le but serait de vérifier que le Fonds adhère à une approche fondée sur les droits de la personne. La défenseure fédérale recommande en outre que cette approche soit assortie d'« objectifs, [d']échéances et [d']indicateurs clairs et basés sur les droits de la personne⁷⁶ ». Le CERA recommande quant à lui que l'on fasse le suivi de paramètres tels que l'accroissement de l'offre de logements abordables pour les ménages à revenu faible ou moyen, et le nombre de logements locatifs abordables approuvés et construits⁷⁷. Le témoin de la Rose Corporation nous déconseille d'accorder trop d'importance aux mesures à court terme, puisque « le logement abordable est un investissement à long terme dont les avantages se concrétisent sur une longue période⁷⁸ ».

Dans un autre ordre d'idées, le Feminist Housing Collective recommande, dans son mémoire, que les bénéficiaires soient tenus de présenter des rapports annuels dans lesquels ils fourniraient de l'information sur les « changements nets dans le parc immobilier à des prix abordables pour les ménages à très faible, faible et moyen revenus » et sur les sous-objectifs liés aux groupes prioritaires désignés dans la Stratégie nationale sur le logement et aux autres groupes (notamment les ménages dirigés par des femmes, des mères seules et des personnes de diverses identités de genre)⁷⁹.

Par contre, le comté de Grey a demandé dans son mémoire que le processus de présentation de rapports soit simplifié afin que la plus grande quantité possible de ressources puisse être consacrée aux projets de logement abordable⁸⁰.

CHAPITRE 3 : BESOINS EN LOGEMENT

Dans le budget de 2022, le gouvernement fédéral indique que le FACL aura pour but d'accroître l'offre de logements et visera pour ce faire la création de 100 000 nouveaux

75 [Mémoire](#) (Défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 2.

76 [Mémoire](#) (CERA), 30 juin 2022, p. 5; [Mémoire](#) (Défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 3.

77 [Mémoire](#) (CERA), 30 juin 2022, p. 5.

78 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1625 (Reisman).

79 [Mémoire](#) (Réseau national du droit au logement et Feminist Housing Collective), p. 4.

80 [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 2.

logements nets. Le soutien du FACL sera aussi « ciblé afin d'assurer une offre équilibrée qui comprend une augmentation nécessaire de l'offre de logements abordables⁸¹ ». Au cours de son étude, le Comité a recueilli de nombreux témoignages oraux et écrits sur le type de logements dont ont besoin les communautés de tout le pays, y compris, sans s'y limiter, les logements abordables. Le présent chapitre résume ce que le Comité a appris sur les types de logements que le FACL devrait financer, sur les moyens de s'assurer que les logements construits avec le soutien du Fonds sont véritablement abordables et sur les besoins en logement de groupes distincts, notamment les personnes handicapées, les Autochtones et les femmes, auxquels le Fonds devra répondre.

Types de logement

Le Comité estime que le FACL doit servir à accroître non seulement l'offre de logements en général, mais aussi l'offre de logements répondant mieux aux besoins des Canadiens. Le FACL devrait viser la construction de divers types de logements, tout en ciblant les populations qui en ont le plus besoin et les endroits où ces besoins sont les plus criants⁸². À cet égard, des témoins ont exprimé leur prudence à l'égard de l'incitatif « par porte » proposé pour le FACL dans le budget de 2022, conseillant au gouvernement de s'assurer que l'incitatif n'encourage pas de façon disproportionnée la construction de studios et de logements d'une chambre à coucher ou d'autres logements qui ne répondent pas aux besoins locaux⁸³. Plusieurs organisations ont souligné qu'on avait besoin d'un plus grand nombre de logements familiaux (p. ex. des logements de deux, trois ou quatre chambres à coucher) et de logements adaptés aux enfants⁸⁴. L'offre de logements devra s'adresser à tous les types de familles, peu importe leur taille, leur revenu et le type de vocation⁸⁵. De même, les témoins ont souligné que les logements doivent se trouver à proximité des transports en commun⁸⁶ et être sécuritaires et bien entretenus⁸⁷.

81 Gouvernement du Canada, *Un plan pour faire croître notre économie et rendre la vie plus abordable*, Budget 2022, p. 42.

82 *Témoignages*, 5 mai 2022, 1550 (Bond); *Témoignages*, 5 mai 2022, 1555 (Atkey).

83 *Témoignages*, 5 mai 2022, 1540 (Atkey); *Témoignages*, 19 mai 2022, 1600 (Mike Moffatt, directeur principal, Institut pour l'IntelliProspérité); *Témoignages*, 6 juin 2022, 1115 (John).

84 *Témoignages*, 5 mai 2022, 1540 (Atkey); *Témoignages*, 12 mai 2022, 1720 (Armstrong); *Témoignages*, 19 mai 2022, 1545 (Moffatt); *Mémoire* (CERA), 30 juin 2022, p. 3; *Mémoire* (Redwood Corporation), 24 juin 2022, p. 3.

85 *Témoignages*, 6 juin 2022, 1110 (Thorne).

86 *Témoignages*, 5 mai 2022, 1545 (Bond); *Témoignages*, 19 mai 2022, 1635 (Rosborough).

87 *Mémoire* (CERA), 30 juin 2022, p. 3.



Des témoins ont également demandé la construction de logements respectueux du climat et à haut rendement énergétique⁸⁸. Le Comité constate que les programmes actuels dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement comportent des exigences minimales en matière d'efficacité énergétique⁸⁹.

À la lumière des témoignages qu'il a entendus, le Comité convient que le FACL doit non seulement viser à accroître l'offre de logements, mais aussi à accroître le type d'offre dont les communautés canadiennes ont le plus besoin, y compris, sans s'y limiter, les logements écoénergétiques et adaptés à des familles de tailles différentes.

Abordabilité

L'abordabilité est au cœur de la conception et de la mise en œuvre du Fonds. Dans la présente section, le Comité expose les éléments qu'il juge importants quant à la définition de l'abordabilité dans le contexte du FACL, ainsi que les moyens par lesquels le Fonds peut stimuler l'offre de logements abordables.

Définition de l'abordabilité

Comme en fait mention le budget de 2022, l'un des objectifs du FACL est d'accroître l'offre de logements abordables. Or, la définition de l'abordabilité ne fait pas consensus. Le Comité a pris conscience que cette définition varie selon la province ou le territoire⁹⁰ et que l'abordabilité ne signifie pas la même chose pour tout le monde. Un témoin a d'ailleurs souligné que le coût de la vie varie d'une région à l'autre et que les personnes vivant de prestations peuvent certes disposer du même revenu, mais assumer des coûts différents⁹¹. Une autre témoin a souligné que le terme « abordabilité » ne revêt pas le même sens pour les personnes ayant un revenu très faible, faible ou modique⁹².

88 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1545 (Moffatt); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1105 (Heron); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Thorne).

89 SCHL, [Initiative des terrains fédéraux](#); [Fonds national de co-investissement pour le logement : Exigences minimales en matière d'environnement et d'accessibilité – Construction neuve](#); [Fonds national de co-investissement pour le logement : Exigences minimales en matière d'environnement et d'accessibilité – Rénovation et renouvellement](#); [Financement de la construction de logements locatifs](#).

90 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1140 (Coralie Le Roux, conseillère principale, Regroupement des offices d'habitation du Québec); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1200 (Barndt).

91 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1630 (Cyr).

92 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1220 (Whitzman).

Plusieurs témoins ont préconisé une définition de l'abordabilité fondée sur le revenu⁹³, certains exprimant leur appui à la définition qu'en donne actuellement la SCHL (30 % du revenu du ménage avant impôt)⁹⁴. Compte tenu de ces témoignages, le Comité estime que le gouvernement du Canada doit réévaluer la définition de l'abordabilité au titre du FACL.

Certains témoins ont établi une distinction entre le logement abordable et l'abordabilité du logement. Steve Pomeroy (comparaissant à titre personnel) a indiqué que le logement abordable met l'accent sur les Canadiens à faible revenu, et l'abordabilité du logement, sur le marché de l'habitation, comme l'accès des acheteurs à une première propriété⁹⁵.

Keith Lancaster, de l'Institut canadien des évaluateurs, a recommandé que le Fonds soit « axé sur l'abordabilité du logement, en dehors et en sus des mesures prises en matière de logement abordable⁹⁶ ». D'autres témoins ont aussi recommandé qu'il se concentre exclusivement sur l'abordabilité du logement⁹⁷. Par exemple, M. Pomeroy a recommandé que les « objectifs [du Fonds] soient ciblés avec une précision chirurgicale » sur l'abordabilité du logement, notamment en incitant les municipalités à augmenter l'offre de maisons familiales et de maisons basses en deçà de certains critères de prix⁹⁸.

Logement abordable

Bien que le FACL puisse viser l'ensemble du continuum du logement, le Comité estime que le logement abordable hors marché doit être sa priorité. Un certain nombre de témoins ont insisté sur le logement abordable au cours de leur témoignage⁹⁹ et ont

93 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1210 (John); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1205 (Racette); [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1130 (Whitzman); [Mémoire](#) (CERA), 30 juin 2022, p. 2-3.

