

CENTRE DES POLITIQUES PUBLIQUES DU GROUPE CSA

Bâtir ensemble : Mieux collaborer pour livrer des logements plus abordables

Février 2023

Centre des politiques publiques du Groupe CSA



Depuis plus de 100 ans, le Groupe CSA travaille à rendre le Canada plus sécuritaire et plus durable. Ayant pour mandat de fixer des normes plus élevées pour l'avenir, nous avons un intérêt tout particulier pour les défis sociaux, économiques et environnementaux auxquels les décideurs et les gouvernements sont confrontés afin de répondre aux besoins en constante évolution des Canadiens.

Le Centre des politiques publiques de la CSA soulève des questions cruciales, fournit des analyses approfondies et produit de nouvelles idées et voies stratégiques pour les défis politiques les plus urgents du Canada. En nous appuyant sur la longue histoire de l'organisation en matière de coopération et d'inclusion, nous facilitons les débats, sensibilisons aux enjeux émergents et encourageons des solutions collaboratives fondées sur des critères factuels.

Le Centre des politiques publiques de la CSA est axé sur quatre priorités clés :

Promouvoir une croissance économique inclusive

Promouvoir la durabilité environnementale et la résilience face au climat

Soutenir l'innovation dans le secteur public

Améliorer la santé et le bien-être des Canadiens

https://www.csagroup.org/fr/public-policy/

Auteur

Nevena Dragicevic

Directrice, Politique publique

Nevena a occupé divers postes dans le domaine de la politique et de la recherche dans différents secteurs, notamment le milieu universitaire, les organismes sans but lucratif et le gouvernement. Avant de se joindre au Centre des politiques publiques de la CSA, elle a passé plusieurs années à étudier des approches inclusives et basées sur des données pour relever les défis urbains, plus récemment en tant que responsable des villes pour Maytree, et auparavant en tant que gestionnaire de programme dans l'équipe d'innovation gouvernementale de Nesta UK. Elle a également exercé les fonctions d'associée principale – politiques au Mowat Centre, se consacrant au développement de la richesse communautaire, à la réduction de la pauvreté et à la collaboration intergouvernementale. Aux côtés de partenaires gouvernementaux, Nevena a soutenu le développement et la mobilisation de nouvelles idées dans le secteur public, y compris l'examen des politiques en matière de droits de la personne et l'utilisation de l'analyse des données. Nevena est titulaire d'une maîtrise bilingue en affaires publiques et internationales du Glendon College de l'Université York.

Notre équipe

Sunil Johal

Vice-président, Politique publique

Sunil a occupé des postes décisionnels et politiques à tous les paliers du gouvernement. Plus récemment, il a dirigé des activités de transition pour Emploi et Développement social Canada dans un poste de sous-ministre adjoint. Auparavant, Sunil était directeur des politiques au Centre Mowat de l'Université de Toronto, de 2012 à 2019, où il s'est imposé comme un leader d'opinion sur des questions telles que l'avenir du travail et les conséquences des technologies disruptives. En 2019, il a présidé le Comité d'experts sur les normes de travail modernes pour le ministre fédéral du Travail. En 2022, il a été nommé à un groupe d'experts conseillant le gouvernement de l'Ontario sur l'élaboration d'un régime d'avantages sociaux transférables pour les travailleurs atypiques.

Sunil est actuellement titulaire de la chaire David et Ann Wilson en Politique publique et société au Victoria College, Université de Toronto. Il est également membre du Forum des politiques publiques et de l'Institut Brookfield. Il a fourni des commentaires et des conseils d'expert à une multitude d'organismes et de médias, notamment le G-20, le Forum économique mondial, la Brookings Institution, le Globe and Mail, le Toronto Star, la CBC, le Washington Post, le Guardian et l'OCDE.

Laura Anthony

Directrice, Politique publique

Laura a géré des recherches et des analyses politiques sur des questions multidisciplinaires dans divers contextes. Elle s'est jointe au Centre des politiques publiques de la CSA après avoir travaillé au service de recherche législative de Queen's Park, où elle fournissait une expertise en matière de politiques aux membres du Parlement provincial et aux comités législatifs chargés de la surveillance financière. Elle avait auparavant occupé des fonctions au Centre Samara pour la démocratie, notamment en tant que responsable de la recherche sur la démocratie canadienne. Laura a évoqué ses recherches dans des médias nationaux, les a présentées lors de conférences au Canada et à l'étranger, et a contribué aux recherches de plusieurs organisations. Laura est titulaire d'une maîtrise en sciences politiques de l'Université Western.

Jordann Thirgood

Directrice, Politique publique

Jordann s'est jointe au Centre des politiques publiques du Groupe CSA avec de l'expérience dans l'influence des politiques tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du gouvernement. Plus récemment, elle a conseillé la Ville de Toronto sur les priorités politiques clés, notamment la réglementation des technologies émergentes, le plan de relance économique COVID-19 et plusieurs initiatives en matière de logement. Avant cela, elle a exercé les fonctions d'associée – politiques au Mowat Centre, où elle a rédigé et corédigé plusieurs rapports sur la transformation gouvernementale et l'impact des transitions économiques sur la capacité des Canadiens à accéder aux aides sociales. Jordann a vu ses travaux publiés dans des revues universitaires, des médias et diverses institutions de recherche. Elle est titulaire d'une maîtrise en politique publique de l'Université de Toronto.

Sommaire

Le Canada a un problème d'offre de logement. Au sein du G7, le Canada a le plus faible nombre d'unités d'habitation par habitant, ce qui contribue à l'augmentation des coûts de logement dans tout le pays. Ce déficit se fait surtout ressentir par les ménages à faible revenu et ceux ayant un « besoin impérieux en matière de logement » (encadré 1), qui sont mal desservis par les efforts d'offre actuels; une seule unité abordable est créée pour chaque cinq unités perdues en raison de réaménagement ou de hausse des loyers[1].

En 2017, le gouvernement fédéral a introduit la Stratégie nationale sur le logement, légiférant le droit au logement afin d'augmenter l'offre de logements abordables, ainsi que de réduire les besoins en logement et l'itinérance. Tous les ordres de gouvernement ont la responsabilité d'atteindre les objectifs établis par la Stratégie nationale sur le logement et de garantir une offre de logements abordables pour la population sur tout le spectre des revenus.

Mais bien que chaque ordre de gouvernement déploie différents outils et différentes compétences pour atteindre ces objectifs, les efforts collectifs peuvent souvent être désalignés. Par conséquent, des solutions fragmentées et des occasions manquées continuent de restreindre la disponibilité de logements abordables, en particulier pour les ménages à faible revenu.

L'atteinte des objectifs et des obligations en vertu de la Stratégie nationale sur le logement nécessitera un engagement à long terme coordonné avec tous les ordres de gouvernement. De plus, les plans visant à augmenter l'offre de logements devront tenir compte des changements climatiques (un défi qui se recoupe avec les problèmes de logements abordables), nécessitant une collaboration encore plus importante entre les décideurs, qui poursuivent souvent leurs objectifs séparément.

