



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

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

Robert Morrissey, président

**JUIN 2023
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

STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

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

**Le président,
Robert Morrissey**

JUIN 2023

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 Morrissey

VICE-PRÉSIDENTS

Tracy Gray

Louise Chabot

MEMBRES

Scott Aitchison

Chad Collins

Michael Coteau

Rosemarie Falk

Michelle Ferreri

Wayne Long

Soraya Martinez Ferrada

Tony Van Bynen

Bonita Zarrillo

AUTRES DÉPUTÉS QUI ONT PARTICIPÉ

Ziad Aboultaif

Shafqat Ali

Sylvie Bérubé

Irek Kusmierczyk

Jenny Kwan

Vivianne Lapointe

Philip Lawrence

Mike Morrice

Anna Roberts

Ya'ara Saks
Denis Trudel

GREFFIERS DU COMITÉ

David Chandonnet
Danielle Widmer

BIBLIOTHÈQUE DU PARLEMENT

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

Matthew Blackshaw, analyste
Eleni Kachulis, analyste
Mayra Perez-Leclerc, analyste
Vanessa Preston, 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

ONZIÈME RAPPORT

Conformément au mandat que lui confère l'article 108(2) du Règlement, le Comité a étudié la Stratégie nationale sur le logement et a convenu de faire rapport de ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	1
LISTE DES RECOMMANDATIONS.....	3
STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT	7
Introduction.....	7
Renseignements généraux.....	8
À propos de la Stratégie nationale sur le logement.....	9
Contexte et objectifs	9
Dépenses.....	9
Programmes clés.....	10
À propos de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance.....	14
Octroi et versement efficaces du financement.....	16
Priorités pour l'octroi des fonds.....	16
Programmes soutenant l'abordabilité pour les personnes qui en ont le plus besoin	16
Types d'organisations financées	17
Affectation des fonds par région	19
Fonds disponibles.....	19
Versement des fonds en temps opportun.....	21
Amélioration de l'expérience client.....	23
Présentation d'une demande	23
Prestation de services à la clientèle	25
Définition de l'abordabilité	28
Clarification des responsabilités liées à la cible de réduction de l'itinérance.....	31
Préoccupations de la vérificatrice générale du Canada.....	31
Situation actuelle.....	32

Mesure des progrès réalisés	34
Atteinte des cibles principales.....	35
Accès à des données plus fiables, plus rapidement.....	37
Conclusion	38
ANNEXE A LISTE DES TÉMOINS	39
ANNEXE B LISTE DES TÉMOINS	41
DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT	43
OPINION DISSIDENTE DU PARTI CONSERVATEUR DU CANADA.....	45

SOMMAIRE

À l'échelle du pays, trop de Canadiens n'arrivent pas à obtenir un logement abordable et convenable. Pour remédier à la situation, le gouvernement fédéral finance la création et le maintien d'un parc de logements dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), un plan de 82 milliards de dollars lancé en 2017 et dirigé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les gouvernements, les fournisseurs de logements, les promoteurs et d'autres organisations peuvent soumettre une demande de financement dans le cadre des différents volets de la SNL.

Au cours de deux réunions, le Comité permanent des ressources humaines, des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (le Comité) a entendu les témoignages de représentants de la SCHL, qui ont parlé de l'administration des programmes fédéraux de financement du logement dans le cadre de la SNL. Le Comité a aussi tenu compte des témoignages entendus par le Comité permanent des comptes publics dans le cadre de son étude sur le Rapport 5, L'itinérance chronique, des Rapports 5 à 8 de la vérificatrice générale du Canada au Parlement du Canada (novembre 2022), de même que du rapport de février 2023 du directeur parlementaire du budget, intitulé *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*.

Le Comité a entendu que la SCHL a adapté les programmes en fonction de l'évolution des exigences, tout en veillant à l'amélioration continue des services afin de répondre aux besoins des clients et de gagner en efficacité. Toutefois, d'après les témoignages reçus, le Comité estime que d'autres mesures s'imposent pour que le financement ait l'effet attendu. Dans le présent rapport, le Comité formule des recommandations à la SCHL et au gouvernement du Canada en vue d'assurer l'octroi et le versement efficaces du financement; d'améliorer l'expérience client; de définir l'« abordabilité » aux fins de la SNL et de ses cibles; de préciser les responsabilités quant à l'atteinte de ces cibles; et de mesurer les progrès réalisés.

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 la Société canadienne d'hypothèques et de logement veille à ce que l'octroi des fonds de la Stratégie nationale sur le logement donne la priorité aux populations les plus susceptibles d'avoir besoin d'un logement et de se retrouver en situation d'itinérance, notamment en cherchant à obtenir une nouvelle affectation de fonds à l'Initiative pour la création rapide de logements. 17

Recommandation 2

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement envisage des mesures pour améliorer la mise en œuvre de l'engagement du gouvernement du Canada à l'égard d'une politique de logement fondée sur les droits de la personne dans le cadre de l'exécution des programmes de la Stratégie nationale sur le logement. 17

Recommandation 3

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement veille à ce que le Fonds national de co-investissement pour le logement réponde aux besoins de toutes les régions du Canada..... 19

Recommandation 4

Que, dans l’optique de faciliter la création de logements abordables dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement et de l’Initiative pour la création rapide de logements, la Société canadienne d’hypothèques et de logement :

- **évalue l’impact des plafonds actuels de financement par unité sur la viabilité des projets dans le contexte de la hausse des coûts de construction et d’emprunt, et en fonction des différents types d’organisations; et**
- **lève le plafond actuel de financement par logement pour le Fonds national de co-investissement pour le logement. 21**

Recommandation 5

Que la Société canadienne d’hypothèques et de logement continue d’améliorer le soutien offert aux demandeurs, notamment en améliorant les processus de demande de financement au titre de la Stratégie nationale sur le logement, afin d’accroître la fréquence et la transparence des communications avec les demandeurs, de simplifier et de clarifier le langage utilisé dans les demandes présentées dans le cadre du programme et de préciser ce que l’on attend exactement des demandeurs à chaque étape du processus de demande. 27

Recommandation 6

Que la Société canadienne d’hypothèques et de logement suive les délais de traitement de bout en bout, depuis la date de dépôt de la demande jusqu’au versement des fonds, y compris les étapes clés du processus en vue de fixer des objectifs d’amélioration, et que des objectifs d’amélioration du processus soient fixés dans les six mois suivant le présent rapport et soient inclus dans les rapports annuels à venir. 27

Recommandation 7

Que la Société canadienne d’hypothèques et de logement publie un rapport sur la proportion de logements financés par la Stratégie nationale sur le logement, ventilés par programme et par province et territoire ainsi que globalement, qui répondent au critère d’abordabilité pour chaque programme de la Stratégie nationale sur le logement, et qui coûte une somme inférieure à 30 % du revenu avant impôt du ménage qui l’occupe. 30

Recommandation 8

Que la Société canadienne d’hypothèques et de logement révisé le critère d’abordabilité appliqué par différents programmes de la Stratégie nationale sur le logement, en vue de garantir que la proportion de logements abordables créés et le niveau d’abordabilité de ces logements reflètent de manière adéquate les besoins de la population du Canada et tiennent compte des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement. 31

Recommandation 9

Que la Société canadienne d’hypothèques et de logement évalue l’impact de ses programmes sur les groupes vulnérables à toutes les étapes de ses initiatives menées dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. 31

Recommandation 10

Que la Société canadienne d’hypothèques et de logement fournisse une évaluation détaillée de l’efficacité de chaque accord bilatéral conclu avec les provinces et les territoires; que l’évaluation contienne des recommandations pour améliorer les accords existants dans le but de tirer parti de l’offre additionnelle de logements abordables avec des partenaires provinciaux et territoriaux. 33

Recommandation 11

Que le gouvernement du Canada, dès que possible et avant décembre 2023, clarifie les responsabilités à l’échelle fédérale pour l’atteinte de sa cible de réduction de l’itinérance (soit la réduction de l’itinérance chronique de 50 % d’ici 2027–2028); et qu’il veille à ce que les programmes voulus soient en place pour atteindre cette cible..... 33

Recommandation 12

Que, pour atteindre son objectif de réduire de 50 % l’itinérance chronique d’ici 2027–2028, le gouvernement du Canada fasse preuve de leadership en adoptant une approche pangouvernementale, en collaboration avec les provinces et les territoires, pour s’assurer que des services intégrés et d’autres formes de soutien sont mis à la disposition des personnes dans le besoin, et qu’il présente au Comité au plus tard en décembre 2023 un plan sur la façon dont le gouvernement atteindra cet objectif..... 34

Recommandation 13

Que, pour atteindre son objectif de réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici 2027–2028, le gouvernement du Canada adopte une approche pangouvernementale, en collaboration avec les provinces et les territoires, et qu'il présente au Comité, au plus tard en décembre 2023, un plan sur la façon dont il atteindra cet objectif..... 34

Recommandation 14

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement rende compte au Comité de la façon dont les cibles précises établies à l'égard de la Stratégie nationale sur le logement ne permettront pas d'atteindre la vision globale du gouvernement pour la Stratégie nationale sur le logement, à savoir que chaque Canadien dispose d'un logement qu'il peut se permettre et qui répond à ses besoins, et qu'elle indique les mesures correctives que le gouvernement fédéral doit prendre pour respecter cette politique publique. 34

Recommandation 15

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement poursuive sa collaboration avec Statistique Canada afin d'améliorer la disponibilité de données désagrégées sur les bénéficiaires des logements financés dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement, y compris les personnes à risque de se retrouver en situation d'itinérance et d'autres populations cibles identifiées au moment de la présentation de la demande, ainsi que sur les personnes qui occupent finalement le logement..... 38



STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

INTRODUCTION

À l'échelle du pays, trop de Canadiens sont confrontés à une pénurie de logements abordables et n'arrivent pas à obtenir un logement abordable et convenable¹. Le Canada est aux prises avec une crise majeure en matière de logements accessibles et abordables, sachant que 3,5 millions d'unités supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030². Pour remédier à la situation, le gouvernement fédéral finance la création et le maintien d'un parc de logements dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), un plan de 82 milliards de dollars lancé en 2017 et dirigé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL ou la Société). Les gouvernements, les fournisseurs de logements, les promoteurs et d'autres organisations peuvent soumettre une demande de financement dans le cadre de différents volets.

Le 21 novembre 2022, le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (le Comité HUMA ou le Comité) a adopté la motion suivante :

Que, conformément à l'article 108(2) du Règlement, le Comité invite des représentants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL] à comparaître pendant deux réunions de deux heures afin de fournir une mise à jour sur le déploiement des programmes de la Stratégie nationale sur le logement et pour répondre à des questions concernant l'administration des programmes fédéraux de financement du logement dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, y compris des questions sur les normes de service, la satisfaction de la clientèle et les délais de traitement des demandes de financement présentées au titre de ladite Stratégie; que le Comité fasse rapport

1 Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un « logement de qualité convenable » est un logement qui n'a pas besoin de réparations majeures (par exemple « les travaux visant à réparer la plomberie ou le câblage électrique, ou les travaux structurels visant à réparer les murs, le plancher ou le plafond »). Un logement est jugé « abordable » si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. SCHL, *Déterminer les besoins impérieux en matière de logement*. À noter que les critères d'abordabilité des différents programmes de la Stratégie nationale sur le logement sont discutés plus en détail dans une section ultérieure du présent rapport, intitulée « Définir l'abordabilité ».

2 Chambre des communes, Comité permanent des ressources humaines, des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA), *Témoignages*, 17 février 2023, 1010 (Paul Mason, premier vice-président, Solutions clients, SCHL).



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 rapport³.