94 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1205 (Racette); [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1130 (Whitzman); [Mémoire](#) (Réseau national du droit au logement et Feminist Housing Collective), p. 2. Voir aussi SCHL, [À propos du logement abordable au Canada](#).

95 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1605 (Pomeroy).

96 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1630 (Keith Lancaster, directeur général, Institut canadien des évaluateurs).

97 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1655 (Braithwaite); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1540 (Pomeroy).

98 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1540 (Pomeroy).

99 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Thorne); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1200 (Anne Demers, directrice générale, Regroupement des offices d'habitation du Québec); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (John); [Mémoire](#) (Défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 2; [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 1; [Mémoire](#) (Lutheran Social Services, Owen Sound), 7 juin 2022; [Mémoire](#) (Western Ontario Wardens Caucus), 23 juin 2022, p. 1.



suggéré une série de moyens par lesquels le Fonds pourrait financer ce type de logement, notamment :

- en ciblant prioritairement la production et la rénovation de logements locatifs abordables¹⁰⁰ et en exigeant que les sommes contribuent directement à la construction de logements abordables et non pas qu'elles servent à l'exécution de fonctions administratives¹⁰¹;
- en priorisant le logement hors marché¹⁰²;
- en stimulant l'offre de propriétés et de logements pour les ménages à revenu faible et modeste¹⁰³ et en construisant de nouveaux logements abordables en permanence pour ces ménages¹⁰⁴;
- en exigeant que les incitatifs annuels par porte soient réinvestis dans les logements abordables¹⁰⁵;
- en investissant dans les fiducies foncières communautaires (p. ex. acquisition de terrains pour les fiducies foncières, incitatifs aux municipalités et aux promoteurs pour qu'ils fassent don de logements et de propriétés)¹⁰⁶;
- en favorisant les partenariats entre les municipalités et le secteur du logement communautaire et ses promoteurs afin d'accroître l'offre de logements hors marché dans les grands centres¹⁰⁷;
- en accordant la priorité à l'augmentation de l'offre de logements pour les ménages à revenu moyen et en faisant en sorte que l'Allocation

100 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1535 (Cyr); [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1540 (Atkey).

101 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1535 (Cyr).

102 [Mémoire](#) (Fédération de l'habitation coopérative du Canada), 30 juin 2022, p. 2.

103 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1225 (Taylor).

104 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1620 (Armstrong).

105 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1540 (Atkey).

106 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1640 (Michael Braithwaite, président-directeur général, Blue Door Support Services); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1655 (Asimakos). Voir aussi [Mémoire](#) (Blue Door Support Services), juin 2022, p. 3.

107 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1620 (Armstrong).

canadienne d'aide au logement subventionne ces nouveaux logements pour les groupes à très faible et à faible revenus¹⁰⁸;

- en favorisant les approbations de plein droit¹⁰⁹ pour les projets à but non lucratif et abordables¹¹⁰;
- en libérant des terres pour les promoteurs à but non lucratif et les coopératives afin de réduire les coûts du logement¹¹¹.

Pour faire en sorte que le logement demeure abordable à long terme, les témoins ont proposé différentes approches, comme la priorisation du logement social, communautaire ou à but non lucratif¹¹², et le financement d'organismes de logement ayant un engagement précis à l'égard de l'abordabilité à long terme, comme les coopératives d'habitation¹¹³, les organismes à but non lucratif, les entités publiques et les fiducies foncières communautaires¹¹⁴. Trois témoins ont également reconnu l'importance des mesures de contrôle des loyers dans le maintien de l'abordabilité, mais certains ont demandé que l'on trouve un équilibre pour veiller à ce que ces mesures soient prévisibles et n'éloignent pas les promoteurs privés¹¹⁵.

Il convient de noter que les témoins n'étaient pas tous d'avis que le Fonds devrait se concentrer principalement sur le logement abordable hors marché. Par exemple, les témoins de la ville de Saint John, de la BILD de la région de Calgary et d'Habitat pour l'humanité Canada ont recommandé que le Fonds finance tout le continuum du

108 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1135 (Whitzman); [Mémoire](#) (Réseau national du droit au logement et Feminist Housing Collective), p. 2-3.

109 L'expression « de plein droit » signifie qu'un projet peut aller de l'avant sans devoir passer par un processus d'approbation et de rezonage approfondi, à condition qu'il se conforme aux exigences en vigueur en matière de zonage. Voir, par exemple, Ville d'Halifax, [As-of-Right Development](#), et Institut Fraser, « [Toronto takes small step forward with laneway houses](#) », *The Fraser Institute Blog*, 5 juillet 2018 [DISPONIBLES EN ANGLAIS SEULEMENT].

110 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1135 (Whitzman).

111 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1620 (Armstrong). Voir aussi HUMA, [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 1.

112 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1650 (Cimon); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1705 (Armstrong); [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1700 (Morrison); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1205 (Racette).

113 La Fédération de l'habitation coopérative du Canada explique qu'une coopérative d'habitation « demeure[e] abordable parce qu'[elle] est géré[e] sur une base sans but lucratif et qu'[elle] ne sera jamais revendu[e] ». Fédération de l'habitation coopérative du Canada, [À propos de l'habitation coopérative](#).

114 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1150 (Barndt).

115 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1625 (Reisman); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1230 (Taylor); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1235 (Collin); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1235 (Dorais).



logement, y compris le logement au prix du marché et la propriété, et non pas seulement le logement abordable ou communautaire¹¹⁶. D'autres croient que le Fonds doit jouer un rôle dans le soutien de l'abordabilité dans le cas des logements du marché¹¹⁷.

Le Comité remercie les témoins pour leur importante contribution à ce sujet, notamment pour la richesse de leurs idées concernant la façon dont le FACL peut favoriser l'abordabilité du logement du marché et du logement hors marché. Selon lui, même si le Fonds peut financer l'ensemble du continuum du logement, le logement abordable hors marché doit être sa priorité.

Logement accessible et logement pour personnes handicapées

Il est essentiel de tenir compte, dans la conception et la mise en œuvre du FACL, des besoins en logement des personnes handicapées. Dans la présente section, le Comité expose les éléments importants à prendre en compte en matière d'accessibilité et de logements « très abordables ».

Selon certains témoins, le FACL devrait inclure des sommes pour le logement accessible¹¹⁸. Anne Demers, du Regroupement des offices d'habitation du Québec, a souligné l'importance pour les personnes handicapées et les personnes âgées, dans le contexte du vieillissement de la population du Canada, d'avoir un accès prévisible à des logements abordables et adaptés¹¹⁹. En outre, Thea Kurdi, de Designable Environments Inc., a recommandé que tous les logements financés au titre du FACL soient visitables et adaptables conformément aux lignes directrices existantes de la SCHL et de l'Association canadienne de normalisation¹²⁰ (il convient de noter que la Stratégie nationale sur le

116 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1215 (Collin); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1740 (Hahn); [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 2.

117 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1630 (Keith Lancaster, directeur général, Institut canadien des évaluateurs); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1655 (Braithwaite); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1540 (Pomeroy).

118 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1110 (Thea Kurdi, présidente, Designable Environments Inc.); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1210 (Demers); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 2.

119 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1210 (Demers).

120 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1110 (Kurdi). Voir, par exemple, SCHL, [Une habitation accessible dès la conception](#), 31 mars 2018, et Groupe CSA, [Conception accessible pour l'environnement bâti](#), mars 2020.

logement comporte également des lignes directrices minimales en matière d'accessibilité)¹²¹.

Par ailleurs, Gary Gladstone, de Reena (un organisme à but non lucratif qui offre des services aux personnes ayant une déficience intellectuelle ou un trouble du développement), a fait valoir que les personnes ayant une déficience intellectuelle, dont beaucoup vivent de prestations d'invalidité provinciales, ont besoin de logements qui ne sont pas uniquement accessibles, mais qui sont aussi « très abordables ». Pour ce faire, il a recommandé que 10 % des logements construits dans le cadre du FACL soient réservés à ces personnes, que la SCHL finance les organismes à but non lucratif pour l'achat de terrains destinés à des logements très abordables et que des propriétés appartenant au gouvernement fédéral soient rendues disponibles pour la construction de logements très abordables pour les personnes ayant une déficience intellectuelle¹²².

Le Comité est conscient que le FACL doit contribuer à une offre de logements très abordables pour les personnes ayant une déficience intellectuelle, ainsi que pour les autres personnes qui reçoivent des prestations d'invalidité ou qui vivent avec un très faible revenu. Il reconnaît également que tous les Canadiens ont besoin de logements à accès facile.

Logement des Autochtones

Il est impératif de tenir compte, dans la conception et la mise en œuvre du FACL, de la diversité des peuples et communautés des Premières Nations, des Métis et des Inuits, ainsi que de leurs besoins en matière de logement. Dans la présente section du rapport, le Comité, s'inspirant des témoignages des représentants des collectivités des Premières Nations et d'un organisme autochtone du logement, souligne les éléments importants à prendre en considération quant à la façon dont le FACL peut financer des logements convenables, abordables et adaptés à la culture pour les communautés autochtones de tout le pays.