Ce document examine où et comment un manque d'harmonisation et de coordination entre les trois ordres de gouvernement exacerbe la pénurie de logements abordables en créant des incohérences, des lacunes et des obstacles dans les approches et, surtout, des résultats. Il met l'accent sur le logement locatif, pour lequel la demande a considérablement augmenté au cours de la dernière décennie, notamment par l'augmentation deux fois plus rapide du nombre de ménages locataires par rapport aux ménages propriétaires entre 2011 et 2021[4].

Conformément aux objectifs énoncés par la Stratégie nationale sur le logement, ce document identifie des domaines spécifiques où une meilleure collaboration est nécessaire pour créer plus de logements abordables pour les ménages à faible revenu. Il tient également compte d'occasions d'utiliser une politique sur le logement pour atténuer les changements climatiques, en soulignant les situations où des approches suggérées peuvent faire progresser les objectifs de réduction du carbone. Plus précisément, le rapport recommande que les gouvernements :

- appliquent une définition du logement abordable qui soit à l'échelle du pays, cohérente et fondée sur le revenu;
- augmentent et préservent les logements abordables grâce à des stratégies d'acquisition globales;
- maximisent l'impact du zonage inclusif;
- facilitent la construction pour les promoteurs sans but lucratif; et
- lancent un mécanisme trilatéral pour soutenir la collaboration stratégique en matière de logement.

Méthodologie et portée

Ce rapport a été mis au point en tenant compte de l'analyse documentaire et d'une série d'entrevues d'experts avec des informateurs clés des secteurs du développement public, universitaire et sans but lucratif. Il met l'accent sur les occasions de développer et de préserver des logements locatifs abordables pour les ménages à faible revenu et à revenu modique, ainsi que des actions concernant l'offre. Les interventions concernant la demande (p. ex., programmes d'aide à la location ou ajustement des tarifs d'aide sociale) n'ont pas été prises en compte dans ce rapport.

Remerciements

Nous tenons à remercier Brittany Andrew-Amofah et Samantha DiBellonia pour leurs commentaires sur une version préliminaire antérieure. Nous tenons également à remercier les informateurs clés qui ont donné des renseignements permettant la rédaction de ce document.

Encadré 1 : Qu'est-ce que « besoin impérieux en matière de logement » et « logement abordable » signifient?

Selon Statistique Canada, le « besoin impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement)[2] ».

La signification d'un logement abordable est moins précise. Comme l'indique la SCHL, bien des gens croient qu'un « logement abordable » désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation…[3] » Il s'agit généralement d'un logement qui coûte moins de 30 % du revenu d'un ménage avant impôt.



Contenu

1. Introduction 7

2. Offre de logement abordable : Un défi aux multiples facettes 9

3. Principaux problèmes d'harmonisation et de coordination 12

3.1 Définitions incohérentes du logement abordable 12

3.2 Absence de stratégie en matière de préservation du logement 13

3.3 Réformes de zonage lentes 14

3.4 La sous-utilisation de promoteurs sans but lucratif 14

4. Occasions d'améliorer la collaboration 15

4.1 Appliquer une définition du logement abordable nationale, cohérente et fondée sur le revenu 16

4.2 Augmenter et préserver le logement abordable grâce à des stratégies d'acquisition globales 16

4.3 Maximiser l'impact du zonage inclusif 18

4.4 Faciliter la construction pour les promoteurs sans but lucratif 19

4.5 Lancer un mécanisme trilatéral pour soutenir la collaboration stratégique en matière de logement 21

Clause de non-responsabilité

Cette étude a été produite par l'Association canadienne de normalisation et est la propriété de cet organisme. Elle vise à fournir des renseignements de nature générale sur le sujet traité. L'Association canadienne de normalisation ne saurait être tenue responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage pouvant résulter de votre utilisation du contenu de cette publication.



Une seule unité abordable est créé pour cinq perdus à redéveloppement ou hausse des loyers

1 Introduction

Au cours des dernières années, tous les ordres de gouvernement ont beaucoup contribué à l'essor de politiques et à l'investissement dans le logement abordable. Malgré ces efforts, le nombre de ménages canadiens vivant dans un logement qui n'est pas abordable ou qui ne répond pas à leurs besoins demeure élevé; environ 1 ménage sur 10 a ce qu'on appelle un « besoin impérieux en matière de logement »[5].

Selon les gouvernements, une des raisons derrière se problème au Canada est la pénurie de logements. Au sein du G7, le Canada a le plus faible nombre de logements par habitant, une tendance qui s'est aggravée depuis 2016[6]. Un récent rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a également indiqué qu'en plus de la finalisation de 19 millions de logements prévue d'ici 2030, 3,5 millions d'unités supplémentaires sont nécessaires pour permettre une meilleure abordabilité[7].

Bien qu'un plus grand nombre de logements soit en effet nécessaire pour conserver des prix raisonnables et améliorer l'abordabilité, il est particulièrement nécessaire d'assurer une quantité suffisante de logements abordables pour les ménages qui ont des revenus plus faibles et qui ont un besoin impérieux en matière de logement. Ce segment de la population demeure mal desservi par les efforts d'offre de logement, qui ne produisent qu'une seule unité abordable pour chaque tranche de *cinq* unités perdues en raison de réaménagement ou de hausse des loyers[8].

En 2017, en reconnaissance des tendances en matière de disponibilité des logements, le gouvernement fédéral a introduit la Stratégie nationale de logement. Par la suite entérinée dans la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* de 2019, la Stratégie nationale sur le logement a établi des objectifs pour réduire considérablement le besoin en logement et baisser de 50 % le taux d'itinérance chronique d'ici la fin de cette décennie, tout en légiférant pour la première fois le droit à un logement adéquat pour tous les Canadiens.

Tous les ordres de gouvernement ont la responsabilité d'assurer la satisfaction du droit au logement et de garantir des logements abordables pour la population sur l'ensemble du spectre des revenus. Cependant, bien que chaque ordre déploie différents outils et différentes compétences pour atteindre ces objectifs, les efforts collectifs sont trop souvent désalignés, menant à des solutions fragmentées ou à des occasions manquées qui, en fin de compte, limitent la disponibilité de logements abordables.

Assurer le respect des obligations en vertu de la Stratégie nationale sur le logement exigera un engagement à long terme coordonné avec tous les



ordres de gouvernement. De plus, les plans visant à augmenter le nombre de logements devront tenir compte des changements climatiques afin d'atteindre les objectifs du Canada en matière de réduction du carbone (voir l'encadré 2), ce qui nécessitera une collaboration encore plus importante entre les décideurs, qui poursuivent souvent leurs objectifs séparément.

Ce document examine quatre domaines spécifiques où des manquements quant à l'alignement et la coordination entre les trois ordres de gouvernement exacerbent la pénurie de logements abordables en créant des incohérences, des lacunes et des obstacles à la construction de logements. Il met l'accent sur le logement locatif, pour lequel la demande a considérablement augmenté au cours de la dernière décennie et qui regroupe 66 % des ménages ayant un besoin impérieux en matière de logement. Il décrit ensuite cinq occasions d'améliorer la collaboration trilatérale et de stimuler une offre de logements abordables alignée sur les objectifs et les priorités de la Stratégie nationale sur le logement, tout en tenant compte de l'harmonisation avec les approches proposées pour le Canada en matière de changements climatiques.