Le présent rapport s'appuie sur les témoignages recueillis auprès des représentants de la SCHL au cours de deux réunions, de même que sur la documentation fournie par la SCHL. De plus, conformément à une motion adoptée par le Comité le 17 février 2023⁴, le rapport se penche également sur les témoignages entendus par le Comité permanent des comptes publics de la Chambre des communes (le Comité PACP) le 29 novembre 2022, dans le cadre de son étude sur le Rapport 5, *L'itinérance chronique, des Rapports 5 à 8 de 2022 de la vérificatrice générale du Canada au Parlement du Canada* (novembre 2022)⁵; de même que sur le rapport de février 2023 du directeur parlementaire du budget, intitulé *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*⁶.

Ce rapport donne une vue d'ensemble de quelques-uns des grands programmes et des principales dépenses au titre de la SNL, et traite des questions clés concernant leur administration, dont l'octroi et le versement efficaces du financement et l'amélioration de l'expérience client. Il y est aussi question des défis et des solutions possibles quant aux cibles en matière de logement et de lutte contre l'itinérance dans le cadre de la SNL, notamment de définir la notion d'« abordabilité » aux fins de ces cibles; de clarifier les responsabilités quant à l'atteinte de ces cibles; et de mesurer les progrès réalisés. Le Comité formule aussi des recommandations à l'intention de la SCHL et du gouvernement du Canada.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Cette section du rapport présente les objectifs, les dépenses et les principaux programmes au titre de la SNL. On y traite aussi de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance, qui soutient les cibles de la SNL.

3 HUMA, *Procès-verbal*, 21 novembre 2022.

4 HUMA, *Procès-verbal*, 17 février 2023.

5 Chambre des communes, Comité permanent des comptes publics (PACP), *Procès-verbal*, 29 novembre 2022.

6 Bureau du directeur parlementaire du budget (BDPB), *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*, 16 février 2023.

À propos de la Stratégie nationale sur le logement

Contexte et objectifs

La SNL est un plan de 82 milliards de dollars sur 10 ans lancé par le gouvernement fédéral en 2017 et administré par la SCHL. Lors de sa comparution devant le Comité HUMA le 5 décembre 2022, Romy Bowers, présidente et première dirigeante de la SCHL, a résumé la SCHL comme suit :

Ce plan décennal est la première stratégie nationale globale du Canada visant à remédier au problème du logement inabordable. Cette stratégie comprend une série de programmes conçus principalement pour accroître l'offre de logements. Elle se concentre d'abord et avant tout sur les Canadiens les plus vulnérables, mais elle couvre le continuum du logement, par exemple les refuges, les logements communautaires, les loyers du marché et l'accèsion à la propriété⁷.

Outre sa vision globale, soit que les Canadiens disposent d'un logement répondant à leurs besoins et qui est abordable⁸, la SNL établit des cibles précises, dont réduire de façon significative (ou combler) les besoins en matière de logement pour 530 000 ménages, de construire 160 000 nouveaux logements, et de réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici 2027–2028. Les cibles précises de la SNL sont abordées plus en détail dans la dernière section du présent rapport, intitulée « Mesure des progrès réalisés ».

Dépenses

À sa mise en œuvre en 2017, la SNL disposait d'un budget de 40 milliards de dollars⁹ (près du double des dépenses engagées par la SCHL pour les programmes de logement au cours de la décennie précédente¹⁰). Les annonces subséquentes font état d'un engagement d'au moins 82 milliards de dollars, selon l'estimation du gouvernement fédéral¹¹. Dans un rapport de février 2023, intitulé *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*, le Bureau du directeur parlementaire du budget

7 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1535 (Romy Bowers, présidente et première dirigeante, SCHL).

8 SCHL, *Stratégie nationale sur le logement du Canada*, p. 5.

9 *Ibid.*, p. 4.

10 Selon le BDPB, au cours des 10 années qui ont précédé la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement (de 2008–2009 à 2017–2018), le gouvernement fédéral a dépensé un total de 23,3 milliards de dollars sur des programmes d'aide au logement par l'entremise de la SCHL. BDPB, *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*, 16 février 2023, p. 8.

11 SCHL, *Qu'est-ce que la Stratégie?*



(BDPB) estime que si l'on tient compte des « annonces du budget de 2022, de l'*Énoncé économique de l'automne 2022*, des sommes prévues pour les programmes de la SNL en 2028–2029 et des mises à jour fournies par la SCHL [ITALIQUE DANS LE TEXTE]», les engagements de la SNL s'élèvent à 89,4 milliards de dollars à ce jour. Le BDPB fournit une ventilation de ce montant, comme suit :

- 45,9 milliards de dollars en dépenses budgétaires¹²;
- 35 milliards de dollars en autorisations de prêt nouvelles et actuelles; et
- 7,7 milliards de dollars en dépenses provinciales-territoriales au titre du financement de contrepartie¹³.

La section ci-dessous traite des dépenses par programme de la SNL.

Programmes clés

La SNL prévoit une multitude d'initiatives, regroupées selon quatre grandes catégories par la SCHL :

- créer de nouveaux logements;
- moderniser les logements existants;
- offrir des ressources aux fournisseurs de logements communautaires; et
- soutenir l'innovation et la recherche¹⁴.

L'étude du Comité portait principalement sur les programmes visant à créer de nouveaux logements et à moderniser les logements existants. Ces programmes sont résumés dans les tableaux 1 et 2 ci-dessous.

12 En général, les dépenses budgétaires comprennent les dépenses de fonctionnement et en capital, les paiements de transfert et les subventions destinés à d'autres ordres de gouvernement et à des organismes (comme des subventions, des contributions et d'autres types de paiement) et le coût du service de la dette.

13 BDPB, *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*, 16 février 2023, p. 5.

14 SCHL, *Initiatives de la Stratégie nationale sur le logement*.

Tableau 1 — Sommaire des programmes visant à créer de nouveaux logements au titre de la Stratégie nationale sur le logement

Programme	Objectif	Financement	Détails	Nombre d'unités
Fonds national de co-investissement pour le logement : Construction	Construire de nouveaux logements abordables ¹	13,7 milliards \$ sur 10 ans (au total, incluant le volet Réparation et renouvellement, examiné ci-dessous)	Offre des prêts ou des prêts-subventions à faibles taux d'intérêt, accordant la priorité aux partenariats entre les gouvernements, les organismes sans but lucratif, le secteur privé et d'autres partenaires	Cible : 60 000 Engagements à ce jour : 28 985
Initiative de financement de la construction de logements locatifs	Encourager la construction d'immeubles locatifs durables ²	25,75 milliards \$ sur 11 ans	Offre du financement à faible coût pour la construction de logements locatifs	Cible : 71 000 Engagements à ce jour : 39 682
Initiative pour la création rapide de logements	Créer de nouveaux logements abordables permanents pour les personnes en situation de vulnérabilité ³	2,5 milliards \$ dans le cadre des deux rondes de financement terminées à ce jour	Se divise en deux volets : 1. Volet des projets, pour les provinces, les territoires, les municipalités, les entités et organisations autochtones, et les organismes sans but lucratif. 2. Volet des villes, pour 41 municipalités prédéterminées ⁴	Cible : 7 500 Engagements à ce jour : 10 254
Initiative des terrains fédéraux	Céder des terrains et bâtiments fédéraux excédentaires pouvant être aménagés en logements abordables ⁵	200 millions \$ sur 10 ans	Appuie la cession de terrains et immeubles fédéraux excédentaires, offerts à coût réduit ou nul, qui pourront être réaménagés ou rénovés en vue de la création de logements abordables	Cible : 4 000 Engagements à ce jour : 3 916

Sources : Tableau préparé à partir de données tirées de Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement*, décembre 2022; de SCHL, *Fonds national de co-investissement pour le logement*; de SCHL, *Financement de la construction de logements locatifs*; de SCHL, *Initiative pour la création rapide de logements – Faits saillants*; et de SCHL, *Initiative des terrains fédéraux*.



Remarques :

1. Aux fins du Fonds national de co-investissement pour le logement, un projet est dit « abordable » si au moins 30 % de ses unités ont un loyer inférieur à 80 % du loyer médian du marché pendant un minimum de 20 ans.
2. Un des critères d'admissibilité de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs porte sur l'« efficacité énergétique », qui consiste à réduire d'au moins 15 % la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre par rapport aux exigences du Code national du bâtiment.
3. L'Initiative pour la création rapide de logements exige que le loyer de tous les logements d'un projet ne dépasse pas 30 % du revenu brut, pour une durée minimale de 20 ans. Aux fins de l'initiative, « personnes vulnérables » s'entend des femmes et des enfants qui fuient une situation de violence familiale, des aînés, des jeunes adultes, des Autochtones, des personnes handicapées, des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de toxicomanie, des anciens combattants, des personnes 2SLGBTQIA+ (bispirituelles, lesbiennes, gaies, bisexuelles, transgenres, queers, intersexuées et asexuelles), des groupes racisés, des nouveaux arrivants, des réfugiés et des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir.
4. La liste des municipalités choisies se trouve dans le communiqué annonçant la troisième phase de financement : SCHL, [Le gouvernement du Canada lance la troisième ronde de l'Initiative pour la création rapide de logements.](#)
5. Les biens fédéraux excédentaires sont des biens fédéraux qui sont désignés comme n'étant plus nécessaires et qui ont été jugés aptes à être utilisés comme logements abordables. L'Initiative des terrains fédéraux exige que le loyer soit inférieur à 80 % du loyer médian du marché pendant au moins 25 ans pour au moins 30 % des logements.

Tableau 2 — Sommaire des programmes visant à moderniser les logements existants au titre de la Stratégie nationale sur le logement

Programme	Objectif	Financement	Détails	Nombre d'unités
Fonds national de co-investissement pour le logement : Réparation et renouvellement de logements	Rénover et réparer des immeubles existants pour en faire des logements abordables ¹	13,7 milliards \$ sur 10 ans (au total, avec le volet Construction, examiné ci-dessus)	Offre des prêts ou des prêts-subventions à faibles taux d'intérêt pour rénover et réparer des logements abordables communautaires, accordant la priorité aux partenariats entre les gouvernements, les organismes sans but lucratif, le secteur privé et d'autres partenaires.	Cible : 240 000 Engagements à ce jour : 111 752
Fonds d'innovation pour le logement abordable	Soutenir de nouvelles idées pour révolutionner le secteur du logement abordable ²	208,3 millions \$ sur 5 ans	Soutient la création de nouveaux logements utilisant des approches commerciales et des techniques de construction innovantes, y compris les rénovations	Cible : 4 000 Engagements à ce jour : 19 100

Sources : Tableau préparé à partir de données tirées de Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement*, décembre 2022; de SCHL, *Fonds national de co-investissement pour le logement*; et de SCHL, *Fonds d'innovation pour le logement abordable*.

Remarques :

1. Aux fins du Fonds national de co-investissement pour le logement, un projet est dit « abordable » si au moins 30 % de ses unités ont un loyer inférieur à 80 % du loyer médian du marché pendant un minimum de 20 ans.
2. Le Fonds d'innovation pour le logement abordable définit l'abordabilité en fonction des critères de la municipalité où le projet est implanté, et le projet doit satisfaire à ce critère pendant au moins 10 ans.