Sarah Silva, témoin représentant la Hiyám Housing Society, de la Nation des Squamish, a recommandé que l'on permette le recours au FACL pour offrir des logements dans les réserves. Selon elle, les municipalités pourraient aider les Premières Nations vivant dans les réserves en accordant la priorité aux ententes de services municipaux avec les

121 SCHL, *Initiative des terrains fédéraux; Fonds national de co-investissement pour le logement : Exigences minimales en matière d'environnement et d'accessibilité – Construction neuve; Fonds national de co-investissement pour le logement : Exigences minimales en matière d'environnement et d'accessibilité – Rénovation et renouvellement; Financement de la construction de logements locatifs.*

122 *Témoignages*, 13 juin 2022, 1120 (Gary Gladstone, chef des relations avec les intervenants, Reena).



collectivités des Premières Nations, afin de leur permettre d'avoir accès à des services comme l'eau et les services publics, et en y construisant des infrastructures¹²³. Par ailleurs, des témoins ont recommandé que le FACL donne la priorité aux projets qui sont réalisés en partenariat avec des organisations autochtones, qu'il oblige les municipalités à inclure les besoins en logement des Autochtones vivant en milieu urbain dans leurs plans de logement et leurs plans communautaires officiels¹²⁴ et qu'il finance la tenue de consultations sur les besoins en logement des Autochtones au sein des municipalités¹²⁵.

Les témoins ont également parlé des besoins en logement des communautés autochtones. Ils ont confié au Comité que le nombre de ménages autochtones éprouvant des besoins impérieux en matière de logement est disproportionné¹²⁶. Selon des témoins, pour répondre aux besoins en logement des Autochtones, il faut prévoir des logements adaptés à la culture qui appuient les Autochtones, tant en milieu urbain que dans les réserves¹²⁷. Représentant l'Aboriginal Housing Management Association, Celeste Hayward a expliqué que le logement adapté à la culture est « un logement qui exige la reconnaissance des besoins culturels des Autochtones — Premières Nations, Métis et Inuits — et l'accessibilité au logement », et que ces logements doivent appartenir aux Autochtones et être dirigés par eux, précisant qu'une approche adaptée à la culture

commence par la conception, c'est-à-dire la façon dont le logement est assemblé, la façon dont l'espace est aménagé, ce qui est disponible dans l'espace, la façon dont les gens ont accès les uns aux autres et la façon dont les gens créent une communauté. Cela va jusqu'à la façon dont nous interagissons avec les locataires et les services qui leur sont fournis, afin d'assurer l'existence d'une connexion pour créer la possibilité d'un foyer et un sentiment d'appartenance¹²⁸.

Dans la même veine, M^{me} Silva a demandé « plus de financement pour la conception et le soutien de logements culturellement sûrs et appropriés afin que nous puissions aider

123 [*Témoignages*](#), 13 juin 2022, 1150 (Sarah Silva, directrice générale, Hiyám Housing Society, Nation des Squamish).

124 [*Témoignages*](#), 13 juin 2022, 1105 (Celeste Hayward, directrice des opérations, Aboriginal Housing Management Association).

125 [*Témoignages*](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough).

126 [*Témoignages*](#), 13 juin 2022, 1105 (Hayward).

127 [*Témoignages*](#), 13 juin 2022, 1105 (Hayward); [*Témoignages*](#), 13 juin 2022, 1125 (Silva).

128 [*Témoignages*](#), 13 juin 2022, 1105 (Hayward).

à guérir au sein de nos collectivités et aider à guérir des générations de traumatismes que nous avons dû traverser avec les pensionnats¹²⁹ ».

Pour sa part, M^{me} Hayward a laissé entendre que, pour réduire la discrimination et améliorer l'expérience des fournisseurs de logements autochtones qui cherchent à construire des logements abordables, les municipalités devraient appliquer le concept de sécurité culturelle « dans l'examen de leurs stratégies de logement et la façon dont elles travaillent avec les peuples autochtones¹³⁰ ».

Les témoins ont également noté que les définitions de l'abordabilité fondées sur les besoins et les niveaux de revenu des communautés non autochtones ne sont pas vraiment représentatives des besoins des collectivités des Premières Nations¹³¹.

M^{me} Silva a déclaré ce qui suit :

Nous avons fait beaucoup de travail dans nos collectivités. Nous avons notre propre structure de gouvernance. Nous avons nos processus internes. Nous recueillons nous-mêmes beaucoup de données sur les besoins et la demande de logement. Après avoir examiné nos données, nous constatons que pour beaucoup d'autres gouvernements, la programmation de leur niveau d'abordabilité est vraiment destinée aux collectivités extérieures et ne prend pas en compte les besoins et les niveaux de revenu de notre collectivité. J'espère que le financement sera souple et qu'il permettra aux Premières Nations de définir leurs niveaux d'abordabilité¹³².

Mme Silva a recommandé au gouvernement de tendre la main aux communautés des Premières Nations pour déterminer ce qu'elles considèrent comme étant abordable et intégrer leurs réponses dans les projets de logement actuels et futurs¹³³.

Les peuples autochtones sont les mieux placés pour répondre aux besoins et donner suite aux priorités de leur population et de leurs communautés. Le Comité estime que le gouvernement fédéral doit travailler avec les peuples, communautés et organisations autochtones à l'étape de la conception pour s'assurer que le FAFL mène à la construction de logements abordables, adaptés à la culture et répondant aux besoins en logement des Autochtones. Il reconnaît également que les définitions générales de l'abordabilité

129 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1105 (Hayward); [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1130 (Silva).

130 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1210 (Hayward).

131 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1105 (Hayward); [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1125 (Silva).

132 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1125 (Silva).

133 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1125 et 1220 (Silva).



peuvent ne pas correspondre exactement aux besoins en logement des peuples et des communautés autochtones.

Besoins en logement des femmes

Le Comité a la conviction que le gouvernement fédéral, dans la conception et la mise en œuvre du FACL, doit également être attentif aux besoins des femmes en matière de logement. Dans la présente section, il souligne les moyens par lesquels le Fonds peut aider à surmonter les problèmes de logement distincts auxquels se heurtent les femmes et les ménages dirigés par des femmes.

Le Comité a recueilli le témoignage de Carolyn Whitzman, membre du conseil consultatif du Women's National Housing and Homelessness Network. M^{me} Whitzman est d'avis que « les ménages nombreux dirigés par des femmes et des personnes de genres différents, et surtout les familles monoparentales dirigées par une mère célibataire, sont les plus susceptibles d'avoir des besoins en matière de logement »; cela est particulièrement vrai pour les femmes « autochtones, racisées [et] 2SLGBTQ+¹³⁴ », ainsi que pour « les nouveaux migrants [et] les personnes handicapées¹³⁵ ». Certes, la Stratégie nationale sur le logement fixe à 33 % la proportion des investissements fédéraux visant à répondre aux besoins des femmes et de leurs enfants en matière de logement¹³⁶, mais selon M^{me} Whitzman, les ménages dirigés par des femmes représentent 40 % des ménages et sont deux fois plus susceptibles d'éprouver des besoins en matière de logement que les ménages dirigés par des hommes¹³⁷.

Mme Whitzman a souligné l'importance d'établir des sous-objectifs pour les dépenses fédérales en matière de logement abordable, notamment pour les femmes et les personnes de genres différents. Elle a également recommandé l'adoption d'une

134 Désigne les personnes bispituelles, lesbiennes, gays, bisexuelles, transgenres, queer ou en questionnement. Le « plus » fait référence à d'autres identités de genre ou orientations sexuelles.

135 [*Témoignages*](#), 13 juin 2022, 1130 (Whitzman).

136 SCHL, [*Au service des femmes et de leurs enfants grâce à la Stratégie nationale sur le logement*](#).

137 [*Témoignages*](#), 13 juin 2022, 1200 (Whitzman).

démarche intersectionnelle dans le cadre de la conception du FACL, en l'occurrence l'analyse comparative entre les sexes plus¹³⁸.

Au cours de l'étude, deux témoins ont formulé des recommandations concernant tout particulièrement le logement des femmes autochtones. Sarah Silva, de la Nation des Squamish, a suggéré que le financement du FACL destiné aux Premières Nations vivant dans les réserves soit affecté à des projets de logement abordable qui comprennent des logements pour les femmes et d'autres membres vulnérables de la communauté¹³⁹. M^{me} Whitzman a pour sa part conseillé d'inclure dans le FACL des marchés réservés, un peu comme ce qui a été fait à Toronto, où une quantité prescrite de logements abordables sera construite dans la ville pour les peuples autochtones par la Miziwe Biik Development Corporation, une organisation autochtone¹⁴⁰.

Le Comité prend note du risque disproportionné auquel sont confrontés divers groupes de femmes, y compris les femmes autochtones, qui ont un besoin impérieux de logement, et estime que le FACL doit contribuer à l'accroissement de l'offre de logements pour ces groupes et d'autres groupes vulnérables.