Encadré 2 : L'atteinte en tandem des objectifs en matière de logements abordables et de changements climatiques

L'abordabilité du logement et les changements climatiques sont parmi les principales préoccupations des Canadiens, et on reconnaît de plus en plus que « l'incapacité de résoudre une crise peut rendre difficile, voire impossible, la résolution de l'autre[9] ». Par conséquent, la façon dont les gouvernements de tous les ordres abordent le défi de l'offre de logements aura une incidence sur les objectifs du Canada vers l'atteinte d'un avenir net zéro, et vice versa.

Par exemple, sans les bonnes politiques en place, la construction de plus de foyers, qui sont nécessaires pour promouvoir l'abordabilité, peut entraîner une augmentation de l'étalement et une dépendance accrue aux voitures. Toutefois, le simple fait de permettre une plus grande densité dans les quartiers offrant un meilleur accès au transport en commun peut augmenter la valeur des terrains et des biens, et ainsi déplacer les résidents à faible revenu.

Dans les deux cas, ceux qui ont le moins de moyens doivent supporter un fardeau disproportionné. Par exemple, les ménages à faible revenu sont plus susceptibles de vivre dans des endroits sujets aux inondations et à d'autres conséquences néfastes des changements climatiques[10]. Ils sont également plus susceptibles de vivre dans un logement insalubre et d'assumer des coûts énergétiques plus élevés[11]. Entre-temps, les tentatives de modernisation des bâtiments vieillissants pour atteindre une plus grande efficacité énergétique peuvent également entraîner des hausses de loyer non viables pour les locataires à faible revenu.

Depuis peu, les décideurs politiques commencent à comprendre les liens étroits entre l'abordabilité du logement et la durabilité environnementale, et agissent en conséquence. Le cas échéant, ce rapport met en évidence des exemples et des approches qui illustrent cette relation et qui soutiennent les objectifs de logement à prix abordable et de résilience face aux changements climatiques.



2. Offre de logement abordable : Un défi aux multiples facettes

La pénurie de logements abordables au Canada est un défi aux multiples facettes, stimulé par de nombreux facteurs interreliés, en allant des décisions politiques historiques à la dynamique mondiale du marché. Par exemple, le gouvernement fédéral s'est retiré du domaine du logement social au début des années 1990, qui, à son apogée, a mené à la construction de 25 000 nouvelles unités abordables par année et représentait 10 % de toute la construction de logements à l'échelle nationale[12].

Comme l'indique le tableau 1, lorsque le gouvernement fédéral a délégué la responsabilité de financer de nouveaux logements sociaux aux provinces et aux territoires dans les années 1990 (qui, dans certains cas, l'ont délégué aux municipalités à des degrés variables), le nombre de nouvelles unités construites a considérablement diminué, soit d'environ 63 % au cours des 29 années suivant la période de pointe de construction entre 1970 et 1989.

Tableau 1 : Déclin de la construction d'unités de logements sociaux et abordables, 1970 à 2019[13]

Année	1970–1989	1990–2019
Unités construites	**284,396**	**102 759**

La construction de bâtiments en but de location, source de logements abordables naturels à mesure que les propriétés vieillissent, a également connu une baisse considérable dans les années 1990, ce qui a davantage agrandi le fossé des options de logements abordables[14]. Bien que les chantiers de construction locative aient augmenté au cours des dernières années, l'effet de la hausse des coûts de propriété et le fait que les ménages à revenu plus élevé restent dans les immeubles locatifs pendant de plus longues périodes a mené à une réduction de la disponibilité des logements abordables pour ceux qui ont moins de moyens[15].

Les ménages qui ont été les plus touchés par ces changements sont ceux qui louent. Les locataires, un segment de la population à croissance rapide qui représente actuellement 33 % de tous les ménages, représentent 66 % de ceux qui ont un besoin impérieux en matière de logement[16]. Selon le plus récent recensement, le nombre de ménages locataires a augmenté deux fois plus rapidement que le nombre de ménages propriétaires au cours des dix dernières années, mais les efforts politiques continuent de favoriser largement ces derniers[17]. Cette tendance, en plus du fait que les personnes seules, les personnes âgées, les personnes handicapées, les peuples autochtones, les ménages dirigés par des femmes monoparentales et les personnes racisées sont également plus susceptibles d'avoir des besoins en logement, pose des problèmes urgents d'équité.

Relever ces défis et assurer une offre adéquate en logements abordables est une responsabilité qui incombe à tous les ordres de gouvernement. Cependant, la politique sur le logement au Canada est un enjeu très complexe, reposant sur de nombreux programmes unilatéraux et des arrangements de paiement bilatéraux et de transfert, chaque ordre de gouvernement possède des leviers et des pouvoirs différents qui peuvent promouvoir ou entraver l'offre globale (voir la figure 1).

Comme nous l'avons mentionné plus haut, les rôles juridictionnels ont évolué et continuent d'être redéfinis grâce à l'introduction de la Stratégie nationale sur le logement de 72 milliards de dollars en 2017, ce qui a fait état du rengagement du gouvernement fédéral dans le domaine du logement abordable.

La Stratégie nationale sur le logement s'engage à faire progresser le droit au logement et à établir des objectifs nationaux visant à sortir plus d'un demi-million de foyers hors du besoin impérieux en matière de logement et à réduire de moitié l'itinérance chronique sur une période de 10 ans. Les provinces et les municipalités sont des partenaires essentiels pour atteindre ces objectifs, fournissant un financement conjoint dans le cas des provinces et en agissant à titre de partenaires d'exécution dans le cas des municipalités (bien que les grandes municipalités contribuent également au financement)[18].

Figure 1 : Compétences clés détenues par différents ordres de gouvernement affectant l'offre de logements abordables

Bien que les dispositions et les pouvoirs spécifiques varient d'une province ou d'un territoire à l'autre, en général, les rôles et pouvoirs clés peuvent être résumés comme suit :

Fédéral	Provincial/territorial	Municipal
		
Agir à titre de chef de file en établissant le plan national en matière de logement et en tirant parti du pouvoir fiscal pour investir dans le développement de logements abordables, le financer et l'encourager.	**Avoir la capacité financière d'investir dans le développement immobilier abordable et de le financer, détenir les pouvoirs de planification et de zonage de l'utilisation des terrains, superviser les codes du bâtiment et contrôler les règlements de location.**	**Appliquer les lois sur le zonage, prélever ou exonérer les frais de développement et les taxes, accélérer les approbations pour la construction et, dans certains cas, administrer les programmes de logement par l'entremise de règlements administratifs sur les permis et les inscriptions.**

Figure 2 : Aperçu des objectifs clés et des principaux programmes d'offre de la Stratégie nationale sur le logement[19]

Objectifs clés :



Retirer 530 000 foyers du besoin impérieux en matière de logement



Réduire l'itinérance chronique de moitié



Construire 160 000 foyers abordables

Principaux programmes d'approvisionnement



27,5 milliards $

Financement de la construction de logements locatifs (27,5 milliards $) offre des prêts à faible coût aux promoteurs de nouveaux logements de location.



2,5 milliards $

Initiative pour la création rapide de logements (2,5 milliards $) lancée au début de la pandémie, fournit des subventions aux municipalités et aux organisations locales pour l'acquisition, la construction et la conversion de logements existants.