De plus, le gouvernement fédéral s'est engagé à « élaborer et mettre en œuvre, avec [ses] partenaires autochtones, trois stratégies fondées sur les distinctions » pour les Premières Nations, les Métis et les Inuits¹⁵, ainsi qu'à mettre en place la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique¹⁶. Lorsqu'il a comparu devant le Comité, Benjamin Williams, directeur, Solutions de logement pour les Autochtones et le Nord, à la SCHL, a parlé de l'investissement de 300 millions de dollars du budget de 2022, de même que des progrès réalisés dans la mise en œuvre de cette stratégie¹⁷. Le Comité reconnaît que le budget de 2023 consacre 4 milliards de dollars supplémentaires à la mise en œuvre de la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique¹⁸. À noter que le Comité a produit un rapport sur le logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique en mai 2021, qui recommandait la mise en œuvre d'une stratégie en ce sens par le gouvernement fédéral et d'autres ordres de gouvernement, en collaboration avec les peuples, les gouvernements, les communautés et les organisations autochtones¹⁹.

Le Comité reconnaît également que dans le budget de 2023, le gouvernement fédéral a annoncé son intention de rediriger le financement accordé au volet Rénovation vers le volet Construction du Fonds national de co-investissement (FNCL), dans le but d'encourager la construction de nouveaux logements abordables²⁰.

À propos de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance

Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance est un programme de financement fédéral qui « soutient financièrement des communautés urbaines, autochtones, rurales et éloignées du Canada pour les aider à répondre à leurs besoins locaux en matière d'itinérance²¹ ». Auparavant administrée par Emploi et Développement social Canada (EDSC), la stratégie Vers un chez-soi est maintenant

15 SCHL, *Résumé du plan d'entreprise 2023–2027*, p. 31.

16 *Ibid.*; Voir aussi Bureau du premier ministre du Canada, *Lettre de mandat au ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion*, 16 décembre 2021.

17 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0955 (Benjamin Williams, directeur, Solutions de logement pour les Autochtones et le Nord, SCHL).

18 Gouvernement du Canada, *Un plan canadien*, Budget de 2023.

19 HUMA, *Logement autochtone : En route vers chez soi*, Rapport 5, mai 2021, p. 3.

20 Gouvernement du Canada, *Un plan canadien*, Budget de 2023.

21 Gouvernement du Canada, *À propos de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance*. Voir aussi Gouvernement du Canada, *Document d'information - Vers un chez-soi*.

sous l'égide d'Infrastructure Canada²². Cette stratégie soutient l'objectif de la SNL de réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici 2030²³.

Vers un chez-soi offre du financement dans le cadre d'un volet de financement national, qui vise « à développer une meilleure compréhension de l'itinérance par l'entremise de la collecte de données locale ». Du financement est aussi offert dans le cadre de divers volets régionaux²⁴, dont :

- le volet Communautés désignées, qui « fournit un financement stable à long terme à 58 communautés urbaines à l'extérieur des territoires qui font face à d'importants problèmes en matière d'itinérance²⁵ » (appelées « communautés désignées »);
- le volet Itinérance chez les Autochtones, qui propose un financement aux organisations autochtones qui « offrent un soutien pour répondre aux besoins particuliers des Premières Nations, aux Inuit et aux Métis en situation d'itinérance ou à risque d'itinérance » dans des centres urbains²⁶;
- le volet Itinérance dans les communautés rurales et éloignées, qui fournit du financement pour des projets dans les communautés non désignées à l'extérieur des territoires²⁷; et
- le volet Itinérance dans les territoires, qui fournit du financement « pour relever les défis particuliers en matière d'itinérance dans les territoires²⁸ ».

22 Gouvernement du Canada, [*Questions et réponses sur le transfert de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance à Infrastructure Canada.*](#)

23 Gouvernement du Canada, [*À propos de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance.*](#)

24 Gouvernement du Canada, [*Volets de financement sous Vers un chez-soi.*](#)

25 Gouvernement du Canada, [*Volet de financement Communautés désignées.*](#)

26 Gouvernement du Canada, [*Volet de financement Itinérance chez les Autochtones.*](#)

27 Gouvernement du Canada, [*Volet de financement Itinérance dans les communautés rurales et éloignées.*](#)

28 Gouvernement du Canada, [*Volet de financement Itinérance dans les territoires.*](#)



OCTROI ET VERSEMENT EFFICACES DU FINANCEMENT

Les représentants de la SCHL ont indiqué au Comité que la Société pouvait accorder et verser des fonds par l'entremise des divers programmes de la SNL. Les membres du Comité ont exprimé des préoccupations en ce qui a trait aux priorités pour l'octroi des fonds; à l'octroi de fonds suffisants par logement, notamment dans le contexte de la hausse des coûts de construction et de rénovation et des taux d'intérêt; et au versement des fonds en temps opportun. Les témoignages concernant ces questions sont abordés dans la section ci-dessous.

Priorités pour l'octroi des fonds

La SCHL a indiqué au Comité qu'il y a une crise de l'abordabilité au Canada, qui est « principalement dictée par l'offre », précisant qu'il faudrait construire 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici 2030²⁹. Reconnaisant que le financement du gouvernement ne suffira pas à la tâche³⁰, la SCHL a expliqué comment elle priorisait l'octroi du financement de la SNL de façon à avoir les plus grandes retombées, notamment en veillant à atteindre les personnes qui en ont le plus besoin.

Programmes soutenant l'abordabilité pour les personnes qui en ont le plus besoin

Romy Bowers a précisé que la SCHL s'engageait à diriger les fonds de la SNL vers ceux qui en ont le plus besoin³¹. Le Comité a entendu que la SCHL ajoute régulièrement de nouveaux programmes à la SNL, comme l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), mise en place en 2020 dans le but d'« accélérer la livraison de logements très abordables³² ».

Romy Bowers a parlé du potentiel de ce programme de répondre aux besoins en logement de ceux qui en ont le plus besoin, ajoutant qu'à son avis,

la meilleure façon de régler le problème du logement pour ceux qui en ont le plus besoin, c'est d'investir dans des programmes comme l'Initiative pour la création rapide de logements — des programmes de logement très axés sur les subventions, qui ciblent les populations vulnérables. Par exemple, l'Initiative pour la création rapide

29 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 1010 (Mason).

30 *Ibid.*, 0920 (Mason).

31 PACP, *Témoignages*, 29 novembre 2022, 1650 (Bowers).

32 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0900 (Mason).

de logements a permis de financer plus de 10 000 nouveaux logements. Bon nombre d'entre eux répondent parfaitement aux besoins des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. C'est ce genre de programmes qui répondent le mieux aux besoins les plus pressants³³.

Finalement, la SCHL a indiqué au Comité qu'accroître le financement des programmes comme l'ICRL est l'une des meilleures façons de favoriser l'abordabilité, puisque ce sont ces contributions qui aident les fournisseurs de logements à offrir des loyers abordables, car elles minimisent les capitaux propres qu'ils doivent investir³⁴.

Compte tenu de ces témoignages, le Comité fait les recommandations suivantes :

Recommandation 1

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement veille à ce que l'octroi des fonds de la Stratégie nationale sur le logement donne la priorité aux populations les plus susceptibles d'avoir besoin d'un logement et de se retrouver en situation d'itinérance, notamment en cherchant à obtenir une nouvelle affectation de fonds à l'Initiative pour la création rapide de logements.

Recommandation 2

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement envisage des mesures pour améliorer la mise en œuvre de l'engagement du gouvernement du Canada à l'égard d'une politique de logement fondée sur les droits de la personne dans le cadre de l'exécution des programmes de la Stratégie nationale sur le logement.

Types d'organisations financées

En ce qui concerne le type d'organisations soutenues par la SNL, Romy Bowers a indiqué que pour répondre aux besoins en matière de logements abordables, la majorité des programmes cible le secteur sans but lucratif et les autres ordres de gouvernement³⁵.

Elle a également reconnu que puisque 95 % des logements locatifs sont fournis par le secteur privé, celui-ci « doit jouer un rôle important dans la solution » en matière

33 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1555 (Bowers).

34 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 1015 (Mason).

35 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1655 (Bowers).



d'abordabilité³⁶. À ce sujet, Bob Dugan, économiste en chef à la SCHL, a indiqué qu'étant donné la forte proportion de logements locatifs fournis par le secteur privé,

la financiarisation³⁷ est quelque chose qui va de soi dans notre marché locatif. Dans un contexte où la population augmente et où la demande de logements locatifs est en hausse, nous avons besoin d'une plus grande financiarisation, afin d'accroître l'offre pour répondre aux besoins d'une population croissante³⁸.

Romy Bowers a précisé que bien que la SNL n'offre de subventions qu'à des organisations sans but lucratif et à des ordres de gouvernement, elle accorde des prêts à des promoteurs privés³⁹. Paul Mason, premier vice-président des Solutions clients à la SCHL, a confirmé que les fiducies de placement immobilier (FPI)⁴⁰ ne reçoivent aucun financement des programmes de la SNL, y compris du FNCL⁴¹. Dans un mémoire soumis au Comité, la SCHL a indiqué que sur 190 projets soumis dans le cadre de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL), qui fournit des fonds par le biais de financements et de prêts remboursables, il y a actuellement quatre accords en place « où une FPI peut avoir bénéficié par le biais de sociétés interdépendantes⁴² ».

S'il comprend l'importance de soutenir tous les types de logements du continuum – des refuges aux logements sociaux et abordables, en passant par les logements du marché –, le Comité reconnaît également que les secteurs public et à but non lucratif sont déterminants pour assurer l'abordabilité des logements pour les personnes qui en ont le plus besoin.

36 *Ibid.*, 1535 (Bowers).

37 Selon la SCHL, « l'expression "financiarisation du logement" [...] reflète la conviction que l'évolution des marchés des finances et du logement a fait que le logement est désormais considéré comme un bien ». SCHL, [La financiarisation du logement](#).

38 HUMA, [Témoignages](#), 5 décembre 2022, 1550 (Bob Dugan, économiste en chef, SCHL).

39 *Ibid.*, 1550 (Bowers).

40 Les fiducies de placement immobilier (FPI) sont des fiducies cotées en bourse « détenant passivement une participation dans un bien immobilier ». Vu leur structure, les FPI bénéficient d'un traitement fiscal préférentiel, c'est-à-dire que « le revenu de la fiducie peut passer de la fiducie aux porteurs de parts. Par conséquent, le revenu n'est pas imposé au niveau de la fiducie. » Osler, [Fonds de placement immobilier \(FPI\)](#).

41 HUMA, [Témoignages](#), 17 février 2023, 1005 (Mason).

42 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 21 avril 2023. Dans son mémoire, la SCHL a expliqué que bon nombre de promoteurs de logements locatifs exploitent des sociétés interdépendantes qui sont des FPI.

Affectation des fonds par région

Au cours de l'étude, des préoccupations concernant la répartition équitable du financement par province, en particulier en ce qui concerne le FNCL, ont été portées à l'attention de la SCHL. La SCHL a dit au Comité qu'étant donné que le FNCL s'appuie sur la présentation de demandes, il n'y a pas d'affectation précise selon la région. Dans l'examen des demandes soumises au FNCL, la SCHL accorde plutôt la priorité aux « régions où les besoins sont les plus criants et où les projets auront les plus grandes retombées »⁴³. Le Comité convient qu'une distribution efficace des fonds est nécessaire, mais maintient qu'il est aussi important d'en faire une répartition équitable. Par conséquent, le Comité recommande :

Recommandation 3

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement veille à ce que le Fonds national de co-investissement pour le logement réponde aux besoins de toutes les régions du Canada.

Fonds disponibles

Au cours des dernières années, il y a eu une augmentation des coûts de construction résidentielle et des coûts d'emprunt⁴⁴. À l'opposé, le montant maximum offert par logement dans le cadre de certains programmes de la SNL a diminué. Le Comité a entendu que le niveau de financement accordé au titre de deux programmes en particulier avait changé, soit le FNCL et l'ICRL.