CHAPITRE 4 : AIDE AUX MUNICIPALITÉS

Dans le budget de 2022, le gouvernement fédéral explique que le FACL « pourrait offrir du soutien comme un incitatif annuel “par porte” pour les municipalités, ou un soutien initial pour les investissements dans les processus municipaux de planification et d'exécution des programmes de logement qui accéléreront la construction de logements¹⁴¹ ». Le Comité a recueilli une panoplie de témoignages sur les différentes

138 *Témoignages*, 13 juin 2022, 1130 (Whitzman). Voir aussi *Mémoire* (Réseau national du droit au logement et Feminist Housing Collective), p. 2. Dans *Qu'est-ce que l'Analyse comparative entre les sexes plus?*, le gouvernement du Canada définit l'analyse comparative entre les sexes plus comme étant « un processus analytique qui fournit une méthode rigoureuse pour évaluer les inégalités systémiques, ainsi qu'un moyen de déterminer comment différents groupes de femmes, d'hommes et de personnes de diverses identités de genre peuvent vivre les politiques, programmes et initiatives ». Gouvernement du Canada, *Qu'est-ce que l'Analyse comparative entre les sexes plus?* et Laura Munn-Rivard, « *L'analyse comparative entre les sexes plus au Canada* », *Notes de la Colline*, Bibliothèque du Parlement, 26 May 2017.

139 *Témoignages*, 13 juin 2022, 1150 (Silva).

140 *Témoignages*, 13 juin 2022, 1145 (Whitzman). Voir, par exemple, Ville de Toronto, *Supporting the Creation of 5,200 Affordable Rental Homes 'For Indigenous, By Indigenous' in Partnership with Miziwe Biik Development Corporation*, 7 septembre 2021 [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

141 Gouvernement du Canada, *Un plan pour faire croître notre économie et rendre la vie plus abordable*, Budget 2022, p. 42.



activités que le FACL pourrait financer pour les municipalités. Ces activités sont résumées dans la section ci-dessous.

Capacités, planification et processus municipaux

Selon les témoins, le FACL pourrait aider les municipalités en investissant dans le renforcement de leurs capacités et l'amélioration des processus de leurs services d'approbation et d'urbanisme¹⁴². Ces investissements pourraient inclure un soutien à la formation¹⁴³ et à la dotation en personnel¹⁴⁴. Ils pourraient également viser la planification, la délivrance de permis, le zonage, l'inspection et l'approbation¹⁴⁵ (y compris la délivrance électronique de permis, la création de plateformes électroniques de demandes, l'automatisation des processus et d'autres solutions technologiques, ou l'adoption des méthodes Lean Six Sigma)¹⁴⁶. Dans leur mémoire, la Municipal Information Systems Association of Ontario et AECO Innovation Lab proposent d'établir un système national intégré d'approbation des projets de développement, soulignant le caractère fragmenté du processus d'approbation à l'échelle du pays¹⁴⁷.

Cependant, pour l'un des témoins, la rationalisation des processus d'approbation comporte un piège, à savoir que ces processus sont conçus pour détecter les problèmes de développement susceptibles d'entraîner des répercussions négatives importantes¹⁴⁸. De plus, un témoin de l'Association des municipalités de l'Ontario a mentionné que les municipalités ne sont pas responsables de tous les retards dans le processus d'approbation et que ceux-ci peuvent également être attribuables aux offices de

142 [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 1; [Mémoire](#) (Redwood Corporation), 24 juin 2022, p. 2.

143 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1235 (Collin); [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1655 (Morrison); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1635 (Lee).

144 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1235 (Collin); [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1655 (Morrison); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1635 (Lee); [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1630 (Bond); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Thorne); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 3; [Mémoire](#) (Western Ontario Wardens Caucus), 23 juin 2022, p. 4.

145 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1655 (Rubinstein); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1635 (Lee).

146 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Mémoire](#) (Western Ontario Wardens Caucus), 23 juin 2022, p. 4; [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Thorne); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1630 (Lancastle); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 3; [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1700 (Bourque). « Lean Sigma » fait référence à la combinaison de deux méthodes d'amélioration des processus opérationnels : Lean et Six Sigma. Voir, par exemple, ASQ, « What is Lean Six Sigma », [What is Six Sigma?](#) [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

147 HUMA, [Mémoire](#) (AECO Innovation Lab et Municipal Information Systems Association of Ontario).

148 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Thorne).

protection de la nature (organismes de gestion des bassins versants propres à l'Ontario) et aux ministères provinciaux¹⁴⁹.

Des témoins ont également donné à entendre que le FACL pourrait financer les activités de planification et de recherche au sein des services municipaux, comme l'adoption de plans d'améliorations communautaires¹⁵⁰, la réalisation d'examen des projets de développement, la mise en place d'infrastructures municipales, l'élaboration de modèles de croissance¹⁵¹, la compilation et la diffusion de pratiques exemplaires¹⁵², la réalisation d'analyses de données sur les besoins en logements du marché¹⁵³ et l'étude des conditions du marché nécessaires à l'adoption d'un zonage inclusif et de projets de logement axés sur le transport en commun¹⁵⁴.

Le Comité souscrit à l'idée que l'on prévoit, dans le cadre de la conception du FACL, du financement pour l'amélioration de la planification et des processus municipaux, et remercie les témoins de leurs recommandations sur les éléments que le Fonds pourrait financer.

Développement

Dans le budget de 2022, le gouvernement fédéral énonce que « [l]a construction de logements supplémentaires exigera certes de réaliser des investissements, mais il nécessitera également des changements aux systèmes qui empêchent la construction de logements supplémentaires¹⁵⁵ ». Il est important, dans le cadre de la conception du FACL, d'évaluer la mesure dans laquelle celui-ci devrait financer directement le développement résidentiel, tout en visant à éliminer les obstacles à l'offre de logements. Dans la prochaine section, le Comité présente ses constatations sur le rôle du Fonds

149 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1650 (Rosborough); Conservation Ontario, [About Conservation Authorities](#) [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

150 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 3; [Mémoire](#) (Western Ontario Wardens Caucus), 23 juin 2022, p. 4.

151 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Thorne).

152 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough).

153 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Mémoire](#) (Western Ontario Wardens Caucus), 23 juin 2022, p. 4.

154 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough).

155 Gouvernement du Canada, [Un plan pour faire croître notre économie et rendre la vie plus abordable](#), Budget 2022, p. 41.



dans le soutien au développement résidentiel, ainsi que sur le possible rôle des organismes à but non lucratif dans ce développement.

Considérations d'ordre général

Le Comité considère que le FACL a un rôle à jouer dans le financement du développement résidentiel au sein des municipalités, tant en ce qui a trait aux nouvelles constructions qu'aux rénovations, et a recueilli un éventail de témoignages à cet égard. Un témoin de la ville de Toronto a affirmé que la ville préférerait se servir de la majorité des sommes du FACL pour répondre directement à ses besoins en logement, notamment par la construction de logements, par des investissements dans des projets de logements abordables existants et par l'acquisition de terrains¹⁵⁶. Dans le même ordre d'idées, un témoin de la ville de Montréal a recommandé que le FACL finance « des projets abordables hors marché [et concentre] les ressources financières pour la construction de logements¹⁵⁷ ». De son côté, le comté de Grey a, dans son mémoire, recommandé que le FACL finance des « programmes [...] visant à construire ou à rénover des immeubles offrant des logements de transition, des logements supervisés et des logements sans but lucratif¹⁵⁸ ».

Certaines recommandations portaient principalement sur la revitalisation : un témoin a recommandé que le FACL rende moins attrayant le développement de sites naturels (développement dans des zones précédemment non développées)¹⁵⁹, et un autre, qu'il soutienne le développement de sites contaminés (développement dans des propriétés industrielles ou commerciales vacantes ou sous-utilisées qui peuvent être contaminées – p. ex. stations-service, nettoyeurs à sec)¹⁶⁰. Deux témoins ont suggéré que le FACL finance des programmes d'incitation au développement local¹⁶¹, comme celui de la ville de Hamilton, qui offre des incitatifs financiers, notamment des prêts sans intérêts, pour des activités telles que l'assainissement de friches industrielles et la reconversion d'immeubles patrimoniaux¹⁶².

156 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1630 (Bond).

157 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1210 (Dorais).

158 [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 2.

159 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1540 (Atkey).

160 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1205 (Thorne).

161 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1655 (Rubinstein); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Thorne).

162 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Thorne). Voir aussi Invest in Hamilton, [Municipal Programs](#) [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

Rôle des organismes à but non lucratif

Les organismes à but non lucratif devraient jouer un rôle dans les projets de développement financés par le FACL. Des témoins ont souligné le savoir-faire de ces organismes. Par exemple, un représentant du Regroupement des offices d'habitation du Québec a préconisé le recours à des promoteurs de logements sociaux et communautaires en raison de leur expertise quant à la gestion des clientèles qui habitent les logements abordables ainsi qu'au développement de ces projets¹⁶³. De la même manière, un témoin de Reena a souligné que « les organismes à but non lucratif qui travaillent au sein de leur collectivité sont en mesure de construire à moindre coût, et lorsqu'ils sont bien informés, mieux et plus rapidement; c'est certainement la voie à suivre¹⁶⁴ ». Le savoir-faire est également au cœur d'une recommandation de la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal, qui souhaite que le FACL accorde la priorité aux « organisations ayant déjà un nombre élevé de logements et ayant une expertise afin de favoriser la pérennité et l'abordabilité de ces nouveaux logements¹⁶⁵ ».