13,8 milliards $

Fonds national de co-investissement pour le logement (13,8 milliards $) offre une combinaison de prêts et de subventions à faible coût pour soutenir le développement et la réparation de logements abordables. D'autres sources de financement (p. ex., de la part des gouvernements provinciaux et territoriaux ou des contributions en nature) sont requises.



3,5 milliards $

Vers un chez-soi fournit du financement aux municipalités et aux organisations locales pour prévenir l'itinérance, y compris par la création de logements temporaires ou permanents.

Un autre changement significatif apporté par la Stratégie nationale sur le logement est une évolution du fédéralisme fiscal, avec des programmes importants tels que l'Initiative pour la création rapide de logements, Vers un chez-soi, et plus récemment, le fonds pour accélérer la construction de logements qui a acheminé des fonds directement aux municipalités, contournant les flux traditionnels du fédéral au provincial/territorial (le gouvernement fédéral achemine généralement les fonds aux gouvernements provinciaux et territoriaux, qui eux ensuite déterminent comment répartir le financement aux gouvernements municipaux). Cette action, combinée au fait que les municipalités sont souvent considérées comme étant au premier rang de la crise du logement, a permis de reconnaître de plus en plus le rôle crucial que jouent les gouvernements municipaux dans la lutte pour l'abordabilité du logement. Cependant, bien que les hauts ordres de gouvernement soient fréquemment consultés, l'engagement des municipalités dépend uniquement de la volonté de leurs homologues fédéral et provinciaux. Elles demeurent en grande partie absentes des systèmes de relations intergouvernementales du Canada, mais elles sont de plus en plus impliquées dans un nombre croissant de domaines politiques critiques, y compris le logement[20].

Entre-temps, malgré ces importants développements politiques et fiscaux, les personnes dans le besoin continuent de faire face à des obstacles pour accéder à un foyer abordable et adéquat. Selon le recensement le plus récent, bien que le nombre de ménages en besoin impérieux en matière de logement ait diminué depuis 2016, le changement est en partie attribuable aux aides au revenu liées à la pandémie, qui ont été mises à disposition pendant la période de collecte des données du recensement en 2020 et qui ont été résiliées depuis[21]. Un récent rapport du directeur parlementaire du budget suggère plutôt que le nombre de ménages dans le besoin a augmenté de 100 000 en 2021 et devrait demeurer élevé au cours des prochaines années[22].

Bien que ce ne soit pas la cause des problèmes persistants de l'offre de logements abordables, le manque d'harmonisation et de coordination efficace entre les différents ordres de gouvernement contribue grandement. En l'absence d'une augmentation considérable et prévisible des investissements dans le logement social, il est encore plus important de compter sur une meilleure collaboration pour maximiser les efforts actuels.



3. Principaux problèmes d'harmonisation et de coordination

L'absence d'une base commune et l'échec de combiner les efforts de logement et les ressources mènent les ordres de gouvernement à travailler à des fins croisées, à des occasions importantes manquées et, en fin de compte, à une réduction des options de logement pour les personnes dans le besoin. Bien que la résolution de ces problèmes ne soit pas suffisante à elle seule pour répondre aux besoins actuels en matière de logements abordables, ces problèmes représentent des secteurs clés dans lesquels les gouvernements, en collaborant, peuvent agir collectivement pour protéger et accélérer l'offre à court terme.

3.1 Définitions incohérentes du logement abordable

La définition du logement abordable influence le type de Canadiens appuyés, la façon dont le développement de logements est encouragé et ciblé, et finalement la façon dont le succès est mesuré. Le plus souvent, la définition utilisée par la SCHL et d'autres ordres de gouvernement se base sur le fait que les dépenses en logement représentent moins de 30 % du revenu avant impôts d'un ménage.

Une analyse récente de l'utilisation du terme « logement abordable » par les gouvernements provinciaux/territoriaux et les grandes administrations municipales indique toutefois une variété de définitions[23]. D'autres analyses ont révélé que la définition a évolué et est devenue plus floue, car la responsabilité du logement social a été déléguée aux provinces et elle s'est

Tableau 2 : Comparaison de définitions de « logement abordable » à Toronto

	Loyer abordable basé sur le loyer moyen sur le marché	Loyer abordable révisé en fonction du revenu (2021)
		
Studio	1 221 $	812 $
1 chambre à coucher	1 431 $	1 090 $

élargie pour inclure des mesures axées sur le marché plutôt que sur le revenu[24]. Par conséquent, au lieu d'être définie par la capacité des ménages à payer, l'abordabilité peut plutôt être basée sur le loyer moyen sur le marché.

Deux défis se présentent. Tout d'abord, une façon incohérente de définir un logement abordable rend difficile l'harmonisation des efforts et des ressources vers un objectif commun par tous les ordres de gouvernement.

Deuxièmement, l'absence d'une définition cohérente basée sur le revenu laisse des ménages qui ont le plus besoin de soutien passer dans les mailles du filet. Les mesures basées sur le marché produisent des seuils d'abordabilité plus élevés, surtout dans les marchés de l'habitation concurrentiels, ce qui entraîne des unités « abordables » qui coûtent beaucoup plus cher que ce qui est raisonnable pour les ménages à faible revenu.

Par exemple, le tableau 2 montre comment un récent amendement au plan officiel de Toronto, qui est passé du loyer moyen sur le marché à une mesure de l'abordabilité fondée sur le revenu en 2021, a diminué la définition de loyer abordable pour les unités de une chambre à coucher et les studios[25]. Rendre les locations plus abordables pour les particuliers est avant tout important, car ce groupe reçoit le moins d'aide au revenu et vit la pauvreté à des taux plus élevés que la moyenne nationale[26].

De plus, les mesures définissant l'abordabilité varient non seulement entre les juridictions, mais aussi au sein des mêmes programmes gouvernementaux. Les programmes d'offre de la Stratégie nationale sur le logement appliquent différents critères, par exemple, « moins de 30 % du revenu brut » pour l'Initiative pour la création rapide de logements, et « moins de 80 % du loyer moyen du marché » pour le Financement de la construction de logements locatifs. Le Financement de la construction de logements locatifs, le plus important programme d'offre en vertu de la Stratégie nationale sur le logement, avait mis à jour ses critères dans le budget de 2022 pour améliorer l'abordabilité, mais les nouvelles règles n'ont pas encore été mises en œuvre[27]. Malgré cela, dans les grandes zones urbaines comme Toronto ou Vancouver où les appartements de une chambre à coucher frôlent le cap du 2000 $, les nouveaux critères généreraient toujours des loyers très élevés pour les ménages à faible revenu.

Avec l'accent de la Stratégie nationale sur le logement mis sur la réduction des besoins impérieux en matière de logement et l'obtention du droit au logement pour tous les Canadiens, il est difficile de cerner la définition appliquée par le Financement de la construction de logements locatifs, qui représente près de 40 % du budget de la Stratégie, selon les objectifs.

Dans l'ensemble, l'absence d'une définition cohérente de l'abordabilité pose des défis fondamentaux pour évaluer le type de logement requis, concevoir des politiques et des critères pour que les programmes puissent répondre à ce besoin et mesurer les progrès. Comme l'explique la section 3.4, des exigences contradictoires en matière d'abordabilité peuvent également créer des obstacles au développement du logement, retarder davantage et limiter la disponibilité d'unités abordables.

