



## Présentation au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2017

### — Résumé —

Habitat pour l'humanité emploie une méthode unique pour briser le cycle de la pauvreté : avec nos filiales partout au pays, nous construisons et restaurons des logements décents, sécuritaires et abordables.

- Depuis 1985, Habitat a aidé près de 3 000 familles canadiennes grâce à son Programme national d'accession à la propriété. Depuis 2007, son Programme de logement visant les Autochtones a établi des partenariats avec plus de 150 familles autochtones pour leur construire un logement.
- Un récent rapport sur le rendement social des investissements effectués par Habitat a démontré que les travaux entrepris avaient des répercussions importantes et quantifiables sur la santé, l'éducation et l'économie de la société du fait des partenariats établis avec les familles pour qu'elles puissent devenir propriétaires de logements abordables. Rien qu'en 2015, Habitat a généré près de 40 millions de dollars en bien collectif et un demi-milliard de dollars depuis que l'organisme a commencé ses opérations au Canada<sup>1</sup>.

Habitat reconnaît que le Canada est au meilleur de lui-même et qu'il prospère davantage lorsque tous les Canadiens ont de véritables chances de réussir de façon équitable. Nous sommes encouragés de constater que le gouvernement entreprend des investissements immédiats dans le secteur du logement abordable, comme il l'a indiqué dans les promesses formulées dans le cadre du budget de 2016.

Par ailleurs, Habitat croit fermement qu'une bonne stratégie nationale en matière de logement repose sur le financement durable d'une diversité de logements abordables, qui répond aux besoins des plus vulnérables en premier lieu, et qui inclut des appuis sans équivoque pour l'achat de logements à prix abordable.

Dans le cadre du budget de 2017, Habitat demande au gouvernement de prendre les points suivants en considération :

- 1. investir dans le continuum du logement de façon durable et rigoureuse**
- 2. utiliser les terrains du gouvernement fédéral pour construire des logements abordables**
- 3. proposer de nouvelles méthodes pour innover en matière d'investissement et de financement**

---

<sup>1</sup> *Transforming Lives, the Social Return on Habitat's Work in Canada*, Boston Consulting Group, 2015. [en anglais seulement]

Les gouvernements efficaces reconnaissent la nécessité d'une politique axée sur les résultats, et Habitat est bien placé pour intensifier son modèle afin d'augmenter le nombre de Canadiens vulnérables, y compris les familles autochtones, qu'il peut aider à sortir de la pauvreté.

Plus important encore, Habitat croit en une démarche axée sur la collaboration et a développé de solides relations avec d'autres organismes nationaux qui militent en faveur des logements sans but lucratif, publics, coopératifs et pour les Autochtones, ainsi qu'en faveur de l'élimination de l'itinérance.

**C'est seulement en adoptant une démarche coordonnée, diversifiée et durable en matière de logement que nous obtiendrons les résultats nécessaires nous permettant de nous assurer que tous les Canadiens ont un endroit sécuritaire, décent et abordable qu'ils peuvent considérer comme leur domicile.**

## **Présentation au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2017**

### **Introduction**

En avril 2016, le gouvernement a démontré qu'il appuie solidement le secteur du logement abordable en établissant un budget fédéral qui investit de façon importante dans le logement abordable à l'intention de nombreux groupes de Canadiens vulnérables.

Habitat pour l'humanité Canada félicite le gouvernement pour sa conscience des difficultés auxquelles sont confrontés les Canadiens en matière de logement, y compris les peuples autochtones. L'accès à la propriété et au logement abordable sont deux éléments fondamentaux d'une économie en bonne santé.

Habitat est encouragé par les consultations sur la stratégie nationale en matière de logement et souhaite ardemment poursuivre ce dialogue politique. En tant qu'organisme national et mondial spécialisé depuis longtemps dans l'accession à la propriété abordable, nous sommes très bien placés pour donner un aperçu de l'importance d'investir dans le logement abordable.

Par ailleurs, Habitat a adopté un modèle qui aide les familles à sortir de la pauvreté en s'appuyant sur des méthodes novatrices et en travaillant en partenariat avec le secteur privé, les bénévoles, les collectivités, les dirigeants autochtones et les gouvernements.

### **À propos d'Habitat pour l'humanité : un modèle de logement abordable unique qui a fait ses preuves**

#### **Le modèle d'Habitat pour l'humanité Canada**

Depuis 1985, Habitat pour l'humanité Canada a aidé près de 3 000 familles canadiennes grâce à son Programme national d'accession à la propriété. L'organisme compte actuellement 56 filiales et 96 magasins ReStore au Canada.