Le Comité a pris connaissance des diverses formes que pourrait prendre le FACL afin de permettre aux municipalités de soutenir les organismes à but non lucratif. Un témoin de la British Columbia Non-Profit Housing Association a recommandé que le Fonds récompense les municipalités qui instaurent des conditions propices à la construction de logements à but non lucratif, par exemple en éliminant les obstacles liés aux délais et aux coûts¹⁶⁶. Des sommes pourraient également être versées pour le perfectionnement organisationnel au sein des grandes entreprises d'économie sociale¹⁶⁷. John Taylor, maire de la ville de Newmarket, a fait valoir que l'on devrait, au lieu de se concentrer sur les processus municipaux, accorder du financement aux municipalités pour qu'elles soutiennent les fournisseurs de logements, comme les organismes à but non lucratif et les groupes confessionnels, et les aident à surmonter les obstacles qui, en matière de financement et de capacités, nuisent à la construction de logements¹⁶⁸.

163 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1150 (Demers).

164 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1125 (Gladstone).

165 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1120 (Racette).

166 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1540 (Atkey).

167 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1120 (Racette).

168 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1255 (Taylor).



Zonage

Il est important que le FACL fournisse un soutien pour résoudre les problèmes liés au zonage et qu'il encourage ou soutienne les changements de zonage afin que l'on puisse accroître l'offre de logements abordables et de logements répondant aux besoins locaux. La présente section décrit les éléments d'ordre général relatifs au zonage, ainsi que les éléments propres au zonage inclusif.

Des témoins de l'Association canadienne de l'immeuble et de l'Institut pour l'IntelliProspérité ont estimé que le zonage constituait un obstacle à la création de logements respectueux du climat, de logements familiaux¹⁶⁹ et de « logements intermédiaires manquants » (p. ex. duplex, quadruplex, etc.)¹⁷⁰. Un témoin a recommandé que le gouvernement du Canada rende le financement du FACL conditionnel à la mise en œuvre de modifications particulières en matière de zonage et de réglementation par les municipalités¹⁷¹. Le FACL pourrait également soutenir ou encourager certaines mesures, comme :

- le prézonage¹⁷² des terrains pour favoriser une « densification en douceur » (p. ex. sous la forme d'immeubles intercalaires, d'immeubles de hauteur moyenne et de tours d'habitation) et faciliter l'aménagement de plein droit¹⁷³;
- le remplacement du zonage unifamilial par le zonage multifamilial¹⁷⁴;
- l'adoption de nouveaux règlements de zonage qui pourraient accélérer la construction d'immeubles sur des terrains appartenant à des groupes

169 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1625 (Moffatt).

170 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1700-1715 (Bourque).

171 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1625 (Moffatt).

172 Le « prézonage » est un processus par lequel une municipalité établit le zonage de manière préventive d'un terrain pour permettre une hauteur ou une densité plus importante, ce qui peut faciliter le développement « de plein droit » de projets qui dépassent la hauteur ou la densité des bâtiments actuellement sur le terrain. Voir, par exemple, Ville d'Ottawa, [Examen des règles de l'art du zonage : version provisoire du rapport définitif](#), janvier 2022, p. 32.

173 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1635 et 1720 (Lee).

174 *Ibid.*

professionnels prêts à s'engager à construire des logements abordables¹⁷⁵.

Zonage inclusif

Quelques recommandations de témoins concernaient tout particulièrement le zonage inclusif, qui, dans la lettre de mandat du ministre du Logement, de la Diversité et de l'Inclusion de décembre 2021, était cité comme étant une mesure susceptible d'être financée par le FACL¹⁷⁶. En règle générale, les politiques de zonage inclusif encouragent ou obligent les promoteurs de nouveaux projets résidentiels à y inclure un certain pourcentage de logements abordables ou à un prix inférieur à celui du marché. Elles peuvent s'appliquer à certains secteurs ciblés d'une ville et peuvent inclure certains types de mesures compensatoires pour les promoteurs (p. ex. permission de construire des logements à une densité plus élevée que ce qui est normalement permis). Les ratios et définitions de logements abordables varient d'une politique à l'autre.

Jill Atkey, de la British Columbia Non-Profit Housing Association, a recommandé que le FACL favorise l'intensification des zones d'inclusion, et John Taylor, maire de la ville de Newmarket, a recommandé qu'on oblige « les municipalités à adopter des politiques de zonage d'inclusion » et qu'on les autorise à utiliser les fonds de l'incitatif par porte pour garantir un zonage inclusif¹⁷⁷. Dans son mémoire, le comté de Grey a proposé que le Fonds accorde du financement « pour l'élaboration du cadre et du processus pour l'application du zonage d'inclusion¹⁷⁸ ».

Par ailleurs, Kevin Lee, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, a souligné que le zonage inclusif pourrait entraîner « une diminution du nombre de logements au taux du marché et une augmentation du prix de ces habitations, et, par conséquent, une érosion de l'abordabilité ». Il a précisé que cela pourrait se produire si le zonage inclusif était mis en œuvre d'une telle façon que les promoteurs immobiliers seraient appelés à subventionner le coût des unités abordables, ce qui les amènerait à refiler les coûts aux acheteurs¹⁷⁹.

175 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1640 (Braithwaite). Voir aussi [Mémoire](#) (Blue Door Support Services), juin 2022, p. 3.

176 [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 1; Cabinet du Premier ministre du Canada, [Lettre de mandat du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion](#), 16 décembre 2021.

177 [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1540 (Atkey); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1225 (Taylor).

178 [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 2.

179 HUMA, [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1635 (Lee).



Réduction des frais

Une autre caractéristique importante dont il faut tenir compte dans la conception du FACL est le soutien à la réduction des frais et redevances qui empêchent l'accroissement de l'offre de logements (p. ex. les frais d'aménagement, les frais de demande)¹⁸⁰. Selon le témoin de l'Institut pour l'IntelliProspérité, les redevances représentent un des obstacles à la construction de logements respectueux du climat et de logements familiaux¹⁸¹. Le directeur général de la Rose Corporation a recommandé que l'on offre plus d'options de report des frais d'aménagement afin de réduire les loyers, citant en exemple les pratiques qui ont cours dans la région de York¹⁸². De son côté, le directeur général de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations s'est dit pour l'exonération totale des droits d'aménagement, dans le cas des logements abordables, de sorte que le coût soit financé à même l'ensemble de l'assiette fiscale et non par les acheteurs de nouvelles maisons¹⁸³.

Acquisition de propriétés

Le Comité est également d'avis que le Fonds devrait financer l'acquisition de propriétés par des organismes publics ou à but non lucratif – en particulier, l'acquisition de parcs locatifs abordables existants ou de terrains vacants ou sous-utilisés – afin de stimuler l'offre de logements locatifs abordables¹⁸⁴. Joshua Barndt, du Neighbourhood Land Trust, a déclaré qu'il peut être moins coûteux et beaucoup plus rapide d'acquérir des logements locatifs existants pour en faire des logements abordables que de construire de nouveaux logements¹⁸⁵. Il a proposé que le FACL inclue un volet de financement comprenant d'une part un « financement à faible taux d'intérêt semblable au [Fonds national de co-investissement pour le logement] de la [S]tratégie nationale et, d'autre part, des subventions d'immobilisations ou des prêts-subventions semblables à ceux de

180 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1700 (Bourque); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 3; [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 2.

181 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1625 (Moffatt).

182 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1625 (Reisman). Voir aussi Région de York, [Development Charges](#) [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

183 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1635 et 1720 (Lee).

184 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635 (Rosborough); [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1230 (Whitzman); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1620 (Armstrong); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1120 (Barndt); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1640 (Braithwaite); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1150 (Thorne); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1115 (John); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1245 (Dorais); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1145 (Demers); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 3.

185 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1150 (Barndt).

l'Initiative [pour la création rapide de logements]¹⁸⁶ ». Il a souligné l'importance que le financement des acquisitions se fasse rapidement et a indiqué que le programme MURA (Multi-Unit Residential Acquisition) de la ville de Toronto pouvait servir de modèle¹⁸⁷.

Dans le même ordre d'idées, Steve Pomeroy a expliqué en quoi l'acquisition de vieux immeubles locatifs abordables par des organismes à but non lucratif peut contribuer à maintenir l'abordabilité des logements et à les protéger contre la financiarisation (c'est-à-dire la hausse des loyers découlant de l'acquisition des immeubles par des investisseurs), sans toutefois croire que ce rôle devrait échoir au FACL¹⁸⁸.