3.2 Absence de stratégie en matière de préservation du logement

La majeure partie du débat public sur la réduction de lacunes en matière de logement abordable se concentre sur la construction de plus d'unités, plus rapidement. Bien que cela soit clairement essentiel, moins d'attention est portée à l'autre côté de l'équation : la préservation des logements existants.

Au cours de la période précédente du recensement, entre 2011 et 2016, 322 000 foyers abordables ont été perdus, alors que seulement 60 000 ont été construits au cours de la même période, ce qui représente un taux de perte d'environ cinq unités perdues pour chacune construite[28]. Bien que la même analyse du recensement le plus récent montre un ralentissement de l'érosion des logements abordables, cela est probablement dû au fait que la plupart des logements les plus abordables ont déjà disparu, plutôt que la suite d'une intervention délibérée par le biais de politiques[29].

Les unités abordables sont en grande partie perdues au réaménagement, à la démolition et à la hausse des loyers. Les fournisseurs de logements communautaires et les fiducies foncières ont réussi à sauver des propriétés abordables, mais les efforts sont relativement limités en raison de ressources limitées. De plus, bien que certaines juridictions aient mené des tests avec des efforts intergouvernementaux pour financer et acquérir des propriétés abordables en péril, la stratégie n'est pas répandue, et la préservation demeure une priorité sous-développée. Comme beaucoup d'autres domaines de la politique du logement, la préservation n'est une responsabilité explicite d'aucun ordre de gouvernement, mais chacun possède des outils et des compétences qu'il peut déployer pour réduire la perte de logement abordable.

3.3 Réformes de zonage lentes

Dans les villes canadiennes, généralement de 60 à 80 % des terrains sont zonés pour les maisons unifamiliales; cette zone est appelée « ceinture jaune »[30]. Ce zonage mène à de grandes étendues de terres urbaines qui demeurent hors limites au développement de logements qui augmenteraient la densité, ce qui limite l'offre. Cela contribue à l'augmentation des coûts de logement, à l'étalement, à l'augmentation des émissions de GES et à la baisse de la qualité de vie des ménages plus pauvres qui sont poussés hors des quartiers possédant un meilleur accès au transport en commun, aux possibilités d'emploi et aux autres commodités[31].

La réforme des politiques de zonage d'exclusion qui ont produit des ceintures jaunes dispose d'un potentiel important pour améliorer l'abordabilité et s'attaquer à l'équité en matière d'habitation en ouvrant de nouveaux secteurs des villes au développement. Plus précisément, l'utilisation du zonage inclusif, qui exige des promoteurs qu'ils réservent une partie des unités pour du logement abordable, est prometteuse.

Les municipalités peuvent avoir une incidence sur ces changements de zonage, mais les provinces doivent d'abord leur accorder les pouvoirs appropriés. Bien qu'il ne soit pas nécessairement problématique, l'arrangement peut et a entraîné des retards et des résultats peu reluisants, selon la mise en œuvre et la politique de la journée.

Par exemple, en Ontario, après avoir initialement appuyé une approche plus large du zonage inclusif, le gouvernement provincial a adopté une législation visant à limiter son utilisation dans les régions situées autour des principaux centres de transport en commun. Les villes devaient identifier ces centres, et elles pouvaient ensuite recevoir l'approbation de la province pour la mise en œuvre du zonage inclusif. Ce processus a mené à des retards évitables dans la plus grande ville du Canada, où chaque année de retardement du zonage inclusif, plus de 3 000 unités abordables sont perdues[32]. Plus récemment, grâce à l'introduction du projet de loi 23, la province a également proposé d'autres limites sur le zonage inclusif, y compris des délais plus courts pendant lesquels l'abordabilité est garantie et de plus petites superficies devant être réservées pour les unités abordables.

3.4 La sous-utilisation de promoteurs sans but lucratif

Les promoteurs immobiliers à but non lucratif construisent des logements gérés par des organismes communautaires et cherchent à conserver l'abordabilité sur le long terme. En plus d'assurer l'abordabilité, les promoteurs à but non lucratif pourraient également répondre aux besoins des communautés mal desservies, par exemple en développant des logements adaptés aux cultures autochtones, des logements accessibles et des logements de soutien aux personnes ayant des problèmes de santé mentale et de toxicomanie.

Les promoteurs, à but lucratif ou non, doivent naviguer dans un processus complexe d'approbation réglementaire interjuridictionnelle pour mener les projets à terme. Cependant, en raison de la capacité limitée des ressources et de l'accès aux connaissances



Les gouvernements prennent souvent des décisions liées au logement qui peuvent mener à des conflits de politiques et de programmes, et ainsi manquer d'importantes occasions de collaborer et d'augmenter l'offre de logements abordables.

d'experts, les promoteurs sans but lucratif subissent davantage de retards et assument plus de coûts qu'il peut être possible, ce qui met la viabilité de leurs projets en péril[33].

De plus, les programmes de logement conçus par les gouvernements fédéral et provinciaux sont « souvent désalignés et en conflit les uns avec les autres »[34]. Et les règlements locaux de zonage inclusif peuvent se baser sur des critères d'abordabilité qui diffèrent des définitions qui guident les programmes fédéraux et provinciaux.

Il s'agit d'un obstacle important aux projets de logements abordables qui nécessitent souvent l'accès à plusieurs programmes de financement, une pratique appelée « cumul ». Cette barrière génère de l'incertitude et des coûts imprévus; les promoteurs peuvent renoncer complètement à de tels projets. Cela signifie en retour que des milliards de dollars réservés par le gouvernement pour les promoteurs immobiliers à but non lucratif ou tout autre promoteur de logements abordables ne seront pas dépensés, comme le souligne un récent rapport du directeur parlementaire du budget[35].

De plus, étant donné que tous les ordres de gouvernement détiennent des terrains excédentaires qui peuvent être exploités pour un développement abordable par des organismes sans but lucratif, l'occasion d'être plus stratégique pour identifier et constituer systématiquement les terrains est ratée.

4 Occasions d'améliorer la collaboration

Comme les défis d'alignement et de coordination décrits ci-dessus le démontrent, les gouvernements prennent souvent des décisions liées au logement qui peuvent mener à des conflits de politiques et de programmes, et ainsi manquer d'importantes occasions de collaborer et d'augmenter l'offre de logements abordables.

Ci-dessous, cinq occasions sont présentées qui pourraient accélérer et préserver l'offre de logements abordables grâce à un meilleur alignement et à une meilleure coordination entre les ordres de gouvernement. Les occasions se concentrent sur les logements locatifs abordables pour les ménages à faible revenu dans le besoin, qui, selon l'approche fondée sur les droits de l'Homme énoncée dans la *Loi sur la stratégie nationale du logement,* devraient être prioritaires[36]. Le cas échéant, les contributions à l'atténuation des changements climatiques de ces approches sont également mises en évidence.

4.1 Appliquer une définition du logement abordable nationale, cohérente et fondée sur le revenu

Les diverses définitions du logement abordable nuisent non seulement à la capacité des gouvernements à travailler vers l'atteinte des objectifs communs énoncés dans la Stratégie nationale sur le logement, mais aussi

à la reconversion dans un système de promoteurs, de fournisseurs de logement à but non lucratif, d'organismes communautaires et d'autres groupes qui espèrent trouver des solutions à la pénurie de logements abordables.