En ce qui concerne le FNCL, le Comité a entendu qu'en 2022, la SCHL a plafonné la subvention offerte à 25 000 \$ par unité, remplaçant la limite précédente de 40 % des coûts totaux du projet. La SCHL a dit au Comité qu'elle avait fixé ce plafond afin d'être en mesure de répartir les fonds restants du programme entre le plus grand nombre de demandeurs possible⁴⁵. Malgré la hausse des coûts de construction, il a été indiqué que la SCHL continue de recevoir des demandes qui sont viables dans les limites du plafond de 25 000 \$⁴⁶. La SCHL a noté dans un mémoire que depuis l'instauration du plafond,

43 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0905–0910 (Mason).

44 *Ibid.*, 0900 (Mason). Voir aussi BDPB, *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*, 16 février 2023, p. 11.

45 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0915 (Mason).

46 *Ibid.*, 0915 (Mason).



aucune demande n'a été retirée pour cette raison⁴⁷. Interrogée à propos de l'incidence du plafond de 25 000 \$ sur les groupes communautaires, Romy Bowers a déclaré que la SCHL

examin[e] les projets au cas par cas. Nous avons des cibles, comme celle de 25 000 \$ par logement [...] mais nous examinons toujours les projets individuellement et nous faisons ce que nous pouvons pour assurer la viabilité et la réussite des projets⁴⁸.

De plus, la SCHL a indiqué que ce plafond ne s'applique pas au volet Contribution seulement du FNCL, qui s'adresse aux organisations⁴⁹ ayant déjà obtenu des fonds mais qui ont besoin d'un financement complémentaire ou d'un levier pour obtenir d'autres sources de financement. Le financement accordé à ces projets « peut aller jusqu'à 125 000 \$ » par logement. Il a aussi été confirmé que tous les projets approuvés par la SCHL avant l'établissement du plafond de 25 000 \$ n'y seraient pas assujettis⁵⁰.

Interrogé sur la réduction du ratio subvention-coût pour certaines municipalités dans le cadre de l'ICRL, Paul Mason a expliqué que la SCHL avait déterminé les montants de financement en fonction du seuil d'abordabilité qu'elle cherchait à atteindre grâce au programme, en tenant compte de l'objectif de créer le plus grand nombre de logements possible. Il a déclaré :

En collaboration avec chaque administration municipale, au fur et à mesure que nous recevons les demandes, nous évaluons les projets qui pourraient le plus atteindre ces objectifs tout en essayant de maximiser nos dépenses⁵¹.

Il a toutefois aussi reconnu que la hausse des coûts exerce une pression sur le nombre de logements qui peuvent être construits avec le financement octroyé⁵².

Pour ce qui est de déterminer le montant maximal de fonds octroyés aux demandeurs, le Comité reconnaît que la SCHL doit concilier les priorités relatives à l'abordabilité des logements créés et le nombre d'unités construites. Par conséquent, le Comité recommande :

47 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 24 avril 2023.

48 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1625 (Bowers).

49 Les organisations admissibles à ce volet comprennent les secteurs du logement sans but lucratif et communautaire, les coopératives d'habitation et les gouvernements. SCHL, *Financement sous forme de contribution seulement du Fonds national de co-investissement*.

50 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0855, 0915 (Mason).

51 *Ibid.*, 0900 (Mason).

52 *Ibid.*

Recommandation 4

Que, dans l’optique de faciliter la création de logements abordables dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement et de l’Initiative pour la création rapide de logements, la Société canadienne d’hypothèques et de logement :

- **évalue l’impact des plafonds actuels de financement par unité sur la viabilité des projets dans le contexte de la hausse des coûts de construction et d’emprunt, et en fonction des différents types d’organisations; et**
- **lève le plafond actuel de financement par logement pour le Fonds national de co-investissement pour le logement.**

Versement des fonds en temps opportun

Au cours de l’étude, les représentants de la SCHL ont parlé du temps nécessaire pour verser les fonds dans le cadre des différents programmes. Le Comité a entendu que les délais étaient plus courts pour certains programmes ou volets, et que la SCHL avait apporté des changements au fil du temps en fonction des leçons apprises.

Dans un mémoire soumis au Comité, la SCHL a expliqué comment les fonds sont acheminés aux demandeurs dans le cadre des différentes initiatives de la SNL. Par exemple, pour le FNCL et l’IFCLL, les fonds sont versés aux promoteurs à mesure qu’avance la construction. C’est aussi le cas pour les organisations sans but lucratif dans le cadre de l’ICRL. Quant aux entités gouvernementales qui reçoivent des fonds de l’IRCL, ceux-ci sont versés après la signature d’une entente. Pour ce qui est de l’Initiative des terrains fédéraux, les fonds sont versés à la date de clôture. Pour le Fonds d’innovation pour le logement abordable, la méthode de versement des fonds est déterminée au cas par cas⁵³.

La SCHL a aussi indiqué que des changements avaient été faits afin d’accélérer le versement des fonds. Dans le cas du FNCL, Simon Lahoud, directeur des Solutions de financement à la SCHL, a indiqué au Comité que pour les « demandes qui comprennent un prêt, [...] [e]n ce moment, les réponses sont fournies dans un délai de 100 jours⁵⁴ ». Afin de simplifier le processus, Paul Mason a fait savoir que la Société avait

53 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 24 avril 2023.

54 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0940 (Simon Lahoud, directeur, Solutions de financement, SCHL).



mis en place [un volet] — qui ne verse que des contributions —, un nouveau processus qui permet de traiter les demandes en quatre semaines seulement. Ce processus a été simplifié pour les petits organismes sans but lucratif. Ces demandes ne visent pas l’obtention de prêts, et nous accordons un montant maximal de 125 000 \$ par porte à ces organismes. Nous avons pris cette mesure à la lumière des leçons apprises dans nos rapports avec ces organisations ainsi que du degré d’abordabilité⁵⁵.

En outre, la SCHL a indiqué que les retards de construction étaient l’un des facteurs ayant une incidence sur le calendrier des projets⁵⁶, et qu’elle allait lancer un nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) pour tenter de remédier à la situation⁵⁷. Romy Bowers a précisé que le programme vise à « offrir des incitatifs aux administrations municipales pour éliminer ces obstacles au niveau local », comme ceux liés à l’obtention des autorisations et permis locaux⁵⁸. La SCHL a donné plus de détails sur le FACL, indiquant qu’il devrait permettre la délivrance de permis pour 100 000 logements de plus que ce qui aurait été fait en l’absence du programme⁵⁹. Comme le souligne le site Web de la SCHL, les demandeurs (soit les administrations locales, dont les gouvernements des Premières Nations, des Métis et des Inuits) devront s’engager à « à atteindre un objectif de croissance de l’offre de logements qui augmente le taux de croissance annuel moyen d’au moins 10 %; le taux de croissance doit également dépasser 1,1 %⁶⁰ ». À noter que le comité HUMA a publié un rapport sur le FACL en octobre 2022, dans lequel il formule des recommandations quant à sa conception et à sa mise en œuvre⁶¹.

Malgré ces efforts, le Comité demeure préoccupé par les délais nécessaires pour obtenir des fonds dans le cadre de certains volets. Des préoccupations ont été portées à l’attention de la SCHL concernant le fait que seule une petite partie des fonds alloués à l’Initiative des terrains fédéraux pour 2021–2022 avait été déboursée et qu’aucun terrain disponible n’était répertorié sur la page Web de l’initiative. Dans un mémoire, la SCHL indique qu’au 31 décembre 2022, huit projets avaient été approuvés, le délai entre

55 *Ibid.*, 0855 (Mason).

56 *Ibid.*, 0925 (Mason).

57 HUMA, [Témoignages](#), 5 décembre 2022, 1710 (Bowers).

58 *Ibid.*

59 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 21 avril 2023. Voir aussi SCHL, [Fonds pour accélérer la construction de logements](#).

60 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 21 avril 2023. Voir aussi SCHL, [Fonds pour accélérer la construction de logements : volet des grandes villes et des collectivités urbaines](#) et [Fonds pour accélérer la construction de logements : volet des petites collectivités et des collectivités rurales, nordiques ou autochtones](#).

61 HUMA, [Fonds pour accélérer la construction de logements](#), Quatrième rapport, octobre 2022.

l’approbation et la première avance allant de trois à 362 jours, avec une moyenne de 80 jours⁶².

De plus, en 2021, 420 millions de dollars sur 5 ans ont été annoncés pour soutenir la construction de nouveaux refuges et de logements de transition pour les femmes et les filles autochtones, des fonds qui seront versés par la SCHL⁶³. Ce financement répond aux appels à la justice 4.7 et 16.19 du rapport final de l’Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées⁶⁴. À ce jour, 22 projets ont été retenus, pour un total d’environ 90 millions de dollars; la SCHL a indiqué au Comité qu’elle devrait pouvoir commencer à verser ces fonds « au cours des prochains mois⁶⁵ ». Tout en reconnaissant que différents facteurs peuvent avoir une incidence sur les délais de versement des fonds engagés, le Comité estime qu’il est nécessaire de procéder au versement de ces fonds dès que possible.

AMÉLIORATION DE L’EXPÉRIENCE CLIENT

Au cours de l’étude, les membres du Comité ont exprimé leur préoccupation quant à l’expérience client des organisations qui demandent du financement dans le cadre de la SNL. Cette section examine les mesures prises par la SCHL pour simplifier et accélérer le processus de demande pour les subventions et les contributions de la SNL. Il y est également question de l’importance de répondre aux besoins des clients tout au long de la durée du projet.

Présentation d’une demande

La SCHL a parlé au Comité des défis qu’avait posés l’administration des demandes soumises à la SNL, de même que des améliorations qu’elle avait apportées à ce processus. Différents problèmes ont été portés à l’attention de la SCHL concernant le temps et les efforts nécessaires aux demandeurs pour accéder au financement offert par ses programmes, y compris le nombre de jours nécessaires à la SCHL pour fournir une réponse aux demandeurs.

62 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 21 avril 2023.

63 SCHL, *Initiative de maisons d’hébergement et de logements de transition pour les Autochtones*.

64 Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées, « [Appels à la justice](#) », *Réclamer notre pouvoir et notre place : le rapport final de l’Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées*, juin 2019.

65 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 1030 (Williams).



La SCHL a fait part au Comité des difficultés que lui a posées l'octroi de subventions et de contributions au début de la SNL. À cet égard, Paul Mason a indiqué que

lorsque la [SNL] a été lancée, la SCHL a dû accroître sa capacité d'exécution directe, car elle devait financer des projets directs au moyen d'un processus de demande, et il en est ainsi de la majorité des programmes de la [SNL]. La SCHL ne faisait plus cela depuis bien des années. [...] [N]ous avons dû augmenter notre capacité, et cette évolution nous a causé quelques difficultés⁶⁶.

Six ans après le lancement de la SNL, des difficultés demeurent. Interrogée à propos des demandes abandonnées, la SCHL a indiqué dans un mémoire qu'au total, 627 demandes ont été entamées pour divers volets de programmes, mais n'ont pas été finalisées⁶⁷. La SCHL a indiqué qu'il n'est pas toujours possible de connaître les raisons pour lesquelles une organisation décide d'abandonner une demande, et qu'elle n'était donc pas en mesure de dire dans quelle proportion ces demandes avaient été abandonnées en raison du processus de demande lui-même⁶⁸. Cependant, la SCHL a fait remarquer que, d'après un sondage volontaire auprès des clients qui retirent leur demande, ceux-ci invoquent notamment le fait que les documents appropriés ne sont pas prêts, que les objectifs du projet ont changé ou que les conditions d'admissibilité au programme ne sont pas remplies pour expliquer leur décision⁶⁹. Il a été noté que pour le FNCL – le programme comptant le plus grand nombre de demandes retirées, soit 275 – la principale raison invoquée est la viabilité. Cela signifie que le projet présente un déficit de financement ou qu'il n'est pas viable à cause des coûts de construction par rapport aux loyers existants⁷⁰.