Autres éléments à prendre en considération

Dans la section qui suit, le Comité présente une série d'activités autres que le développement que le FACL pourrait financer ou encourager. En voici une liste non exhaustive : investir dans des infrastructures qui peuvent contribuer à renforcer les capacités nécessaires à l'accroissement de l'offre de logements (p. ex. installations de traitement des eaux, transports publics, postes de pompiers et de police)¹⁸⁹; fournir de l'aide au logement (p. ex. subventions au logement et au loyer, coupons d'hébergement d'urgence)¹⁹⁰; modifier la réglementation en matière de stationnement (puisque, comme l'a expliqué un témoin de la ville de Hamilton, les exigences concernant la suroffre de stationnement peuvent constituer un obstacle au logement locatif et abordable)¹⁹¹; mener des campagnes d'information publique pour lutter contre le syndrome du « pas dans ma cour »)¹⁹².

Au cours de son étude, le Comité a reçu un large éventail de suggestions sur les activités qui pourraient, si elles étaient financées par le FACL, contribuer à accroître rapidement

186 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1125 (Barndt).

187 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1125 (Barndt). Voir Ville de Toronto, [New Multi-Unit Residential Acquisition \(MURA\) Program to Protect Existing Affordable Rental Homes](#), 14 octobre 2021; et Ville de Toronto, [City of Toronto launches call for new Multi-Unit Residential Acquisition program to protect affordable housing](#), communiqué, 31 mars 2022 [DISPONIBLES EN ANGLAIS SEULEMENT].

188 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1600 (Pomeroy).

189 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1615 (Hahn); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 3.

190 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1155 (Heron); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1235 (Collin); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 2.

191 [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1150 (John); [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1155 (Heron); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1625 (Moffatt).

192 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1715 (Morrison); [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1700 (Bourque); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1720 (Rosborough); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1635 (Lee); [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 2; [Mémoire](#) (Western Ontario Wardens Caucus), 23 juin 2022, p. 4.



l'offre de logements dont les Canadiens ont besoin. Le Comité croit qu'une grande variété d'activités municipales devraient être admissibles au financement du FACL, allant de l'amélioration des processus d'approbation des projets de développement à l'aide à l'acquisition de propriétés. Cette souplesse permettra aux municipalités d'adopter les mesures les plus efficaces possibles en fonction de leur contexte local.

CHAPITRE 5 : INITIATIVE DES TERRAINS FÉDÉRAUX ET AUTRES SOLUTIONS

Bien que le FACL ait un rôle important à jouer dans l'accroissement de l'offre de logements, le Comité estime que d'autres avenues s'offrent au gouvernement fédéral pour atteindre cet objectif. Dans le présent chapitre, le Comité propose des façons pour le gouvernement de prendre appui sur l'ITF afin de stimuler l'offre de logements abordables, ainsi que d'autres mesures qu'il peut prendre pour y arriver.

Initiative des terrains fédéraux

Tout comme le FACL, l'ITF vise à accroître l'offre de logements, y compris les logements abordables. Si certains témoins ont formulé des commentaires positifs sur l'Initiative¹⁹³, d'autres ont fait part au Comité de leurs difficultés à obtenir de l'information sur celle-ci, notamment des détails sur les terrains disponibles¹⁹⁴. Parmi les recommandations formulées à ce sujet, mentionnons l'appel d'Habitat pour l'humanité Canada pour la création d'« une base de données transparente et accessible au public » sur les terrains disponibles et l'obtention de plus de détails sur la possibilité d'y construire des logements abordables¹⁹⁵.

L'abordabilité a été au centre des témoignages sur l'ITF, plusieurs organisations recommandant qu'une grande partie des terrains excédentaires soient mis en valeur pour la construction de logements abordables ou très abordables, ou réservés au secteur à but non lucratif, pour favoriser l'abordabilité à long terme¹⁹⁶. Par exemple, les représentants de l'Association des municipalités de l'Ontario ont recommandé que l'ITF soit remaniée et élargie afin que des terrains soient offerts aux administrations

193 [Mémoire](#) (Blue Door Support Services), juin 2022, p. 4; [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1245 (Dorais).

194 [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1245 (Dorais); [Mémoire](#) (Fédération de l'habitation coopérative du Canada), 30 juin 2022, p. 5; [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 2.

195 [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 3.

196 [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 2-3; [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1535 et 1635 (Cyr); [Submission](#) (Regroupement des offices d'habitation du Québec), 3 June 2022, p. 7.

municipales, sous réserve qu'elles y construisent des logements abordables ou des logements « de catégorie intermédiaire, qui font défaut¹⁹⁷ ». De plus, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada a recommandé que le Calculateur du rabais appliqué au prix du terrain de l'ITF soit ajusté afin qu'il soit plus facile pour les promoteurs de coopératives et de logements à but non lucratif d'acquérir des immeubles existants et d'y aménager des logements abordables¹⁹⁸.

Des témoins ont réclamé que des changements soient apportés à l'ITF, notamment son intégration à d'autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement (y compris le FACL) ou la possibilité de la cumuler avec d'autres programmes¹⁹⁹, et le recours à des solutions créatives, comme la conversion d'immeubles non résidentiels de plain-pied ou de faible hauteur en logements²⁰⁰. Une témoin de l'Aboriginal Housing Management Association a demandé au gouvernement « de se réconcilier avec les peuples autochtones au moyen de l'[I]nitiative des terrains fédéraux en envisageant particulièrement l'attribution de ces terrains aux collectivités autochtones locales où ils sont situés²⁰¹ ».

Le Comité admet que l'ITF est un outil précieux pour financer la construction de logements abordables et estime que les circonstances sont favorables à sa réforme. Cette dernière aurait pour but de faciliter l'acquisition rapide de propriétés fédérales par les municipalités et les organismes de logement abordable, et leur transformation en logements abordables.

Autres solutions

Le Comité est d'avis que le gouvernement fédéral peut, en plus du FACL et de l'ITF, prendre d'autres mesures pour accroître l'offre de logements, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du portefeuille du logement. Dans la section ci-dessous, il présente des mesures qui pourraient être prises dans le cadre des programmes de logement existants, ainsi que dans le contexte des problèmes liés à la main-d'œuvre et à la chaîne d'approvisionnement.

197 [Mémoire](#) (Habitat pour l'humanité Canada), 20 juin 2022, p. 2-3; [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1635-1640 (Rosborough); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1700 (Crawford).

198 [Mémoire](#) (Fédération de l'habitation coopérative du Canada), 30 juin 2022, p. 2.

199 [Mémoire](#) (Fédération de l'habitation coopérative du Canada), 30 juin 2022, p. 2; [Mémoire](#) (CERA), 30 juin 2022, p. 4.

200 [Mémoire](#) (Blue Door Support Services), juin 2022, p. 5.

201 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1105 (Hayward).



Les témoins ont formulé une série de recommandations concernant les programmes de la Stratégie nationale sur le logement. Ils ont notamment recommandé au gouvernement :

- de bonifier l'Allocation canadienne pour le logement et de l'offrir à un plus grand nombre de ménages²⁰²;
- d'augmenter le financement de la Stratégie nationale sur le logement pour lutter contre l'itinérance chez les personnes à très faible revenu et répondre à leurs besoins en logement au lieu de transférer cette responsabilité au FACL²⁰³;
- de mieux adapter les programmes aux besoins des organismes à but non lucratif²⁰⁴;
- de financer entièrement la stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique²⁰⁵;
- de revoir le Fonds national de co-investissement pour le logement et l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs « afin de les orienter vers des résultats véritablement abordables²⁰⁶ ». Le Comité est conscient que le gouvernement a annoncé son intention de réformer ces deux programmes dans le budget de 2022²⁰⁷.

Les témoins ont également évoqué les difficultés liées à la pénurie de main-d'œuvre et à la chaîne d'approvisionnement, qui entravent la construction de logements²⁰⁸, recommandant entre autres que l'on investisse dans la main-d'œuvre qualifiée²⁰⁹, cible

202 [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1600 (Pomeroy).

203 *Ibid.*

204 Mémoire (Develop West Prince), p. 3.

205 [Témoignages](#), 2 juin 2022, 1725 (Morrison).

206 [Témoignages](#), 13 juin 2022, 1225 (Whitzman). Voir aussi [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1605 (Atkey).

207 Gouvernement du Canada, [Un plan pour faire croître notre économie et rendre la vie plus abordable](#), Budget 2022, p. 41-42.

208 Voir, par exemple, [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1545 (Bond); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1650 (Lee); [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1615 (Hahn); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1115 (Racette); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1135 (Barndt); [Témoignages](#), 16 mai 2022, 1210 (Dorais).

209 [Témoignages](#), 12 mai 2022, 1650 (Lee); [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1640 (Braithwaite); [Mémoire](#) (Blue Door Support Services), juin 2022, p. 3; [Mémoire](#) (Comté de Grey), 30 juin 2022, p. 3.

les travailleurs en demande dans le système d'immigration²¹⁰, investisse dans la productivité, de sorte que l'on construise plus de maisons avec moins de travailleurs²¹¹, et renforce les capacités de la chaîne d'approvisionnement canadienne²¹².

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Au cours de son étude sur le Fonds pour accélérer la construction de logements, le Comité a rencontré une multitude de témoins, notamment des hauts fonctionnaires fédéraux et des représentants de municipalités, d'associations sectorielles, d'organisations des Premières Nations et d'organismes à but non lucratif. Ces témoins ont fourni une mine de renseignements sur les problèmes liés à l'offre de logements auxquels les Canadiens sont confrontés, ainsi que sur les options permettant de les résoudre par l'intermédiaire du FACL et d'autres programmes fédéraux, notamment l'ITF.