Par conséquent, la première étape consiste à utiliser une définition du logement abordable qui soit cohérente et fondée sur le revenu pour établir des objectifs et des critères de programme de conception dans toutes les juridictions. Une définition cohérente, simple et reproductible permettrait de mieux cibler les ressources, mesurer l'efficacité des politiques et comparer les efforts au fil du temps[37]. La définition peut également tenir compte des coûts connexes, comme le transport, étant donné que les ménages à faible revenu choisissent parfois de déménager plus loin des centres de travail afin de dépenser moins pour le logement, mais finissent par assumer des coûts de déplacement plus élevés qui contrebalancent les économies[38].

Compte tenu de la centralisation de la Stratégie nationale sur le logement dans l'exécution des efforts interjuridictionnels visant à augmenter l'offre de logements, le gouvernement fédéral devrait donner l'exemple. L'adoption d'une définition unique et claire du logement abordable fondée sur la capacité d'un ménage à payer est un bon point de départ et s'alignerait mieux avec les objectifs fondamentaux de réduction des besoins impérieux en matière en logement et de garante du droit au logement de la Stratégie nationale sur le logement. Plus précisément, cela pourrait avoir des effets importants pour son programme d'offre principal, le Financement de la construction de logements locatifs, qui produit actuellement des unités qui sont abordables à seulement 3 % des ménages à faible revenu[39].

Le défenseur fédéral du logement, un bureau indépendant chargé de surveiller les progrès réalisés de la Stratégie nationale sur le logement et d'assurer le droit au logement, pourrait être chargé d'élaborer une définition appropriée, en s'appuyant sur les efforts collaboratifs existants dans les juridictions et les secteurs afin de suivre l'impact des efforts actuels en matière de logement abordable. Cette définition devrait favoriser les critères fédéraux de la politique et du programme de logement abordable que les provinces et les territoires, et à leur tour les municipalités, devraient être encouragés à adopter.

4.2 Augmenter et préserver le logement abordable grâce à des stratégies d'acquisition globales

La démolition et le réaménagement des logements locatifs vieillissants ont entraîné une importante baisse des options de logements abordables. Comme indiqué ci-dessus, la perte de logements abordables ne peut qu'être stoppée par un nouvel approvisionnement seulement; la préservation des logements existants est nécessaire. Cependant, aucun ordre de gouvernement n'a la responsabilité explicite de préserver les logements abordables, bien que chacun d'entre eux ait des leviers qui pourraient soutenir ou entraver cette situation.

Par exemple, le besoin de fonds d'acquisition fédéraux ou provinciaux a été identifié par les municipalités et les experts en immobilier comme étant un élément essentiel d'une stratégie de préservation[40]. Les municipalités et les partenaires communautaires pourraient utiliser le financement pour acheter des propriétés susceptible de démolition ou de réaménagement et qui sont actuellement des logements abordables ou pourraient le devenir (voir l'encadré 3).

Encadré 3 : Conversion d'une tour à bureaux vacante en logements abordables dans le centre-ville de Calgary

En janvier 2022, les espaces de bureau de Calgary ont atteint un taux d'inoccupation record de 33,2 %[41]. Avec le tiers du centre-ville vidé, deux organismes sans but lucratif locaux ont vu la possibilité de convertir une tour vacante en logements dont la ville a tant besoin. Après un délai d'un an avant la réception des approbations nécessaires, HousingSpace et Inn from the Cold ont ouvert le Neoma en septembre 2022, qui comprend 82 logements abordables, 10 logements familiaux d'urgence et 10 logements transitionnels, tous dotés de services de soutien intégrés sur place[42]. Le projet Neoma est le premier en son genre au Canada à être terminé, mais, comme de nombreuses entreprises abandonnent leurs bureaux à l'ère post-pandémie, il est possible



Le déploiement de la solution de zonage inclusif peut générer des occasions pour le logement nécessaire, améliorer l'abordabilité et promouvoir l'inclusion sociale en exigeant ou en encourageant la création d'unités dont le prix est inférieur au taux du marché dans de nouveaux développements.

d'encourager les fournisseurs de logements à but non lucratif à acquérir des bâtiments commerciaux grâce à des politiques habilitantes qui les aident à identifier, à sécuriser, et convertir les propriétés appropriées pour un logement abordable.

L'accès au financement est la pierre angulaire de cette approche, mais il est nécessaire de mettre en place des lois provinciales et de permettre la capacité organisationnelle au niveau local pour en faire une réalité.

À cette fin, en 2016, la province de Québec a accordé un « droit de préemption » à la Ville de Montréal, ce qui a permis à la ville d'identifier quelque 300 propriétés que la municipalité et les prestataires de logement à but non lucratif pourront soumissionner en premier, une fois qu'elles seront disponibles à l'achat[43]. Bien que certaines des propriétés identifiées aient le potentiel d'être transformées en logements abordables, bon nombre d'entre elles abritent déjà des résidents à très faible revenu et vulnérables qui pourraient faire face à des défis importants en cherchant d'autres options de logement[44].

L'expérience des États-Unis, où cette pratique est plus répandue, a montré que les stratégies d'acquisition doivent tenir compte des coûts importants de rénovation qui accompagnent habituellement ces achats[45]. De plus, des conditions relatives au financement d'acquisition et aux réparations et rénovations subséquentes devraient également être en place pour empêcher le déplacement des locataires existants.

Encadré 4 : Préservation du logement abordable et atténuation des changements climatiques

Le bâtiment moyen au Canada est fait pour durer environ 100 ans. Et avec la construction et la démolition de bâtiments qui représentent environ un tiers de la consommation mondiale de matériaux et de la production de déchets[46], et environ 40 à 50 % des émissions de GES[47], il est logique que la préservation des logements déjà construits soutienne les objectifs par rapport aux changements climatiques tout en protégeant l'abordabilité. Cependant, les bâtiments plus anciens consomment également plus d'énergie

et gaspillent plus d'eau, ce qui nécessite des rénovations pour améliorer leur efficacité. Bien que ce ne soit pas toujours le cas, les investissements nécessaires pourraient déplacer les locataires si des coûts engagés sont transmis aux ménages qui ne peuvent pas les payer. Il s'agit de facteurs importants à prendre en compte dans le cadre d'une stratégie de conservation qui considère à la fois les changements climatiques et les répercussions sur l'abordabilité.

En tout, la préservation des logements locatifs et des bâtiments abordables existants qui peuvent être convertis ne nécessite pas seulement du financement de la part d'ordres plus élevés de gouvernement, mais aussi la possibilité aux politiques et aux capacités des niveaux provincial et municipal de s'assurer que les entités locales soient en mesure d'obtenir les propriétés souhaitées et que la population qui en a le plus besoin en bénéficie.

Enfin, bien qu'il ne s'agisse pas de l'objectif de ce rapport, d'autres leviers politiques détenus par les provinces, en particulier la capacité d'agir en matière de contrôle des loyers, la déréglementation des logis vacants, et la fixation de règles sur les conversions, ont une incidence importante sur la dégradation des logements locatifs abordables et devraient être pris en compte dans le cadre d'un effort de préservation plus large.