Toutefois, la SCHL a dit au Comité qu'elle s'efforçait toujours de s'adapter à la croissance constante de la SNL et d'améliorer les processus de demande et l'expérience client. Romy Bowers a souligné l'importance de trouver l'équilibre entre l'expérience client, le respect des délais et la saine gouvernance (y compris « la nécessité d'avoir les bons freins et contrepoids pour garantir que les fonds gouvernementaux sont utilisés aux fins prévues⁷¹ »). À cet égard, les améliorations suivantes ont été communiquées au Comité :

66 *Ibid.*, 0850 (Mason).

67 SCHL, mémoire au Comité HUMA, 14 février 2023.

68 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0940 (Mason).

69 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 21 avril 2023.

70 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0940 (Lahoud).

71 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1645 (Bowers).

- simplification du processus du FNCL, réduisant de 50 % le délai de traitement des demandes⁷²;
- mise en place du volet Contribution seulement pour le FNCL, en réponse aux commentaires des petits promoteurs qui estimaient que les volets de prêts et de contributions existants étaient difficiles à gérer⁷³;
- pour la plus récente ronde de financement de l'ICRL, prolongation du délai accordé aux demandeurs, simplification des processus de présentation et d'approbation des demandes, et report de la date limite pour achever les projets compte tenu des retards de construction⁷⁴;
- simplification des modalités administratives et des ententes juridiques pour le FNCL et l'ICRL⁷⁵; et
- pour les programmes de la SNL en général, retrait des éléments trop lourds ou trop compliqués des formulaires de demande, et révision des processus pour s'assurer qu'ils sont rigoureux, mais qu'ils ne comportent pas d'éléments superflus⁷⁶.

Le Comité prend note des efforts déployés par la SCHL pour accroître sa capacité suivant le lancement de la SNL, et il reconnaît les améliorations qu'elle a apportées aux processus de demande dans les années qui ont suivi.

Prestation de services à la clientèle

Tout au long de l'étude, des préoccupations ont été soulevées quant au fait qu'il revient aux demandeurs de s'y retrouver dans les exigences et les processus de financement. Des membres ont notamment signalé que des programmes de la SCHL nécessitent des approbations ou la collaboration d'autres ordres de gouvernement ou d'autres secteurs, ce qui complique le processus et alourdit le fardeau administratif.

72 *Ibid.*, 1535 (Bowers).

73 *Ibid.*, 1705 (Yannick Monaghan, directeur, Solutions clients, SCHL).

74 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0930 et 0955 (Mason).

75 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1645 (Bowers); et HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0855 (Mason).

76 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0940 (Mason).



Le Comité a entendu que la SCHL s'était efforcée d'améliorer ses relations avec les administrations provinciales, territoriales et municipales, et de mieux comprendre les besoins propres au secteur sans but lucratif⁷⁷. Romy Bowers a expliqué qu'« [a]vant la mise en place de la [SNL], la SCHL se concentrait sur son mandat commercial. Il s'agissait d'offrir des produits d'assurance hypothécaire et de travailler en premier lieu avec les institutions financières. » Elle a poursuivi comme ainsi :

Après trois décennies où nous avons travaillé avec un tout autre type de clientèle, la Stratégie nationale sur le logement représente un point tournant et un retour aux sources. Il nous a fallu rétablir les liens avec le milieu des organismes sans but lucratif. Nous avons dû resserrer notre collaboration avec les gouvernements provinciaux, territoriaux et municipaux. Cela a nécessité des ajustements au niveau des programmes et une adaptation aux technologies et, surtout, il a fallu opérer un véritable changement de culture à la SCHL⁷⁸.

La SCHL a reconnu la nécessité de maintenir une collaboration entre tous les ordres de gouvernement, car les organisations à but non lucratif ont souvent besoin d'obtenir un financement de la SCHL et d'autres sources⁷⁹. Il a été noté que la SCHL est constamment à la recherche de moyens pour travailler avec les provinces et les municipalités afin de mieux harmoniser les différents programmes⁸⁰.

De plus, la SCHL a indiqué dans un mémoire qu'elle avait élaboré, en partenariat avec Infrastructure Canada, une stratégie de sensibilisation ciblée « pour s'assurer que les bénéficiaires du financement de Vers un chez-soi tirent le meilleur parti des occasions offertes dans le cadre d'autres programmes de la [SNL] qui pourraient soutenir leurs efforts pour lutter contre l'itinérance⁸¹. »

La SCHL a aussi expliqué comment elle fournit un soutien direct aux demandeurs du financement de la SNL, particulièrement aux petites collectivités et aux organisations communautaires. Par exemple, Yannick Monaghan, directeur des Solutions clients à la SCHL, a noté que la Société travaille directement avec les fournisseurs de logements pour les accompagner du « début à la fin » des projets, depuis la préparation de la demande, durant le processus de financement et jusqu'à la fin de la construction⁸². Le Comité a aussi entendu que le personnel de la SCHL travaille avec les demandeurs pour

77 HUMA, [Témoignages](#), 5 décembre 2022, 1645 (Bowers).

78 *Ibid.*

79 *Ibid.*, 1720 (Bowers).

80 HUMA, [Témoignages](#), 17 février 2023, 1010 (Mason).

81 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 21 avril 2023.

82 HUMA, [Témoignages](#), 5 décembre 2022, 1705 (Monaghan).

rendre viables les projets qui ont le potentiel voulu, mais qui ne sont pas réalisables dans leur forme actuelle⁸³. Enfin, la SCHL a indiqué qu'elle respectait ses normes de service à la clientèle dans 97 % des cas⁸⁴.

De plus, la SCHL a élaboré des processus pour mesurer la satisfaction de la clientèle, dont un sondage envoyé aux clients bénéficiaires d'un financement et à ceux dont la demande n'a pas été retenue⁸⁵. Dans un mémoire soumis au Comité, la SCHL a indiqué que le taux de satisfaction globale de la clientèle, soit le niveau de satisfaction à l'égard de l'interaction la plus récente avec la Société, s'élevait à 82 % en 2022⁸⁶. Romy Bowers a déclaré que « [s]i son niveau de satisfaction ne correspond pas à ce qui est attendu, nous prenons des mesures pour y remédier⁸⁷ ».

Le Comité reconnaît les défis que peut poser la présentation d'une demande aux programmes de la SNL et note l'importance des efforts continus de la SCHL pour améliorer l'expérience client. Par conséquent, le Comité recommande :

Recommandation 5

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement continue d'améliorer le soutien offert aux demandeurs, notamment en améliorant les processus de demande de financement au titre de la Stratégie nationale sur le logement, afin d'accroître la fréquence et la transparence des communications avec les demandeurs, de simplifier et de clarifier le langage utilisé dans les demandes présentées dans le cadre du programme et de préciser ce que l'on attend exactement des demandeurs à chaque étape du processus de demande.

Recommandation 6

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement suive les délais de traitement de bout en bout, depuis la date de dépôt de la demande jusqu'au versement des fonds, y compris les étapes clés du processus en vue de fixer des objectifs d'amélioration, et que des objectifs d'amélioration du processus soient fixés dans les six mois suivant le présent rapport et soient inclus dans les rapports annuels à venir.

83 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0930 (Mason).

84 SCHL, mémoire au Comité HUMA, 14 février 2023.

85 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0940 (Mason).

86 SCHL, mémoire au Comité HUMA, 14 février 2023.

87 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1635 (Bowers).



DÉFINITION DE L'ABORDABILITÉ

La SCHL a déclaré au Comité que le Canada est aux prises avec une crise de l'abordabilité du logement, largement due à une pénurie de logements⁸⁸. La définition du terme « abordable » aux fins des différents programmes de la SNL a été un point de discussion important au cours de l'étude. La section ci-dessous traite de la définition de l'« abordabilité » selon la SCHL et des seuils d'abordabilité pour certains programmes de la SNL, soit l'ICRL, l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, le FNCL, et l'Initiative des terrains fédéraux. Il y est aussi question des préoccupations soulevées par la vérificatrice générale du Canada.

Un des objectifs des initiatives de la SNL est de construire des logements abordables et de rénover les logements abordables existants⁸⁹. Par « logement abordable », la SCHL entend un loyer correspondant à moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage⁹⁰. Toutefois, les critères relatifs à l'abordabilité varient d'un programme à l'autre de la SNL. Par exemple :

- L'ICRL, qui cible les personnes en situation d'itinérance, exige que tous les logements financés dans le cadre de ce programme sont loués à un coût d'au plus 30 % du revenu brut du ménage⁹¹.
- L'abordabilité est prévue dans les critères d'admissibilité de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs, dont l'objectif décrit par Romy Bowers est d'offrir des logements à des prix se rapprochant de ceux du marché⁹² : le loyer d'au moins 20 % des logements doit être inférieur à 30 % du revenu total médian des familles dans la région métropolitaine de recensement ou l'agglomération de recensement où est situé le projet (et le revenu locatif résidentiel total doit être inférieur d'au moins 10 % au revenu résidentiel brut réalisable, validé par un rapport d'évaluation indépendant), ou la proposition a été

88 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 1010 (Mason).

89 SCHL, *À propos des initiatives*.

90 SCHL, *À propos du logement abordable au Canada*.

91 SCHL, *Initiative pour la création rapide de logements – Faits saillants*, et HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1540 (Bowers).

92 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1655 (Bowers).

approuvée dans le cadre d'un autre programme de logement abordable par n'importe quel ordre de gouvernement⁹³.

- Le FNCL exige qu'au moins 30 % des logements d'un projet aient un loyer inférieur à 80 % du loyer médian du marché. Romy Bowers a expliqué que dans le cadre de ce programme, « [c]ertains logements sont abordables et d'autres collent davantage aux prix du marché [...] de sorte que les différents niveaux de loyer puissent compenser les uns pour les autres, afin de fournir des projets qui sont financièrement viables pour les promoteurs⁹⁴ ».
- L'Initiative des terrains fédéraux repose sur les mêmes critères d'admissibilité que le FNCL en matière d'abordabilité⁹⁵.

Dans le Rapport 5, *L'itinérance chronique, des Rapports 5 à 8 de 2022 de la vérificatrice générale du Canada au Parlement du Canada*, la vérificatrice générale du Canada a soulevé des préoccupations à propos de la SNL et de l'abordabilité. La vérificatrice générale a constaté, par exemple, que les logements locatifs financés par le FNCL et jugés abordables par la SCHL ne l'étaient pas pour les ménages à faible revenu⁹⁶.

Toutefois, la SCHL a indiqué au Comité que différents critères sont associés aux programmes de la SNL en fonction de leurs objectifs⁹⁷. Par exemple, Paul Mason a indiqué que les programmes tiennent également compte de la compatibilité climatique, de l'accessibilité et du financement destiné aux femmes et aux enfants, et que chacun d'eux agit à un niveau différent « du continuum du logement⁹⁸ ». Par conséquent, la combinaison de logements abordables et de logements du marché, ainsi que le niveau d'accessibilité, peuvent varier en fonction du programme⁹⁹. Lorsqu'il s'agit de choisir les

93 SCHL, *Initiative Financement de la construction de logements locatifs*; SCHL, *Financement de la construction de logements locatifs*, p. 2.

94 SCHL, *Fonds national de co-investissement pour le logement*, p. 3; HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1540, 1600 (Bowers).

95 SCHL, *Initiative des terrains fédéraux*.

96 Bureau du vérificateur général du Canada (BVG), *L'itinérance chronique*, Rapport 5 des Rapports 5 à 8 de 2022 de la vérificatrice générale du Canada au Parlement du Canada, p. 8.