Le Comité émet un certain nombre de recommandations concernant les éléments dont il faut tenir compte dans la conception du FACL, les besoins en logement auxquels il devrait répondre et les différentes façons dont il peut aider les municipalités à accroître l'offre de logements. Il recommande également des moyens grâce auxquels l'ITF et les autres programmes fédéraux en matière de logement peuvent mieux contribuer à l'atteinte des objectifs du FACL. Il espère que ces recommandations permettront d'orienter la conception et la mise en œuvre du Fonds pour accélérer la construction de logements, ainsi que la prise d'autres mesures au sein du portefeuille fédéral du logement, afin de faire en sorte que les Canadiens des quatre coins du pays puissent avoir accès à des logements convenables et abordables, aujourd'hui et demain.

Recommandation 1

Que toutes les régions du Canada soient admissibles aux ressources du Fonds pour accélérer la construction de logements, y compris les collectivités rurales et nordiques, les collectivités autochtones, les municipalités de taille moyenne et les grands centres urbains.

210 *Témoignages*, 12 mai 2022, 1650 et 1745 (Lee); *Mémoire* (Association de la construction du Québec), 15 juin 2022, p. 9.

211 *Témoignages*, 12 mai 2022, 1650 (Lee).

212 *Témoignages*, 12 mai 2022, 1615 (Hahn).



Recommandation 2

Que le gouvernement du Canada s'appuie sur les leçons tirées de l'octroi rapide de fonds dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements pour s'assurer que le financement par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements est versé aux municipalités le plus rapidement possible, y compris pour permettre la réalisation de transactions immobilières urgentes.

Recommandation 3

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements soit aussi souple que possible afin de s'attaquer aux divers obstacles à l'accélération de la construction de logements dans les collectivités partout au pays.

Recommandation 4

Que, de manière à accroître la profondeur de l'abordabilité, le financement fourni par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements soit cumulable avec d'autres programmes de la Stratégie nationale du logement – y compris le Fonds national de co-investissement pour le logement, l'Initiative pour la création rapide de logements, l'initiative Financement de la construction de logements locatifs et l'Initiative des terrains fédéraux – ainsi qu'avec les programmes de financement des gouvernements provinciaux, territoriaux et autochtones et des administrations municipales.

Recommandation 5

Que le gouvernement du Canada coordonne ses efforts avec ceux des gouvernements fédéral, provinciaux, territoriaux et autochtones, ainsi que des administrations municipales afin de mieux harmoniser les politiques et les programmes de financement ayant une incidence sur l'offre de logements abordables.

Recommandation 6

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement élabore des mécanismes de collecte de données pour suivre l'impact du Fonds pour accélérer la construction de logements, y compris le nombre de nouvelles unités nettes créées à la suite des réformes des politiques municipales de zonage et de développement et du renforcement des capacités financées par le programme et l'abordabilité des nouvelles unités nettes créées en conséquence du financement alloué par le biais du programme; que ces données soient rendues publiques; en outre, que la Société canadienne d'hypothèques et de

logement soit prêt à fournir des mises à jour concernant ces données au Comité au fur et à mesure que le Fonds sera déployé.

Recommandation 7

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements soit essentiellement consacré à l'acquisition, à la rénovation et à la construction d'unités de logements locatifs abordables hors marché.

Recommandation 8

Que, dans le cadre de la mise en œuvre du Fonds pour accélérer la construction de logements, le gouvernement fédéral adopte une définition actualisée du concept de logement abordable basée sur le revenu des ménages; en outre, que le Fonds tienne compte des différentes définitions de l'abordabilité dans les communautés autochtones.

Recommandation 9

Que le gouvernement du Canada veuille à ce que le Fonds pour accélérer la construction de logements respecte les critères de la Stratégie nationale sur le logement du Canada en matière d'abordabilité, d'accessibilité, de consommation d'énergie et d'émissions.

Recommandation 10

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements cherche à accélérer la création de nouvelles unités en fournissant des ressources aux municipalités et aux offices de protection de la nature pour améliorer le processus d'approbation des aménagements avec des investissements qui soutiennent diverses améliorations admissibles qui comprennent, sans toutefois s'y limiter, l'embauche de personnel supplémentaire affecté à l'augmentation de l'offre de logements, l'émission électronique de permis numériques, les méthodologies Lean Sigma et d'autres améliorations automatisées.

Recommandation 11

Que le gouvernement du Canada veuille à ce que les réformes des politiques municipales de zonage et de développement et le renforcement des capacités financés par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements aident à accélérer la construction de logements adéquats, sécuritaires et abordables pour les populations vulnérables, y compris les femmes, les personnes racisées et les Autochtones, ainsi que de logements sans obstacle pour les personnes vivant avec un handicap.



Recommandation 12

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements soutienne les municipalités dans le but de créer de nouveaux logements abordables en deçà des objectifs de prix ou de loyer établis. Que la subvention permette aux municipalités d’encourager de nouveaux aménagements levant ou en réduisant considérablement les frais d’aménagement, y compris, mais sans s’y limiter, les frais de développement, les frais de demande, les permis et les prélèvements, et en complétant les programmes municipaux actuels (y compris les programmes d’aménagement de friches industrielles, les prêts à taux nul, les programmes de rénovation en vue de la location et les programmes d’acquisition de propriétés) qui incitent à la création de nouveaux logements.

Recommandation 13

Que les investissements fournis aux municipalités pour encourager la création de nouveaux logements abordables nets accordent une importance pondérée au financement qui soutient des densités plus élevées, l’abordabilité à long terme, le développement axé sur le transport en commun, les politiques de zonage inclusif, les logements respectueux du climat et écoénergétiques, et l’augmentation de l’offre de logements abordables axés sur la famille et de logements très abordables pour les femmes, les personnes de diverses identités de genre, les Autochtones et les personnes vivant avec un handicap.

Recommandation 14

Que le Fonds pour accélérer la construction de logements appuie l’acquisition publique et sans but lucratif de terrains vacants et d’immeubles existants, y compris dans le parc de logements locatifs, dans le but de créer de nouveaux logements abordables nets.

Recommandation 15

Que le gouvernement du Canada réforme le processus par lequel les propriétés fédérales vacantes ou inutilisées sont mises à la disposition de la Société canadienne d’hypothèques et de logement pour la construction de logements abordables dans le cadre de l’Initiative des terrains fédéraux afin de s’assurer que les municipalités et les organismes de logement abordable sont en mesure d’acquérir rapidement des terres et des bâtiments fédéraux vacants ou inutilisés afin de créer des logements abordables.

Recommandation 16

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement envisage d'accroître la transparence de l'Initiative des terrains fédéraux afin que les intervenants puissent avoir accès à des renseignements détaillés sur les terrains disponibles.

Recommandation 17

Que le gouvernement du Canada envisage des mesures supplémentaires par l'entremise de la Stratégie nationale sur le logement qui uniformiseront les règles du jeu pour les municipalités et les organismes sans but lucratif dans l'achat d'immeubles locatifs existants et de terrains vacants afin de protéger l'abordabilité à long terme du parc de logements locatifs existants et de veiller à ce que les terrains urbains vacants soient utilisés pour le développement de logements abordables, là où cela est nécessaire, plutôt que pour la spéculation.

ANNEXE A LISTE DES TÉMOINS

Le tableau ci-dessous présente les témoins qui ont comparu devant le Comité lors des réunions se rapportant au présent rapport. Les transcriptions de toutes les séances publiques reliées à ce rapport sont affichées sur la [page Web du Comité sur cette étude](#).

Organismes et individus	Date	Réunion
Bâtir son quartier Edith Cyr, directrice générale	2022/05/05	21
British Columbia Non-Profit Housing Association Jill Atkey, directrice générale	2022/05/05	21
Ville de Toronto Abigail Bond, directrice exécutive Secrétariat du logement	2022/05/05	21
Association canadienne des constructeurs d'habitations Kevin Lee, directeur général	2022/05/12	23
BILD Calgary Region Brian Hahn, directeur général	2022/05/12	23
Co-operative Housing Federation of British Columbia Thom Armstrong, directeur général	2022/05/12	23
Fédération canadienne des municipalités Daniel Rubinstein, directeur principal Politiques et relations gouvernementales	2022/05/12	23
Institut canadien des évaluateurs Keith Lancaster, directeur général Andre Pouliot, président	2022/05/12	23
The Rose Corporation Sam Reisman, directeur général	2022/05/12	23
Blue Door Support Services Michael Braithwaite, président-directeur général	2022/05/16	24