Les filiales d'Habitat au Canada construisent et rénovent des logements décents, sécuritaires et abordables. Dans la plupart des cas, Habitat travaille avec la main-d'œuvre locale et passe par des programmes d'apprentissage. Les logements construits par Habitat sont vendus sans profit à des familles partenaires et sont financés grâce à des hypothèques abordables et sans intérêts, en fonction du revenu familial. Les paiements hypothécaires sont fixés à un maximum de 30 p. cent du revenu familial de la famille partenaire. En comparaison, une famille canadienne moyenne dépense 43 p. cent de son revenu en frais de logement.

Lorsqu'une famille partenaire a remboursé son hypothèque, les fonds sont investis dans son « fonds pour l'humanité » et utilisés par les filiales d'Habitat pour construire d'autres logements pour les familles à faible revenu de leur collectivité. Cela signifie qu'un investissement engagé pour une famille permet même d'aider d'autres familles à améliorer leurs conditions.

Habitat construit ses logements grâce à une main-d'œuvre et à des matériaux gratuits. Cela permet d'atténuer les coûts et les frais généraux des paiements hypothécaires des familles et des bénéficiaires des magasins ReStore. Les logements sont construits avec l'aide des bénévoles, de la collectivité et du secteur privé. Dans certains cas, le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les administrations municipales versent des contributions ponctuelles.

### **Le programme de logement visant les Autochtones**

Habitat a lancé en 2007 le Programme de logement visant les Autochtones afin de mieux pallier les difficultés des collectivités autochtones en matière de logement, tant à l'intérieur de leurs terres traditionnelles qu'à l'extérieur. Un programme d'accession a donc été créé en étroite collaboration avec les dirigeants des collectivités autochtones ainsi qu'avec l'aide de donateurs et de bénévoles.

Depuis son lancement huit ans passés, le Programme de logement visant les Autochtones a permis d'établir des partenariats avec plus de 150 familles autochtones afin de leur construire un logement.

### **L'importance d'investir dans l'accession à la propriété abordable**

En construisant des logements à faible coût et en ne collectant pas d'acompte ni d'intérêts sur l'hypothèque, Habitat est en mesure d'aider les familles qui n'auraient autrement pas les moyens d'accéder à la propriété abordable.

Le fait d'aider les familles à acheter des logements abordables permet de faire de la place aux personnes qui se trouvent sur une liste d'attente pour du logement social ou qui désirent louer un logement à prix abordable. En fait, 37 p. cent des familles partenaires vivaient dans des logements sociaux avant de pouvoir acheter une propriété construite par Habitat.

### **Nos recommandations pour le budget fédéral**

Étant donné que le gouvernement commence à envisager d'étendre son horizon de financement de deux ans décrit dans le budget de 2016, la demande d'Habitat est claire : instaurer des **investissements**

destinés à l'accession à la propriété abordable afin de renforcer et d'inclure le secteur du logement abordable et de répondre au besoin de l'ensemble des Canadiens les plus vulnérables, en plus de contribuer à sortir les gens de la pauvreté.

## **1- Investir dans le continuum du logement de façon durable et rigoureuse**

Les consultations sur la stratégie nationale en matière de logement apporteront probablement plusieurs recommandations visant à maintenir un solide continuum du logement partout au Canada.

Le gouvernement devrait investir dans les domaines où le continuum du logement est le plus difficile à assurer :

- des solutions d'investissement et de financement visant à soutenir la viabilité à long terme du logement social et du parc de logement en coopératives;
- des solutions d'investissement et de financement qui stimulent la création de nouveaux logements à louer locatifs abordables ou de modèles de logements abordables mixtes;
- une aide ciblée pour les Canadiens vulnérables : les personnes handicapées, les personnes âgées, les sans-abri;
- des mesures visant à combler le fossé en ce qui concerne les conditions de vie entre la classe canadienne moyenne et les peuples autochtones.

Dans le cadre des consultations sur la stratégie nationale en matière de logement, le gouvernement devrait envisager des solutions et des investissements pour les domaines où le continuum du logement manque de moyens, y compris l'accession à la propriété abordable.

## **2 – Utiliser les terrains du gouvernement fédéral pour construire des logements abordables**

Dans sa lettre de mandat au ministre des Familles, des Enfants et du Développement social, le gouvernement fédéral a déclaré qu'il effectuerait un inventaire de tous les terrains et immeubles fédéraux disponibles qui pourraient être utilisés d'une autre façon. Il a également indiqué sa volonté de céder ces terrains à faible coût, ou gratuitement, s'ils étaient utilisés pour développer le logement abordable.

