

Mémoire soumis au Comité permanent des finances de la Chambre des communes

Le 5 août 2016



National Housing Collaborative
Collectif pancanadien pour le logement



Introduction

Le Collectif pancanadien pour le logement (CPL) est une alliance multisectorielle non gouvernementale d'organismes de logement et d'autres organismes qui aide à orienter les politiques permettant d'obtenir de meilleurs résultats pour tous les Canadiens en matière de logement.

En annonçant récemment l'élaboration d'une Stratégie nationale en matière de logement, le gouvernement du Canada a reconnu le besoin urgent d'une stratégie pour le logement abordable et le rôle important qu'il peut jouer dans la politique relative au logement. L'expiration des ententes d'exploitation de logements sociaux, la production limitée de nouveaux logements locatifs dans plusieurs marchés et les problèmes d'abordabilité du logement pour les locataires et les propriétaires, en particulier pour ceux qui se situent aux plus bas échelons de l'échelle des revenus illustrent tous la nécessité d'une stratégie délibérée qui tienne compte des forces et des besoins variés à la grandeur du pays.

Une stratégie en matière de logement est aussi essentielle à notre réussite économique, grâce à la stabilité qu'elle procure aux ménages, au rôle crucial que le logement joue pour créer des quartiers vivants, et la création d'emplois et la richesse qui découlent de la construction et de la revitalisation de logements de toutes sortes. Le secteur de la construction résidentielle fournit de l'emploi à plus d'un million de Canadiens et génère plus de 128 milliards de dollars d'activité économique et plus de 41 milliards de recettes publiques chaque année¹. L'investissement dans le logement produit des rendements sociaux et économiques substantiels.

Nous applaudissons donc le gouvernement fédéral d'avoir fait du logement une priorité dans cette première partie de son mandat et nous recommandons que le Budget de 2017 reflète cette attention accordée à ce domaine stratégique important.

La perspective d'un rôle fédéral renouvelé dans le logement a suscité un enthousiasme palpable à la grandeur du pays. Même avant que le gouvernement annonce l'élaboration d'une stratégie nationale en matière de logement, des collectivités dans de nombreux marchés aux prises avec la hausse des prix des maisons et des loyers se mobilisaient pour trouver des solutions, reconnaissant que le logement abordable joue un rôle fondamental dans la lutte contre la pauvreté, l'amélioration des résultats pour les individus et la santé économique générale du Canada.

Comme nous le verrons plus loin, le CPL recommande au Comité de cibler l'aide financière dans quatre grands domaines de la politique en matière de logement : améliorer l'abordabilité, favoriser la création d'une nouvelle offre de logements locatifs (dans une perspective marchande et non marchande), tenir compte de l'incidence de l'expiration des ententes d'exploitation de logements

¹ Source : Will Dunning Inc., Recherche économique pour l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, à partir de données de 2015 de Statistique Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement [EN ANGLAIS SEULEMENT].

sociaux et lutter contre l'itinérance. Nous présenterons des propositions de fond en vue de l'élaboration de la stratégie nationale en matière de logement en ce qui concerne la façon dont le gouvernement du Canada devrait traiter et financer le logement dans ces domaines d'ici la fin de l'année, dans le cadre des consultations fédérales sur ce dossier.

À ce stade, notre message est que si la forme et les modèles d'investissement peuvent évoluer, il est essentiel que le gouvernement fédéral demeure un partenaire financier solide et fiable en matière de logement, en commençant par faire en sorte que l'aide est offerte à ceux qui en ont le plus besoin et en maintenant sa volonté de soutenir l'amélioration de l'abordabilité du logement dans la mesure de ses moyens et en collaboration avec d'autres ordres de gouvernement, l'industrie et les autres intervenants dans le réseau du logement.

Le travail du Collectif pancanadien pour le logement

Le CPL a produit plusieurs énoncés du problème et des résultats de haut niveau et il concentre ses efforts sur trois domaines qui auront des incidences sur le budget fédéral. L'abordabilité, l'offre de logements locatifs et l'expiration des ententes d'exploitation de logements sociaux, en plus de l'élaboration d'une politique sur l'itinérance. Nous soulignons que différents membres du Collectif présentent des points de vue sur d'autres questions.

Abordabilité

Énoncé du problème : Des Canadiens n'ont pas accès à un logement qui est à la fois abordable pour eux, adapté et convenable. L'abordabilité du parc de logement actuel, tant marchand que non marchand, est à risque, que ce soit à cause des pressions à la hausse que le marché exerce sur les loyers et les prix, de la viabilité financière des prestataires non marchands ou du besoin de réadaptation matérielle.

Objectif ultime : Les Canadiens ont accès à un logement à la fois abordable pour eux, adapté et convenable (étant entendu que le logement « adapté » et « convenable » comprend des options sensibles aux différences culturelles, est accessible pour le marché du travail et situé dans une collectivité saine).

Offre

Énoncé du problème : On observe plusieurs pénuries ou points de pression diversifiés sur l'offre dans les marchés du logement locaux qui ont trait aux facteurs suivants : composition; répartition; et dimension ou environnement bâti. La composition de l'offre globale de logements locatifs et d'autres infrastructures et services publics a changé au fil du temps avec une diminution graduelle de la proportion des logements qui sont abordables et ceux qui sont abordables au départ ne sont pas entretenus à long terme.