Organismes et individus	Date	Réunion
Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal Jean-Pierre Racette, directeur général	2022/05/16	24
The Neighbourhood Land Trust Joshua Barndt, directeur exécutif	2022/05/16	24
Town of Newmarket John Taylor, maire	2022/05/16	24
Ville de Montréal Benoit Dorais, vice-président du comité exécutif	2022/05/16	24
Ville de Saint John John Collin, directeur général Jacqueline Hamilton, commissaire Donna Noade-Reardon, mairesse	2022/05/16	24
À titre personnel Edward Goldstein Steve Pomeroy, consultant et conseiller de direction, canadian housing evidence collaborative, mcmaster university	2022/05/19	25
Association des municipalités de l'Ontario Amber Crawford, conseillère supérieure Brian Rosborough, directeur exécutif	2022/05/19	25
Blue Door Support Services Michael Braithwaite, président-directeur général	2022/05/19	25
Institut pour l'IntelliProspérité Mike Moffatt, directeur principal	2022/05/19	25
Kaléidoscope Seth Asimakos, fondateur et directeur général	2022/05/19	25
Bureau de l'infrastructure du Canada L'hon. Ahmed Hussen, C.P., député, ministre du logement et de la diversité et de l'inclusion	2022/06/02	29
Association canadienne de l'immeuble Michael Bourque, chef de la direction	2022/06/02	29

Organismes et individus	Date	Réunion
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine Jeff Morrison, directeur général	2022/06/02	29
Association des groupes de ressources techniques du Québec Éric Cimon, directeur général	2022/06/02	29
Société canadienne d'hypothèques et de logement Romy Bowers, présidente et première dirigeante Bob Dugan, économiste en chef Paul Mason, premier vice-président Opérations clients	2022/06/02	29
Alberta Municipalities Cathy Heron, présidente	2022/06/06	30
Regroupement des offices d'habitation du Québec Anne Demers, directrice générale Coralie Le Roux, conseillère principale	2022/06/06	30
Ville de Hamilton Edward John, directeur Services aux logements Jason Thorne, directeur général Planification et développement économique	2022/06/06	30
Aboriginal Housing Management Association Celeste Hayward, directrice des opérations	2022/06/13	31
Designable Environments Inc. Thea Kurdi, présidente	2022/06/13	31
Kanaka Bar Indian Band Patrick Michell, chef	2022/06/13	31
Reena Gary Gladstone, chef des relations avec les intervenants	2022/06/13	31
Squamish Nation Sarah Silva, directrice générale Hiyám Housing Society	2022/06/13	31

Organismes et individus	Date	Réunion
Women's National Housing and Homelessness Network Carolyn Whitzman, membre du conseil consultatif	2022/06/13	31

ANNEXE B

LISTE DES MÉMOIRES

Ce qui suit est une liste alphabétique des organisations et des personnes qui ont présenté au Comité des mémoires reliés au présent rapport. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la [page Web du Comité sur cette étude](#).

AECO Innovation Lab

Association de la construction du Québec

Blue Door Support Services

Centre pour les droits à l'égalité au logement

Commission canadienne des droits de la personne

Develop West Prince

Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Grey County

Habitat pour l'humanité Canada

Lutheran Social Services

Municipal Information Systems Association of Ontario

Redwood Corporation

Régroupement des offices d'habitation du Québec

Réseau national du droit au logement

The Feminist Housing Collective

Western Ontario Wardens' Caucus

DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT

Conformément à l'article 109 du Règlement, le Comité demande au gouvernement de déposer une réponse globale au présent rapport.

Un exemplaire des *procès-verbaux* pertinents (réunions n^{os} 21, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32 et 33) est déposé.

Respectueusement soumis,

Le président,
Robert J. Morrissey

Le 3 octobre 2022

Rapport complémentaire du Nouveau Parti démocratique du Canada

Le Nouveau Parti démocratique a entendu des témoignages lors de la récente étude sur le Fonds pour accélérer la construction de logements qui ne sont pas entièrement pris en compte dans le rapport du Comité HUMA. Bien que le rapport principal reprenne les recommandations de bon nombre de témoins et demande instamment l'adoption et la mise en œuvre de stratégies pour augmenter l'offre de logements, ce dont nos communautés ont besoin de toute urgence, ce sont des logements abordables. Les néo-démocrates ont entendu des témoignages selon lesquels les objectifs initiaux du Fonds pour accélérer la construction de logements ont raté leur cible, y compris les occasions de construire des logements abordables et hors marché.

L'une des principales préoccupations soulevées par les témoins concernait le déplacement des gens de leur logement abordable actuel. À mesure que de nouveaux logements remplacent les anciens, trop de logements abordables disparaissent, et les résidents n'ont pas de filet de sécurité. À l'heure actuelle, le taux de perte de logements abordables au Canada est de 15 pour 1¹. Les néo-démocrates s'inquiètent pour les personnes handicapées, les parents seuls et les aînés qui vivent dans ces logements².

La défenseure fédérale du logement, Marie-Josée Houle, qui a été nommée en février de cette année, a insisté sur la nécessité de mettre davantage l'accent sur le logement abordable. M^{me} Houle a indiqué que le Fonds pour accélérer la construction de logements devait adopter une approche fondée sur les droits de la personne³. Le NPD appuie également sa demande pour que le Fonds pour accélérer la construction de logements respecte les critères de la Stratégie nationale sur le logement, notamment l'accessibilité, l'abordabilité et le respect de l'environnement⁴.

De nombreux témoins ayant comparu devant le Comité HUMA dans le cadre de l'étude sur le Fonds pour accélérer la construction de logements ont souligné l'importance de veiller à ce que les logements construits par le gouvernement **répondent**⁵ aux besoins des ménages de tailles diverses, qu'ils soient formés d'un seul occupant ou de familles multigénérationnelles, puisqu'il existe un manque important de logements locatifs abordables.

¹ [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1615 (Jill Atkey, directrice générale, British Columbia Non-Profit Housing Association).

² [Témoignages](#), 5 mai 2022, 1615 (Bonita Zarrillo, députée, NPD).

³ [Mémoire](#), (défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 2.

⁴ [Mémoire](#), (défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 3-4.

⁵ [Témoignages](#), 6 juin 2022, 1110 (Jason Thorne, directeur général, Planification et développement économique, Ville de Hamilton), [Témoignages](#), 19 mai 2022, 1540, (Steve Pomeroy, consultant et conseiller de direction, Canadian Housing Evidence Collaborative, Université McMaster, à titre personnel), [Mémoire](#), (défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 5.

Compte tenu de cette importance, les néo-démocrates réitèrent les recommandations faites au ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion le 27 juin 2022, qui n'ont pas été incluses dans le rapport final du Comité :

1. Que tout nouveau logement financé par le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) respecte des normes strictes en matière d'abordabilité, d'accessibilité et d'environnement.
2. Que le FACL définisse clairement les objectifs liés aux résultats en matière de logement abordable et établisse un cadre de responsabilisation pour l'atteinte des résultats.
3. Que le gouvernement accélère la création d'un office national du logement pour les Autochtones, par les Autochtones dans les zones urbaines, rurales et nordiques et qu'il lui verse suffisamment de fonds pour qu'il puisse concevoir une stratégie sur le logement et la lutte contre l'itinérance et construire immédiatement des logements afin de résoudre la crise du logement.
4. Que le FACL cible la création de logements à des prix inférieurs à leur valeur marchande.
5. Que les investissements fournis aux municipalités encouragent la création de nouveaux logements abordables et les **acquisitions sans but lucratif**, et accordent une importance pondérée au financement qui soutient les densités plus élevées, l'abordabilité à long terme, le développement axé sur le transport en commun, les politiques de zonage inclusif, les logements respectueux du climat et éconergétiques, et l'augmentation de l'offre de logements familiaux abordables et de logements très abordables pour les femmes, les personnes de genre divers, les Autochtones, les **jeunes à risque** et les personnes handicapées.
6. Que le gouvernement fédéral **prenne** d'autres mesures au titre de la Stratégie nationale sur le logement afin de rendre l'acquisition d'immeubles locatifs existants et de terrains vacants équitable pour les municipalités et les organismes à but non lucratif dans le but de protéger l'abordabilité à long terme du parc de logements locatifs existants et de veiller à ce que des logements abordables soient construits sur les terrains vacants situés en milieu urbain, sans faire l'objet d'une spéculation; **notamment, qu'un moratoire soit décrété sur les acquisitions par des sociétés de placement immobilier et qu'un fonds soit créé pour permettre aux organismes à but non lucratif d'acquérir des immeubles locatifs sur le marché.**
7. Que ces mesures soient rapidement mises en œuvre et lancées avant la fin de 2023, compte tenu de l'urgence de la crise du logement.

Comme le conclut la défenseure fédérale du logement dans son mémoire :

« Si les questions soulevées dans ce mémoire ne sont pas abordées, il existe un risque important que le Fonds pour accélérer la construction de logements ne parvienne pas à faire progresser le droit de la personne au logement et les objectifs de la LSNL. Si je vous parle encore de l'importance d'harmoniser les programmes de la SNL, comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, avec la LSNL lorsque mon premier mandat à

titre de défenseure expirera dans trois ans, vous saurez que cette initiative a été un échec⁶ ».

Les néo-démocrates encouragent le gouvernement à prendre en compte ces renseignements supplémentaires en ce qui concerne le Fonds pour accélérer la construction de logements.

⁶ [Mémoire](#), (défenseure fédérale du logement), 23 juin 2022, p. 11.