Les coûts d'acquisition des terrains constituent souvent la dépense la plus importante de tout projet de logement, qu'ils soient axés sur les conditions du marché ou destinés au logement abordable.

Les logements moyens d'Habitat coûtent environ 230 000 dollars à construire, avec un coût net de 45 000 dollars par logement une fois les contributions des partenaires pris en compte. Si les terrains étaient fournis, le coût par unité serait réduit de façon substantielle.

L'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans-abri (IBIEF) est un exemple de cas où le gouvernement fédéral met ses terrains à disposition pour différents types de logements abordables. Cependant, l'offre présentée dans le cadre de ce programme est limitée. Habitat aimerait que davantage de moyens soient mis en œuvre étant donné que de nombreux terrains fédéraux excédentaires restent toujours inoccupés.

### **3-Proposer de nouvelles méthodes pour innover en matière d'investissement et de financement**

Proposer de nouvelles méthodes pour soutenir l'infrastructure sociale encouragerait la construction de nouveaux logements abordables ou la rénovation de logements abordables existants en permettant aux organismes de logement d'accéder à des capitaux à faible coût, au moyen d'investissements financés ou d'investissements directs non renouvelables.

Le financement de capital à faible coût n'est actuellement accessible que par l'intermédiaire du programme de prêt direct de la SCHL pour les projets qui reçoivent directement des subventions du gouvernement ou pour les nouveaux logements locatifs abordables.

L'accès au financement à faible coût ou aux investissements non renouvelables dans les modèles ou les projets d'infrastructures sociales favoriseraient l'autonomie des organismes de logement et amélioreraient l'accessibilité des unités construites. De plus, l'idée d'élargir le programme de titrisation de la SCHL pour appuyer le logement abordable devrait être explorée.

#### **Habitat s'aligne sur les priorités du gouvernement**

Habitat est à même de fournir un modèle qui correspond à l'ensemble des principes d'une stratégie nationale en matière de logement. On ne peut progresser qu'en établissant un lien solide entre la stratégie et les prochains budgets fédéraux.

##### **√ L'innovation**

Habitat travaille avec différents types de construction, tels que des complexes d'habitations, afin de permettre à davantage de familles d'acheter des logements abordables partout au Canada.

En raison de son expérience à travailler avec de nombreux intervenants dans l'atteinte des objectifs de réduction de la pauvreté, Habitat centre constamment son approche sur les modèles de partenariats novateurs.

##### **√ Les gens et la collectivité avant tout**

L'amélioration de la qualité de vie des familles, et des collectivités avoisinantes, se trouve au cœur de l'existence d'Habitat. Les gens constituent également sa principale ressource en ce qui concerne les familles partenaires, les bénévoles et les entreprises du secteur de la construction qui contribuent tous à rendre chaque projet réalisable.

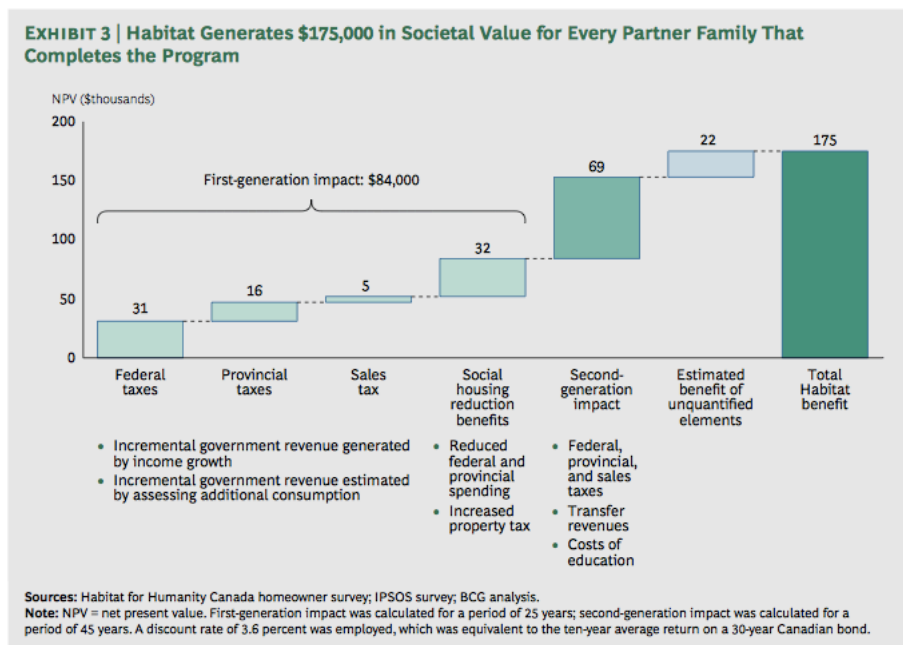
##### **√ La collaboration et la flexibilité**