4.3 Maximiser l'impact du zonage inclusif

Bon nombre des règles restrictives qui ont créé les ceintures jaunes d'aujourd'hui sont le résultat de décisions prises il y a plusieurs décennies, lorsque les villes étaient plus petites, que le transport en commun était moins largement accessible, et que les inquiétudes en matière d'équité et de climat ne faisaient pas partie des préoccupations des décideurs politiques. Aujourd'hui, le zonage des villes de manière à limiter fortement le logement et augmenter la densité est beaucoup moins logique, en plus d'être incompatible avec le désir de bâtir des communautés plus abordables, équitables et résilientes.



Aux États-Unis, un certain nombre d'États et de villes ont pris des mesures pour éliminer le zonage unifamilial, ce qui indique que la compréhension et l'opinion du public pourraient changer en faveur de politiques de zonage moins restrictives. Au Canada aussi, des recommandations récentes de groupes d'habitation en Ontario et en Colombie-Britannique ont été mises en œuvre pour réduire le zonage d'exclusion afin de générer plus d'options de logement et d'abordabilité[48].

Lorsque bien faite, l'introduction d'un zonage plus permissif peut entraîner des gains en matière d'abordabilité, mais elle nécessite principalement une volonté politique. Le déploiement de la solution de zonage inclusif peut générer des occasions pour le logement nécessaire, améliorer l'abordabilité et promouvoir l'inclusion sociale en exigeant ou en encourageant la création d'unités dont le prix est inférieur au taux du marché dans de nouveaux développements.

Encadré 5 : Zonage inclusif : Un outil pour accroître l'abordabilité et réduire les émissions de GES

Le zonage inclusif permet d'éviter certains des pièges de la simple augmentation de la densité qui pourraient avoir une incidence limitée sur l'abordabilité, ou même conduire à la hausse des loyers et déplacer les locataires à faible revenu, car les quartiers deviennent plus attrayants et génèrent plus d'investissements[49]. Il peut également localiser le développement abordable dans les zones ayant un meilleur accès au

transport en commun et aux emplois, réduisant l'étalement et la dépendance aux véhicules qui contribuent à la hausse des GES et à la hausse des coûts de transport pour les ménages à faible revenu qui seraient autrement poussés à l'extérieur de la zone[50].

Cependant, les progrès réalisés en matière de zonage inclusif ont souvent été lents et leur impact a été minimisé par leur conception ou en raison de conflits intergouvernementaux. Par exemple, dans une étude exhaustive de 185 politiques de zonage inclusif basées aux États-Unis (concept qui existe depuis plus longtemps, alors que le zonage inclusif ne fait qu'émerger au Canada), seulement 12 % ont été conçues pour produire une partie de leurs unités de location dans une fourchette qui serait abordable pour les personnes à faible revenu, soit environ 50 à 60 % des revenus médians de la zone[51]. Dans le cas de Toronto cité ci-dessus, la province a réduit la portée où le zonage inclusif pourrait être effectué, ce qui réduit son potentiel d'impact, puis a retardé l'approbation des modifications apportées par les autorités municipales aux règlements de zonage, ce qui a entraîné des retards. Cependant, la Ville de Toronto avait également élaboré une politique exigeant des taux de réserve inférieurs[52] à ce que les études de faisabilité multiples suggéraient, et qui aurait tout de même permis d'assurer des marges de profit saines de 15 % pour les promoteurs[53].

Le gouvernement fédéral peut également jouer un rôle important ici, par exemple, en créant des incitatifs par l'entremise de programmes de prêts et de subventions pour l'adoption du zonage inclusif. Son fonds pour accélérer la construction de logements vise, entre autres, à augmenter la capacité des municipalités à concevoir et à mettre en œuvre le zonage inclusif afin d'encourager l'offre abordable sur le marché. Entre-temps, des options plus autoritaires ont également été proposées, par exemple en faisant en sorte que le financement de l'infrastructure soit conditionnel à la modification des règlements de zonage afin de permettre le zonage inclusif.[54]

Pour que tous les avantages du zonage inclusif soient possibles, tous les ordres de gouvernement doivent agir. Le gouvernement fédéral devrait continuer à créer des incitatifs financiers et à renforcer les capacités, tandis que les provinces devraient permettre aux municipalités d'agir rapidement en matière de zonage inclusif. Les provinces et les municipalités doivent concevoir et mettre en œuvre des politiques et des règlements sur le zonage inclusif qui offrent une abordabilité plus grande tout en demeurant financièrement motivés pour les promoteurs.

4.4 Faciliter la construction pour les promoteurs sans but lucratif

La construction de logements prend du temps, mais le processus actuel d'approbation interjuridictionnelle, marqué par des degrés élevés de complexité et des exigences contradictoires, contribue au rythme de développement plus lent et plus imprévisible[55]. Bien que cela ait une incidence négative sur tout le développement, les conséquences pour les promoteurs sans but lucratif qui travaillent avec moins de ressources et de capacités sont plus graves.

Il existe une occasion claire de mieux faire en introduisant des systèmes rationalisés aux projets de logements accélérés, une priorité reconnue par la Stratégie nationale sur le logement[56]. La création d'un système de permis de développement numérique serait une solution potentielle avancée par le groupe d'experts en habitation abordable Canada–Colombie-Britannique. Ce système pourrait fournir deux fonctions clés : d'abord, servir de référentiel central pour toutes les exigences et restrictions de développement administrées par tous les ordres de gouvernement, puis inclure un outil de gestion de cas qui soutient les propositions des promoteurs du début à la fin.

Ce système pourrait être développé et mis à l'essai dans quelques juridictions, et reproduit dans toutes les provinces et tous les territoires afin de répondre à leurs exigences individuelles. Il aurait l'avantage d'accélérer tout le développement, tout en étant particulièrement utile pour les projets à but non lucratif. Le fonds pour accélérer la construction de logements pourrait potentiellement servir à faire avancer cette idée dans quelques communautés d'essais.

Il y a également une occasion d'encourager le cumul de plusieurs programmes de financement de logement en adoptant une approche plus souple aux exigences établies par différents ordres de gouvernement. Par exemple, les promoteurs qui répondent aux critères de souscription établis par la province ne devraient pas avoir à satisfaire à un autre ensemble d'exigences de souscription parfois plus strictes établi par un



programme fédéral pour le même projet[57]. Encore une fois, cela serait avantageux tant pour les promoteurs à but lucratif que pour les promoteurs sans but lucratif.

Enfin, les gouvernements devraient être plus stratégiques dans la combinaison des efforts visant à identifier et à assembler leurs terrains sous-utilisés pour le développement immobilier abordable. Une bonne partie des coûts de construction réside généralement dans l'achat de terrains. Fournir des terrains gratuits ou à faible coût aux promoteurs sans but lucratif et combiner des parcelles adjacentes détenues par différents gouvernements pourrait augmenter l'ampleur des projets. Cette initiative peut générer des unités plus abordables et combler plus rapidement les lacunes d'offre.