97 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0905 (Mason).

98 *Ibid.*, 1000 (Mason).

99 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1545 (Bowers).



projets à financer dans le cadre des diverses initiatives de la SNL, la SCHL donne la priorité à ceux qui atteignent « le mieux les objectifs », dont celui de l’abordabilité¹⁰⁰.

Le Comité a entendu que la SCHL a dépassé ses exigences d’abordabilité pour chacun de ses programmes¹⁰¹. Cependant, le directeur parlementaire du budget s’est inquiété du fait que les logements créés grâce aux programmes de la SNL peuvent encore entraîner des dépenses de loyer supérieures à 30 % des revenus du ménage. Par exemple, dans *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*, il est noté que le Conseil national du logement a constaté que seuls 53 % des logements soutenus par le FNCL répondaient à la définition de logement abordable du programme (qui exige qu’au moins 30 % des logements d’un projet soient inférieurs à 80 % du loyer médian du marché)¹⁰².

Pour sa part, Romy Bowers a reconnu que « le fait d’avoir des définitions différentes de l’abordabilité a créé de la confusion », et que la SCHL travaille « à faire en sorte que les définitions correspondent davantage aux besoins [...] et soient plus faciles à comprendre¹⁰³ ». Le Comité reconnaît que les différents programmes de la SNL ont des objectifs et des critères d’admissibilité différents, mais il reconnaît également que des précisions s’imposent quant aux raisons expliquant ces écarts et concernant le nombre de logements qui répondent à la définition de logement abordable de la SCHL. Par conséquent, le Comité recommande :

Recommandation 7

Que la Société canadienne d’hypothèques et de logement publie un rapport sur la proportion de logements financés par la Stratégie nationale sur le logement, ventilés par programme et par province et territoire ainsi que globalement, qui répondent au critère d’abordabilité pour chaque programme de la Stratégie nationale sur le logement, et qui coûte une somme inférieure à 30 % du revenu avant impôt du ménage qui l’occupe.

100 HUMA, *Témoignages*, 17 février 2023, 0905 (Mason).

101 *Ibid.*

102 BDPB, *Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022*, 16 février 2023; SCHL, *Fonds national de co-investissement pour le logement*, p. 3.

103 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1545 (Bowers).

Recommandation 8

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement révisé le critère d'abordabilité appliqué par différents programmes de la Stratégie nationale sur le logement, en vue de garantir que la proportion de logements abordables créés et le niveau d'abordabilité de ces logements reflètent de manière adéquate les besoins de la population du Canada et tiennent compte des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Recommandation 9

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement évalue l'impact de ses programmes sur les groupes vulnérables à toutes les étapes de ses initiatives menées dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement.

CLARIFICATION DES RESPONSABILITÉS LIÉES À LA CIBLE DE RÉDUCTION DE L'ITINÉRANCE

Une des grandes questions à ressortir de l'étude était de savoir à qui incombait l'atteinte des cibles du gouvernement fédéral en matière de logement et d'itinérance, particulièrement celle de réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici 2030. Les sections suivantes résument les préoccupations exprimées par la vérificatrice générale du Canada en ce qui a trait aux responsabilités liées à la cible de réduction de l'itinérance, et aux mesures prises à ce jour par la SCHL et Infrastructure Canada pour veiller à l'atteinte de cette cible.

Préoccupations de la vérificatrice générale du Canada

Lors de sa comparution devant le comité PACP, Karen Hogan, vérificatrice générale du Canada, a réitéré les préoccupations soulevées dans le Rapport 5, *L'itinérance chronique*, soit qu'en l'absence de responsabilités claires à l'égard de la cible sur l'itinérance, les programmes de logement ne peuvent être réorientés pour « répondre aux besoins des plus vulnérables¹⁰⁴ ». Dans son rapport, la vérificatrice générale a recommandé que la SCHL et Infrastructure Canada voient à mieux coordonner leurs efforts et à « collaborer avec les organismes centraux pour clarifier le niveau d'imputabilité à l'égard de la réalisation des cibles de la Stratégie nationale sur le logement afin d'éliminer les lacunes ». Dans leur réponse à l'audit, la SCHL et Infrastructure Canada se sont engagés à travailler « avec les organismes centraux d'ici le 31 décembre 2023 afin de clarifier la

104 PACP, *Témoignages*, 29 novembre 2022, 1610 (Karen Hogan, vérificatrice générale, Bureau du vérificateur général du Canada).



responsabilité pour l'atteinte de la cible de la SNL relative à l'itinérance chronique¹⁰⁵ ». Lors de sa comparution devant le comité PACP, la vérificatrice générale s'est dite déçue de l'échéance du 31 décembre 2023, notant que l'organisation responsable de l'atteinte de la cible relative à l'itinérance ne sera connue que six ans après le lancement de la SNL¹⁰⁶.

Situation actuelle

Romy Bowers a indiqué dans son témoignage au Comité PACP que la SCHL est responsable de la réalisation de la Stratégie nationale sur le logement et de ses cibles, mais qu'elle travaille en collaboration avec Infrastructure Canada pour ce qui est de la cible sur l'itinérance¹⁰⁷. La SCHL a déclaré au Comité HUMA que bien qu'Infrastructure Canada soit responsable de l'administration du programme Vers un chez-soi, la SCHL participe à la lutte contre l'itinérance en soutenant la création et la réparation de logements et de refuges par l'entremise de ses programmes de financement. Dans le contexte de certains programmes, la SCHL a le pouvoir de fournir des subventions continues ou une aide à l'accessibilité au logement¹⁰⁸. Romy Bowers a dit au Comité qu'elle « assume la responsabilité de l'utilisation des outils à [la] disposition [de la SCHL] pour résoudre l'itinérance chronique au Canada¹⁰⁹ ».

Romy Bowers a par ailleurs souligné l'importance de la collaboration intergouvernementale pour l'atteinte des objectifs en matière d'itinérance. Elle a déclaré que

[p]our atteindre les objectifs de la lutte contre l'itinérance chronique, la SCHL et Infrastructure Canada doivent travailler en étroite collaboration, mais, en raison de la nature de l'itinérance, il faut aussi une solide collaboration entre tous les ordres de gouvernement et les groupes à but non lucratif. Nous sommes engagés à suivre cette voie afin de nous assurer de pouvoir, ensemble, éliminer l'itinérance au Canada¹¹⁰.

105 BVG, Rapport 5, *L'itinérance chronique*, des Rapports 5 à 8 de 2022 de la vérificatrice générale du Canada au Parlement du Canada, p. 34.

106 PACP, *Témoignages*, 29 novembre 2022, 1610 (Hogan).

107 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1635 (Bowers).

108 *Ibid.*, 1605 (Bowers). Voir aussi SCHL, Mémoire au comité HUMA, 24 avril 2023.

109 *Ibid.*, 1610 (Bowers).

110 *Ibid.*, 1605 (Bowers).

Compte tenu de ces témoignages, le Comité fait la recommandation suivante:

Recommandation 10

Que la Société canadienne d’hypothèques et de logement fournisse une évaluation détaillée de l’efficacité de chaque accord bilatéral conclu avec les provinces et les territoires; que l’évaluation contienne des recommandations pour améliorer les accords existants dans le but de tirer parti de l’offre additionnelle de logements abordables avec des partenaires provinciaux et territoriaux.

Romy Bowers a aussi noté qu’en réponse aux préoccupations de la vérificatrice générale, la SCHL, en collaboration avec Infrastructure Canada, a « mis sur pied un groupe de travail au niveau des sous-ministres adjoints afin de mieux coordonner [les] programmes à la SCHL, les programmes de financement du logement, avec le programme de lutte contre l’itinérance, dont la mise en œuvre relève d’Infrastructure Canada ». Elle a précisé que ce groupe se réunit régulièrement¹¹¹. De plus, un groupe de travail a été établi avec Anciens Combattants Canada pour soutenir un nouveau programme visant à lutter contre l’itinérance chez les vétérans¹¹².

Le Comité prend note des efforts déployés par la SCHL et Infrastructure Canada pour améliorer la collaboration et clarifier les responsabilités. Il reconnaît toutefois qu’il est nécessaire de clarifier les responsabilités rapidement, et recommande donc :

Recommandation 11

Que le gouvernement du Canada, dès que possible et avant décembre 2023, clarifie les responsabilités à l’échelle fédérale pour l’atteinte de sa cible de réduction de l’itinérance (soit la réduction de l’itinérance chronique de 50 % d’ici 2027–2028); et qu’il veille à ce que les programmes voulus soient en place pour atteindre cette cible.

111 *Ibid.*, 1625–1630 (Bowers).

112 SCHL, Mémoire au comité HUMA, 21 avril 2023.



Recommandation 12

Que, pour atteindre son objectif de réduire de 50 % l'itinérance chronique d'ici 2027–2028, le gouvernement du Canada fasse preuve de leadership en adoptant une approche pangouvernementale, en collaboration avec les provinces et les territoires, pour s'assurer que des services intégrés et d'autres formes de soutien sont mis à la disposition des personnes dans le besoin, et qu'il présente au Comité au plus tard en décembre 2023 un plan sur la façon dont le gouvernement atteindra cet objectif.

Recommandation 13

Que, pour atteindre son objectif de réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici 2027–2028, le gouvernement du Canada adopte une approche pangouvernementale, en collaboration avec les provinces et les territoires, et qu'il présente au Comité, au plus tard en décembre 2023, un plan sur la façon dont il atteindra cet objectif.

Recommandation 14

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement rende compte au Comité de la façon dont les cibles précises établies à l'égard de la Stratégie nationale sur le logement ne permettront pas d'atteindre la vision globale du gouvernement pour la Stratégie nationale sur le logement, à savoir que chaque Canadien dispose d'un logement qu'il peut se permettre et qui répond à ses besoins, et qu'elle indique les mesures correctives que le gouvernement fédéral doit prendre pour respecter cette politique publique.

MESURE DES PROGRÈS RÉALISÉS

La disponibilité de données à jour est essentielle pour évaluer l'efficacité des investissements du gouvernement fédéral dans l'abordabilité du logement et la réduction de l'itinérance. Des données à jour sont également nécessaires pour déterminer quelles populations bénéficient de ces investissements. Cette section résume les témoignages concernant les données actuellement disponibles sur le rendement de la SNL et du programme Vers un chez-soi; présente les préoccupations soulevées par la vérificatrice générale du Canada à propos de la façon de mesurer l'impact des efforts fédéraux pour prévenir et réduire l'itinérance; et fournit de l'information sur le travail en cours à la SCHL pour améliorer la qualité et la rapidité des données.

Atteinte des cibles principales

Romy Bowers a déclaré au Comité HUMA que la SCHL estime respecter l'intention initiale de la SNL, d'après le rendement de la Société par rapport aux six indicateurs de réussite suivants, établis lors de la mise en œuvre de la SNL en 2017 :

- réduire ou éliminer les besoins en logement de 540 000 ménages – Romy Bowers a noté qu'à ce jour, cette cible a été atteinte pour 246 000 ménages;
- créer 160 000 nouveaux logements – des engagements financiers ont été pris pour 114 000 logements à ce jour;
- réparer ou rénover 300 000 logements sociaux existants – du financement a été accordé à 272 000 logements à ce jour;
- protéger 385 000 logements communautaires – 220 000 unités ont reçu un soutien à ce jour;
- fournir du soutien à l'abordabilité du logement pour 300 000 ménages par l'entremise de l'Allocation canadienne pour le logement – 100 000 ménages ont reçu l'allocation à ce jour; et
- consacrer 25 % de tous les fonds de la SNL à des projets visant à répondre aux besoins en logement des femmes et des enfants – 30 % des fonds ont été consacrés à cette fin à ce jour¹¹³.