Habitat croit fermement dans le maintien d'un secteur du logement abordable solide partout au Canada, afin de véritablement répondre aux besoins des Canadiens en matière de logement. C'est dans cette optique qu'Habitat travaille en étroite collaboration avec ses partenaires du secteur qui représentent le logement public, sans but lucratif et coopératif, ainsi que les organismes d'éradication de l'itinérance et les maisons d'hébergement.

Habitat comprend également qu'il n'existe pas de solution universelle, quelle que soit la collectivité. C'est pourquoi il travaille en étroite collaboration avec les intervenants locaux pour faire en sorte que les projets répondent bien aux besoins et aux valeurs de la collectivité.

### √ **Le rendement lié aux résultats**

Le Boston Consulting Group a récemment réalisé une étude exhaustive<sup>2</sup> montrant que, en moyenne, **Habitat rapporte des bénéfices de 175 000 dollars à la société par logement partenaire.** Ces bénéfices se manifestent sous la forme d'une diminution du recours au logement social et aux banques alimentaires, de meilleurs résultats en matière d'études et d'emploi, d'une meilleure santé et d'une plus grande activité physique des familles partenaires d'Habitat. Cela signifie qu'Habitat a généré près de 40 millions de dollars en bien collectif au Canada en 2015 et un demi-milliard de dollars depuis que l'organisme a commencé ses opérations au Canada.



Extrait de l'annexe de **Transforming Lives, the Social Return on Habitat's Work in Canada**, préparé par le Boston Consulting Group, 2015.

### √ **L'autonomie**

Afin qu'elles puissent toutes accéder à la propriété, les familles partenaires fournissent des heures de travail en guise de mise de fonds. En devant contribuer à la construction de leur propriété, elles participent de façon concrète au projet et à la collectivité avant même d'y emménager. En devenant propriétaires, ces familles peuvent lentement augmenter leurs avoirs personnels, ce qui leur donne plus de latitude et brise le cycle de la pauvreté de leur famille et des générations à venir.

<sup>2</sup> *Transforming Lives, the Social Return on Habitat's Work in Canada*, Boston Consulting Group, 2015. [en anglais seulement]

√ **Écologiquement durable**

Les magasins ReStore d'Habitat pour l'humanité ont détourné 36 000 tonnes de déchets des sites d'enfouissement en 2015. De plus, Habitat élargit son modèle traditionnel afin de pouvoir convertir les immeubles existants en complexes multi-résidentiels. Cela permet de contrôler les coûts, mais également d'offrir une alternative plus écologique à la démolition de structures existantes pour en construire de nouvelles, en évitant de déverser les matériaux dans les sites d'enfouissement et en éliminant la nécessité d'ajouter des matériaux de construction.

√ **La responsabilité sur le plan financier et la stabilité économique**

Le modèle d'Habitat repose sur l'autonomie. En ce qui concerne les programmes, il est financé par une hypothèque continue pour les propriétés : les paiements des familles partenaires actuelles financent la construction des nouveaux logements des prochaines familles partenaires. Les fonds remis à Habitat restent dans le système et ont un effet durable infini. Les frais généraux sont par ailleurs minimisés en raison du fait que les opérations des magasins ReStore génèrent des revenus qui compensent les coûts d'exploitation locaux des filiales.

Le modèle d'Habitat contribue continuellement au bien-être économique du pays et génère des retombées économiques à long terme dans les collectivités où il construit des logements.

Habitat entend poursuivre son travail avec ses nombreux partenaires du secteur du logement, les sociétés partenaires, les collectivités autochtones, ainsi que tous les paliers de gouvernement, afin de donner aux Canadiens qui travaillent durement un accès à la propriété et une chance de construire une vie meilleure.

\*\*\*

Mark Rodgers, PhD, RODP, CEC  
Président et chef de la direction  
Habitat pour l'humanité Canada  
[mrodgers@habitat.ca](mailto:mrodgers@habitat.ca)  
416-644-0988, poste 400