Objectif ultime : Il existe un marché du logement sain qui offre un choix aux Canadiens pour combler un éventail de besoins.

Itinérance

Énoncé du problème : L'itinérance persiste au Canada même si nous possédons le savoir-faire et les ressources nécessaires pour la prévenir et y mettre fin.

Objectif ultime : Faire en sorte que l'itinérance soit rare, brève et ponctuelle (tout en s'employant à saisir les causes profondes de l'itinérance).

Le CPL produira des exposés d'options stratégiques sur ces questions au cours des prochaines semaines qui guideront le mémoire que nous soumettrons en octobre dans le cadre des consultations sur la stratégie nationale en matière de logement. Ce mémoire renfermera, entre autres choses, des recommandations concrètes à l'intention du gouvernement du Canada sur les meilleurs investissements et réinvestissements qu'il devrait faire dans ce secteur crucial. Il y sera peut-être précisé le montant et le moment propice de ces investissements.

Il ne sera pas facile de renouveler le rôle du gouvernement fédéral en matière de logement. L'abordabilité du logement est le résultat de processus et de systèmes complexes qui reflètent les interactions quotidiennes entre les secteurs public et privé et entre les différents régimes fiscaux et réglementaires au Canada. Chaque participant aux marchés du logement du Canada est influencé par une gamme de facteurs démographiques, économiques, sociaux et environnementaux. Ces facteurs engendrent souvent des perspectives et des attentes générationnelles différentes, de l'accès à un logement locatif abordable à la propriété résidentielle, qui offre la possibilité de se constituer un capital et d'économiser pour la retraite.

Cependant, il est essentiel que le gouvernement fasse du logement une question centrale du Budget de 2017. L'investissement dans le logement engendre non seulement des avantages sociaux au plan individuel, c'est aussi un important moteur économique. Après le secteur manufacturier, le secteur de la construction résidentielle est le deuxième créateur d'emplois au pays. La construction, la rénovation et la réparation résidentielles sont des éléments vitaux de l'économie du Canada dans toutes les collectivités à la grandeur du pays. En plus de leurs répercussions économiques concrètes, nous pouvons ajouter l'effet incommensurable sur la stabilité des ménages qu'un logement sûr et abordable procure aux différentes familles canadiennes et ce que cela représente comme point d'ancrage de la force du marché du travail, de la santé de la population et de la vitalité locale.

Le CPL soutient que le gouvernement doit continuer à en faire une priorité en vue de prévoir d'investir à long terme dans ce domaine dans le Budget de 2017 et au-delà. Un investissement de cette nature produira des rendements sociaux et économiques substantiels et durables.

Conclusion

Des investissements dans le logement marchand et non marchand produisent un rendement appréciable de l'investissement pour le gouvernement. Un logement stable, abordable et convenable peut constituer le point de départ qui permet à des individus de sortir de la pauvreté et d'améliorer leur vie. Par ailleurs, le logement lui-même constitue un actif durable qui produit des dividendes sociaux et économiques pour des générations de Canadiens.

Le CPL se réjouirait d'avoir l'occasion de comparaître devant vous au moment voulu pour expliquer notre mémoire plus en détail et parler de son incidence, le cas échéant, sur le Budget de 2017.

Le tout respectueusement soumis au nom du Collectif pancanadien pour le logement.

Personne-ressource :

Dina Graser

Directrice de projets, Collectif pancanadien pour le logement
À l'attention de Centraide - Région de Toronto et York
26, rue Wellington Est
Toronto (Ontario) M5E 1S2

À propos du Collectif pancanadien pour le logement

Le CPL est un groupe multisectoriel qui s'est réuni afin de produire un nombre limité de solutions stratégiques transformatrices, durables et innovantes qui appuient un réseau de logements solide et dynamique et qui peuvent être intégrées dans la stratégie nationale en matière de logement que le gouvernement du Canada élaborera dans les mois à venir.

Le CPL compte dans ses rangs plusieurs des organismes de logement nationaux de premier plan et des bailleurs de fonds non gouvernementaux du Canada qui souhaitent soutenir l'élaboration concertée de solutions stratégiques pour relever les défis du Canada en matière de logement. En plus des intervenants ci-dessous, le CPL mobilise aussi plusieurs autres intervenants à la grandeur du pays dans ses discussions et ses délibérations, notamment des représentants d'administrations municipales et provinciales.

Partenaires

- Fédération de l'habitation coopérative du Canada
- Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance
- Housing Partnership Canada
- Association canadienne des constructeurs d'habitations

- Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaines (y compris des représentants du caucus autochtone)
- Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers
- Habitat pour l'humanité Canada
- United Way Centraide Canada
- Centraide - Région de Toronto et York
- Fondation McConnell
- Maytree Evergreen
- Fondation Metcalf
- VanCity

Voici d'autres organismes participants qui ont mis à contribution leur savoir-faire dans le cadre de nos discussions par leur participation au Groupe d'étude du CPL :

- Association nationale des centres d'amitié
- Réseau québécois des OSBL d'habitation

Centraide a assuré le secrétariat pour cette initiative.