De plus, lors de sa comparution devant le Comité PACP, Kelly Gillis, sous-ministre d'Infrastructure Canada, a évoqué les progrès réalisés par le gouvernement dans la réduction de l'itinérance. Elle a présenté les résultats des deux premières années du programme Vers un chez-soi – notamment, 32 000 personnes ont été placées dans des foyers stables (70 % d'entre elles y sont toujours un an plus tard) et 62 000 personnes ont pu éviter l'itinérance¹¹⁴. Jean-François Tremblay, sous-ministre d'EDSC, a fait remarquer que ces statistiques n'étaient pas disponibles pendant la période d'audit visée par le rapport de la vérificatrice générale sur l'itinérance chronique, car les groupes

113 *Ibid.*, 1620 (Bowers). Pour des détails sur les progrès de la Stratégie nationale sur le logement par rapport à ses cibles, voir [État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement](#).

114 PACP, [Témoignages](#), 29 novembre 2022, 1655 (Kelly Gillis, sous-ministre, Infrastructure Canada).



communautaires chargés de communiquer les données ont bénéficié d'un délai supplémentaire en raison de la crise de la COVID¹¹⁵.

Lors de son témoignage, Romy Bowers a parlé de la vision globale du gouvernement pour la SNL – que tout le monde au Canada puisse se payer un logement qui répond à ses besoins –, vision qu'elle voit aussi comme une aspiration¹¹⁶. Elle a ajouté que selon elle, « c'est l'étoile [P]olaire qui nous indique la voie à suivre. Il est probable que nous n'atteindrons pas cette cible, mais nous estimons que cela vaut la peine d'essayer¹¹⁷ ». Elle a aussi précisé que l'aspiration de la SCHL, bien qu'importante, diffère des cibles établies précisément pour la SNL¹¹⁸.

À propos de l'objectif d'éliminer 50 % de l'itinérance chronique au Canada d'ici 2027–2028, Romy Bowers a indiqué que puisque l'itinérance est un enjeu qui nécessite « non seulement un soutien au logement, mais aussi des services complets et d'autres soutiens assurés par d'autres ordres de gouvernement », cet objectif « sera très difficile à atteindre¹¹⁹ ».

Lors de sa comparution devant le Comité PACP, la vérificatrice générale a noté que les organisations responsables (c'est-à-dire la SCHL, EDSC et Infrastructure Canada) ne fournissaient pas les données nécessaires pour démontrer les progrès réalisés vers l'atteinte de la cible du gouvernement fédéral en matière d'itinérance¹²⁰. De même, dans le Rapport 5, *L'itinérance chronique*, la vérificatrice générale s'est inquiétée du fait qu'aucune des trois organisations ne savait « si leurs efforts avaient permis d'améliorer les conditions de logement des personnes en situation d'itinérance ou d'itinérance chronique et d'autres groupes vulnérables¹²¹ ». Si les recommandations concernant les données s'adressaient à Infrastructure Canada, la vérificatrice générale a recommandé à la SCHL d'évaluer « l'incidence de ses programmes sur les groupes vulnérables à toutes les étapes de ses initiatives s'inscrivant dans la Stratégie nationale sur le logement¹²² ».

115 *Ibid.*, 1655 (Jean-François Tremblay, sous-ministre, ministère de l'Emploi et du Développement social).

116 SCHL, « [Notre aspiration](#) », *L'histoire de la SCHL*; HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1640 (Bowers).

117 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1640 (Bowers).

118 *Ibid.*, 1710 (Bowers).

119 *Ibid.*, 1625 (Bowers).

120 PACP, *Témoignages*, 29 novembre 2022, 1610 (Hogan).

121 BVG, Rapport 5, *L'itinérance chronique*, des *Rapports 5 à 8 de 2022 de la vérificatrice générale du Canada au Parlement du Canada*, p. 8.

122 *Ibid.*, p. 33.

Accès à des données plus fiables, plus rapidement

Romy Bowers a parlé au Comité des obstacles auxquels la SCHL se bute pour ce qui est de la collecte des données, de même que des mesures prises par la Société pour s'assurer qu'elle dispose de données plus fiables et plus rapidement sur l'incidence de ses programmes de logement sur les différents groupes cibles.

Elle a précisé que la SCHL recueille de l'information au moment de la présentation de la demande, étape à laquelle les demandeurs déterminent les groupes qui bénéficieront des logements. Toutefois, elle a noté qu'en raison de la nature du cycle de construction, des délais considérables s'écoulent souvent entre la construction d'un logement et son occupation (par exemple, elle indique qu'à Toronto, des facteurs tels que les autorisations municipales et les pénuries de main-d'œuvre qualifiée font qu'« il peut s'écouler jusqu'à six ans entre la conception d'un projet et la date d'occupation¹²³ »). Par conséquent, même si des fonds ont été engagés pour un logement, il est possible que l'on ne dispose pas encore d'informations sur son bénéficiaire final¹²⁴.

Romy Bowers a mentionné que la SCHL collaborait avec Statistique Canada pour « produire des rapports plus détaillés sur les groupes vulnérables¹²⁵ ». Dans sa réponse au rapport de la vérificatrice générale sur l'itinérance chronique, la SCHL a indiqué qu'elle avait « lancé un projet de couplage d'enregistrements en partenariat avec Statistique Canada » pour fournir « des données fondées sur la population et sur les résultats relatifs aux ménages vivant dans des logements créés dans le cadre de la SNL ». Cela permettra à la SCHL d'« évaluer qui bénéficie des logements tout en respectant la vie privée des occupants¹²⁶ ». Elle a par ailleurs indiqué que la SCHL travaille en étroite collaboration avec Statistique Canada au sujet des statistiques sur le logement fondées sur la race, notant par exemple un écart de 30 % entre le taux d'accession à la propriété des Canadiens noirs et celui des Canadiens blancs¹²⁷.

Romy Bowers a également déclaré que la SCHL ne cesse « d'améliorer [ses] rapports et d'accroître la transparence de l'information [qu'elle publie]¹²⁸ ». Dans sa réponse écrite au Comité, la SCHL a confirmé qu'elle sera en mesure de publier plus de données sur les

123 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1630 (Bowers).

124 *Ibid.*, 1610 (Bowers).

125 *Ibid.*, 1650 (Bowers).

126 BVG, Rapport 5, *L'itinérance chronique*, des *Rapports 5 à 8 de 2022 de la vérificatrice générale du Canada au Parlement du Canada*, p. 34.

127 HUMA, *Témoignages*, 5 décembre 2022, 1650 (Bowers).

128 *Ibid.*, 1625 (Bowers).



populations desservies par la SNL et l'incidence de ses programmes d'ici la fin de 2023¹²⁹.

Le Comité reconnaît le travail entrepris par la SCHL en partenariat avec Statistique Canada afin de fournir des données plus complètes sur le logement et l'incidence de la SNL, particulièrement en ce qui concerne les groupes vulnérables, et fait la recommandation suivante :

Recommandation 15

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement poursuive sa collaboration avec Statistique Canada afin d'améliorer la disponibilité de données désagrégées sur les bénéficiaires des logements financés dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement, y compris les personnes à risque de se retrouver en situation d'itinérance et d'autres populations cibles identifiées au moment de la présentation de la demande, ainsi que sur les personnes qui occupent finalement le logement.

CONCLUSION

Au cours de l'étude, des représentants de la SCHL ont parlé au Comité des succès de la Société et des défis qu'elle a rencontrés pendant le développement et la mise en œuvre de la SNL. Le Comité a entendu que la SCHL avait adapté les programmes en fonction de l'évolution des exigences, tout en veillant à l'amélioration continue des services afin de répondre aux besoins des clients et de gagner en efficacité.

Toutefois, d'autres mesures s'imposent pour garantir que le financement produit l'effet attendu. Le Comité estime qu'il est possible pour la SCHL d'améliorer la façon dont elle accorde et verse les fonds, et de poursuivre ses efforts afin d'améliorer l'expérience client. Parmi les autres priorités, notons qu'il convient de revoir la façon de définir et de mesurer l'abordabilité; de clarifier les responsabilités quant aux cibles de la SNL; et d'améliorer la façon de mesurer et de rendre compte des progrès réalisés dans le cadre de la SNL.

129 SCHL, Mémoire au Comité HUMA, 14 février 2023; et SCHL, Mémoire au comité HUMA, 21 avril 2023.

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](#).

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

Organismes et individus	Date	Réunion
Société canadienne d'hypothèques et de logement Romy Bowers, présidente et première dirigeante Bob Dugan, économiste en chef Simon Lahoud, directeur, Solutions de financement Nadine Leblanc, première vice-présidente, Politiques Yannick Monaghan, directeur, Solutions clients Carla Staresina, vice-présidente, Gestion des risques, stratégies et produits	2022/12/05	48
Société canadienne d'hypothèques et de logement Simon Lahoud, directeur, Solutions de financement Paul Mason, premier vice-président, Solutions clients Benjamin Williams, directeur, Solutions de logement pour les Autochtones et le Nord	2023/02/17	56

ANNEXE B

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](#).

Comité permanent des comptes publics

Organismes et individus	Date	Réunion
Bureau de l'infrastructure du Canada Kelly Gillis, sous-ministre Janet Goulding, sous-ministre adjointe, Direction générale des politiques et des programmes destinés aux collectivités Kris Johnson, directeur général, Direction des politiques en matière d'itinérance	2022/11/29	41
Bureau du vérificateur général Karen Hogan, vérificatrice générale Sean MacLennan, directeur	2022/11/29	41
Ministère de l'Emploi et du Développement social Jean-François Tremblay, sous-ministre Nisa Tummon, sous-ministre adjointe, Direction générale des Opérations des programmes	2022/11/29	41
Société canadienne d'hypothèques et de logement Romy Bowers, présidente et première dirigeante Nadine Leblanc, première vice-présidente, Politiques	2022/11/29	41

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} 48, 56, 57, 68, 69, 70 et 71](#)) est déposé.

Respectueusement soumis,

Le président,
Robert Morrissey

Rapport dissident du Comité des ressources humaines, développement des compétences, développement social et condition des personnes handicapées Rapport sur la stratégie nationale du logement

Parti conservateur du Canada

6 juin 2023

Introduction

Les conservateurs savent que le Canada connaît une crise du logement et que la première étape d'une vie productive, enrichissante et digne est d'avoir un logement à soi. Le gouvernement fédéral doit utiliser tous les moyens à sa disposition pour résoudre cette crise. Une stratégie de logement réussie ne doit pas se contenter d'annoncer une douzaine d'unités ici et là, elle doit prendre des mesures sérieuses et audacieuses pour construire les logements dont les Canadiens ont besoin.

La crise du logement au Canada

Le Canada traverse une crise du logement et, bien que le ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion ait eu du mal à l'admettre, M. Paul Mason (premier vice-président, Solutions clients, Société canadienne d'hypothèques et de logement) a été très clair¹ :

Comme la SCHL l'a dit par le passé, nous pensons qu'il y a une crise de l'accessibilité au Canada qui est principalement due à l'offre.

En outre, M. Mason a indiqué au Comité quel était le principal problème du marché du logement aujourd'hui² :

« Nous pensons qu'il existe de nombreux aspects différents du logement dans ce pays, mais que le dénominateur commun et le moteur sous-jacent est l'approvisionnement. S'il y avait une seule chose à faire, ce serait d'augmenter la densité et l'approvisionnement de logements dans ce pays ».

Les députés conservateurs sont d'accord avec M. Mason. Pour résoudre la crise du logement, il est essentiel de densifier nos communautés et d'augmenter l'offre de logements sociaux, de logements abordables, de logements locatifs, de refuges et d'autres types de logements sur le marché.

¹ Chambre des communes, Comité permanent des ressources humaines, des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA), Témoignages, 17 février 2023.

² Ibid.

La SCHL elle-même reconnaît la nécessité de construire 3,5 millions de nouveaux logements en plus du rythme actuel de construction d'ici 2030.³ Lorsque vous considérez que le Canada construit aujourd'hui moins de logements que dans les années 1970, les députés conservateurs ne peuvent que reconnaître l'échec de la SNL.⁴

La stratégie nationale du logement « transformationnelle »

Le gouvernement Trudeau a annoncé en grande pompe sa stratégie nationale pour le logement en 2017. Le premier ministre est même allé jusqu'à qualifier la SNL de « transformationnelle ».

La SNL est censée ⁵:

- Retirer 530 000 familles canadiennes des besoins en matière de logement.
- Réduire de 50 % le nombre de sans-abri chroniques.
- Protéger 385 000 logements communautaires.
- Fournir à 300 000 ménages un soutien à l'abordabilité.
- Réparer et rénover 300 000 unités de logement existantes.
- Créer 100 000 nouvelles unités de logement.

Mais voici ce qui s'est passé depuis 2015 sous les libéraux et leur SNL :

- Les prix des maisons ont doublé au Canada depuis 2015.⁶
- Les coûts mensuels des prêts hypothécaires ont plus que doublé pour atteindre plus de 3 000 \$ par mois.⁷
- Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher dans les 10 plus grandes villes du Canada est de 2 213 \$, contre 1 171 \$.⁸

³ Ibid.

⁴ *Communiqué de presse de l'Institut Fraser : Plus de logements ont été construits au Canada dans les années 1970 qu'aujourd'hui, 13 avr.*, www.globenewswire.com/news-release/2023/04/13/2645946/0/en/Fraser-Institute-News-Release-More-housing-was-built-in-Canada-during-the-1970s-than-now.html#:~:text=TORONTO%2C%20April%202023%20%28GLOBE%20NEWSWIRE%29%20--%20Despite,Institute%2C%20an%20independent%2C%20non-partisan%20Canadian%20public%20policy%20think-tank.

⁵ Stratégie nationale sur le logement". Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2017, [Stratégie nationale sur le logement \(cmhc-schl.gc.ca\)](http://strategie.nationale.schl.gc.ca).

⁶ Hanrahan, Laura. « Urbanisé ». Les prix des maisons au Canada ont doublé depuis 2015 : Report, 18 février 2022, www.dailyhive.com/vancouver/canadian-house-prices-doubled-2015.

⁷ Reuters. "Bank of Canada: Some Canadians Could See Mortgage Payments Jump by 45% in 2025-26 as Rates Rise." 9 juin 2022, www.reuters.com/world/americas/bank-canada-some-canadians-could-see-mortgage-payments-jump-by-45-2025-26-rates-2022-06-09/.

⁸ Aziz, Saba. "Rents in Canada Are through the Roof. Here Are the Most Expensive Cities." *Global News*, 20 Jan. 2023, www.globalnews.ca/news/9424677/rent-prices-canada-january-2023/#:~:text=The%20national%20average%20rent%20last,unit%20at%20%242%2C596%20per%20month.

- Neuf jeunes sur dix dans ce pays qui ne sont pas propriétaires d'un logement pensent qu'ils ne le seront jamais.⁹
- Il faut désormais plus de 60 % du revenu des Canadiens pour couvrir le coût de la propriété d'un logement.¹⁰
- Selon l'OCDE (2023), le Canada présente l'écart le plus important entre les prix des logements et les revenus parmi les nations du G7.¹¹
- Le Canada est le pays du G7 qui compte le moins de logements par habitant.¹²
- La SCHL prévoit que les mises en chantier diminueront jusqu'à 32 % cette année.¹³

Dans un rapport cinglant qui examine les programmes de réduction de l'itinérance, la vérificatrice générale a conclu qu'après avoir dépensé plus d'un milliard de dollars entre 2019 et 2021, la SCHL et Infrastructure Canada ne savaient pas « si l'itinérance chronique et l'itinérance avaient augmenté ou diminué depuis 2019 à la suite de cet investissement. »¹⁴ En outre, la vérificatrice générale a conclu qu'après avoir dépensé 4,5 milliards de dollars pour la stratégie nationale du logement, la SCHL « n'a pas mesuré l'évolution de la situation du logement pour les groupes vulnérables prioritaires ». ¹⁵

Le bilan des libéraux en matière de logement s'est traduit par des loyers qui ont doublé, des remboursements d'hypothèques qui ont doublé, un manque d'offre de logements qui ne cesse de s'aggraver, et ils ne savent pas si les milliards dépensés pour réduire le nombre de sans-abri ont fait une quelconque différence. Tel est l'héritage du SNL des libéraux.

⁹ Nazir, Shazia. "Nine out of 10 Canadians Believe They Will Never Own a Home, Survey Shows". Thestar.Com, 26 avril 2022, www.thestar.com/news/canada/2022/04/25/nine-out-of-10-canadians-believe-they-will-never-own-a-home-survey-shows.html?rf#:~:text=Canada,Nine%20out%20of%2010%20Canadians%20believe%20they,own%20a%20home%2C%20survey%20shows&text=A%20new%20survey%20shows%20as,will%20never%20own%20a%20home.

¹⁰ Wells, Victoria. "Housing Affordability Crisis in Canada Is Worse than Ever | Financial Post." *Canada's Housing Affordability Crisis Is Worse than Ever*, 21 déc. 2022, www.financialpost.com/executive/executive-summary/housing-affordability-crisis-canada-worse.

¹¹ McDonough, David. "Getting Our Houses in Order: How a Lack of Intergovernmental Policy Coordination Undermines Housing Affordability in Canada: MacDonald-Laurier Institute." *Macdonald*. www.macdonaldlaurier.ca/getting-our-houses-in-order-how-a-lack-of-intergovernmental-policy-coordination-undermines-housing-affordability-in-canada/.

¹² Sharma, Neil. "Canada Has Lowest Housing Units per Capita in G7." *Canadianrealestatemagazine*, 14 mai 2021, www.canadianrealestatemagazine.ca/news/canada-has-lowest-housing-units-per-capita-in-g7-334653.aspx.

¹³ Younglai, Rachele. "CMHC Forecasts 32-per-Cent Drop in New Home Construction Due to Inflation, Labour Shortages." The Globe and Mail, 27 avril 2023, www.theglobeandmail.com/business/article-cmhc-home-construction-inflation-labour-shortage/.

¹⁴ Tasker, John Paul. "After Spending Billions, Federal Government Doesn't Know If It's Reducing Chronic Homelessness: AG | CBC News." CBC News, 15 nov. 2022, www.cbc.ca/news/politics/ag-report-homelessness-1.6651926.

¹⁵ Ibid.

Les députés conservateurs notent que malgré l'échec de la SNL, la SCHL continue de récompenser les cadres supérieurs et les fonctionnaires en leur versant des primes de rendement. Entre l'exercice 2020 et la fin de l'exercice 2022, le gouvernement libéral a distribué plus de 52 millions de dollars en primes de rendement. Tous les cadres supérieurs ont reçu une prime pour leur performance exceptionnelle. Les députés conservateurs notent que les primes destinées à récompenser des performances exceptionnelles ont été distribuées pour un travail qui n'a pas été fait.

Responsabilité ministérielle et obligation de rendre compte au Parlement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est une société d'État qui joue le rôle d'agence nationale du logement du gouvernement fédéral. Le conseil d'administration de la SCHL est nommé par le gouvernement, et le ministre du Logement, de la Diversité et de l'Inclusion est directement responsable de l'agence.

En d'autres termes, le ministre du Logement, de la Diversité et de l'Inclusion est responsable de la SCHL. Lorsqu'un groupe communautaire abandonne un projet de logement à cause d'une paperasserie compliquée, c'est le ministre qui est responsable. Lorsque les fournisseurs de logements ne peuvent obtenir d'aide au cours de la procédure de demande, c'est le ministre qui est responsable. Lorsque la SCHL augmente ses frais d'assurance pour les nouveaux logements à moyenne et haute densité manquants, comme elle l'a fait récemment, c'est le ministre qui est responsable.¹⁶

En ce qui concerne la réduction du nombre de sans-abri, la SCHL a déclaré à la vérificatrice générale du Canada qu'elle n'était pas directement responsable de la lutte contre le sans-abrisme chronique.¹⁷ Infrastructure Canada, qui est également impliqué dans la réduction du nombre de sans-abri chroniques, a déclaré à la VG qu'il n'était pas le seul responsable de l'objectif de réduction du nombre de sans-abri chroniques fixé par le SNL.¹⁸

Il est clair que les deux organisations souffrent d'un manque de leadership. Cet échec se situe au sommet, avec le ministre du Logement, de la Diversité et de l'Inclusion.

Les députés conservateurs notent que la SCHL est souvent blâmée pour l'échec de la SNL, mais en fin de compte, c'est le ministre du Logement, de la Diversité et de l'Inclusion qui est responsable de cet échec.

Gouvernance du conseil d'administration

¹⁶ SCHL. (2023). Avis : La SCHL augmentera les primes d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles à logements multiples. [Avis: La SCHL augmentera ses primes d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs | SCHL \(cmhc-schl.gc.ca\)](#)

¹⁷ Tasker, John Paul. "After Spending Billions, Federal Government Doesn't Know If It's Reducing Chronic Homelessness: AG | CBC News." CBC News, 15 novembre 2022, www.cbc.ca/news/politics/ag-report-homelessness-1.6651926.

¹⁸ Ibid.

Lors de la 56e réunion, le 17 février 2023, la députée Tracy Gray (Kelowna-Lake Country) a posé des questions à M. Paul Mason (premier vice-président, Solutions clients, Société canadienne d'hypothèques et de logement) sur la gouvernance et la participation au conseil d'administration de la SCHL.

La députée Gray s'interrogeait sur l'implication directe du conseil dans les programmes de la stratégie nationale pour le logement, s'il était au courant des demandes de financement et s'il pouvait avoir une influence directe sur la distribution des fonds à des demandes spécifiques.

L'échange suivant a eu lieu :¹⁹

La députée Gray : « Pouvez-vous transmettre au Comité les procès-verbaux de toutes les réunions du conseil d'administration de la SCHL du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2022 ? »

M. Mason : « Oui, je suppose que c'est possible. Je ne pense pas que les procès-verbaux du conseil d'administration soient confidentiels. »

Les membres conservateurs du Comité HUMA font remarquer que la SCHL n'a jamais répondu à la demande de la députée Gray. Elle a bien fourni une ventilation du financement des projets, des calendriers et des demandes rejetées, mais elle n'a pas fourni les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2022, comme cela avait été demandé. Les députés conservateurs considèrent qu'il s'agit là d'une manœuvre de contournement de la part d'un comité parlementaire et d'une demande de documents de la part d'un député.

Conclusion

Les députés conservateurs sont d'accord avec les recommandations du Comité qui ont identifié des lacunes importantes et des domaines à améliorer en ce qui concerne la SNL et les processus de demande à la SCHL. Les députés conservateurs reconnaissent également que la SCHL n'a pas voulu admettre l'étendue des échecs de la SNL, l'ampleur de la crise du logement et le bilan des libéraux en matière de logement depuis 2015. Enfin, les députés conservateurs notent que la ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion n'a pas voulu accepter la responsabilité des performances de la SCHL et de la SNL.

¹⁹Chambre des communes, Comité permanent des ressources humaines, des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA), Témoignages, 17 février 2023.