Bien que ce type de collaboration ait lieu, il s'agit généralement de demandes ponctuelles. L'un des défis structurels est le manque d'information facilement accessible, notamment par le public, sur les endroits appropriés et les terrains excédentaires. Le projet HART en Colombie-Britannique vise à résoudre ce défi en identifiant les terrains bien situés appartenant au public pour répondre aux besoins en matière d'habitation (voir l'encadré 6). Le projet repose sur la récupération des données ouvertes et sur une collaboration avec des partenaires gouvernementaux pour combler les lacunes, mais l'accès aux données et leur qualité varient d'une municipalité à l'autre et d'une province à l'autre. Dans certains cas, les données sont conservées dans des systèmes privés, ce qui occasionne des dizaines de milliers de dollars en coûts de récupération[58]. Pour que l'outil fonctionne à grande échelle, un accès aux données, une organisation et une cohérence accrus sont nécessaires, ce que la SCHL peut aider à réaliser en continuant à soutenir le développement de l'outil.

Encadré 6 : Outil d'évaluation des terrains HART

Le projet HART (Housing Assessment Resource Tools — outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement) est une initiative menée par la BC Housing Research Collaborative, une équipe d'experts en logement située à l'Université de la Colombie-Britannique. Dans la trousse d'outils se trouve un outil d'évaluation des terrains qui identifie des sites potentiels de logements abordables en localisant les terrains vacants ou sous-utilisés qui appartiennent à un gouvernement ou à un organisme sans but lucratif et qui répondent également aux critères d'inclusion sociale, comme la proximité du transport en commun, les services médicaux et les garderies[59]. L'outil tient également compte des facteurs environnementaux comme la proximité des plaines inondables et les niveaux de pollution. Initialement conçu pour la ville de Kelowna, le projet s'étend avec le soutien de la SCHL pour inclure une douzaine de communautés pilotes partout au Canada.

Il est important de noter qu'une fois que les terrains appropriés sont identifiés, des stratégies doivent être mises en place pour encourager le regroupement de terrains potentiels de façon proactive et pour s'assurer que l'abordabilité est une priorité. Cela peut être réalisé, par exemple, en zonant le terrain pour le zonage inclusif ou en exigeant que tout projet commercial ou résidentiel possède une composante de logement abordable. Les promoteurs à but non lucratif peuvent aussi être classés par ordre de priorité en se voyant recevoir des terrains à prix réduit ou gratuitement, ou en leur offrant la chance de miser en premier.

4.5 Lancer un mécanisme trilatéral pour soutenir la collaboration stratégique en matière de logement

Les décisions quant à l'un des facteurs les plus fondamentaux qui contribuent au bien-être des Canadiens (leur foyer et leur capacité à vivre dignement) sont prises dans un système de gouvernance à plusieurs niveaux qui travaille trop souvent contre lui-même et donne des résultats trop lentement, surtout pour ceux qui en ont le plus besoin. Et comme les exemples présentés dans ce rapport le démontrent, bien que le manque de coordination intergouvernementale ne soit pas nécessairement la cause principale, il s'agit d'un facteur important qui exacerbe la pénurie de logements abordables.

Encadré 7 : Remarque sur le logement des communautés autochtones

Bien qu'en dehors de la portée de cette analyse, quelques considérations importantes portent sur le rôle des peuples autochtones et du gouvernement dans la lutte contre les défis économiques du Canada en matière de logement. Tout d'abord, les peuples autochtones, qui représentent 5 % de la population globale, sont surreprésentés parmi ceux qui ont des besoins impérieux en matière de logement et qui sont en situation d'itinérance. Dans les grandes villes, entre 10 % et 38 % des personnes en situation d'itinérance sont autochtones[60]. Et bien que la Stratégie nationale sur le logement comprenne des programmes qui ciblent les besoins des communautés des réserves, plus de 80 % de la population autochtone réside dans les villes et les régions éloignées, et ne bénéficie pas du soutien adéquat des programmes actuels[61].

Depuis l'introduction de la Stratégie nationale sur le logement, les défenseurs du logement des communautés autochtones, les constructeurs et d'autres experts ont appelé au développement d'une stratégie urbaine, rurale et nordique avec des ressources fédérales et menée par des Autochtones. Cette stratégie distincte répondrait aux besoins uniques des communautés autochtones en matière de logement en leur fournissant du soutien enveloppant et pertinent sur le plan culturel, ainsi que des programmes ciblés de prévention de l'itinérance. Elle établirait également un Centre national de logement, qui agirait à titre de structure de gouvernance représentative, et servirait à recueillir de meilleures données, à effectuer des évaluations et à gérer et surveiller globalement les investissements et les résultats de la stratégie[62].

Le gouvernement fédéral, qui s'est engagé précédemment à combler cette lacune dans la Stratégie nationale sur le logement, devrait accélérer le développement d'une stratégie de logement autochtone urbaine, rurale et nordique qui suit le principe de gérance « pour les Autochtones, par les Autochtones ». Cette action s'harmoniserait avec l'engagement renouvelé du Canada envers une relation nation à nation avec les peuples autochtones et prendrait compte du droit inhérent de l'autogouvernement autochtone.

Actuellement, il n'existe aucun mécanisme qui engage officiellement les trois ordres de gouvernement sur les questions de logement. Il s'agit du produit du système fédéral du Canada qui est conçu en fonction des relations fédérales-provinciales/territoriales, les municipalités relevant de la compétence provinciale. Bien que les municipalités soient fréquemment consultées et que

des associations comme la Fédération canadienne des municipalités jouent un rôle crucial dans la perspective locale des hauts ordres de gouvernement, il n'y a aucune obligation d'inclure les municipalités dans les discussions et les processus de prise de décision. Il s'agit d'une « fondation fragile » sur laquelle bâtir des relations et une collaboration intergouvernementales productives pour résoudre l'un des défis les plus pressants du pays[63].

Un mécanisme qui engage les trois ordres quant à la stratégie et aux décisions cruciales en matière de logement pourrait, au moins, aider à réduire les conflits entre les ordres de gouvernement en fournissant un tremplin sur lequel la confiance peut être bâtie. Des rencontres durables basées sur des règles aident à établir des relations productives entre les dirigeants publics qui, lorsqu'ils rencontrent régulièrement des homologues de d'autres ordres, sont plus susceptibles de travailler à l'atteinte d'objectifs partagés à long terme[64].

Mais le mécanisme trilatéral a le potentiel d'accomplir plus, notamment en mettant l'accent sur les secteurs où les gouvernements travaillent à des objectifs opposés, en soutenant l'élaboration de stratégies coordonnées d'évaluation et de données, en identifiant et en mettant à l'échelle les meilleures pratiques (voir l'énoncé 8), en créant de nouveaux outils et en améliorant les cadres de responsabilisation. Travailler en étroite collaboration permettrait également aux décideurs d'avoir une meilleure vue d'ensemble des défis émergents et de faire le lien entre l'abordabilité du logement et les questions et objectifs intersectionnels, comme l'atténuation des changements climatiques et la résilience face à ceux-ci.

Encadré 8 : Collaboration trilatérale pour un logement modulaire sécuritaire

En mars 2022, un nouveau site de logement abordable de 400 unités a été annoncé dans la communauté Parkdale de Toronto, consacré au logement des populations vulnérables, y compris les personnes handicapées, les femmes, les personnes âgées, les peuples autochtones, les personnes racisées, et ceux qui vivent en situation d'itinérance ou qui y sont vulnérables[65]. La première phase de la construction est en cours avec le développement de 51 maisons modulaires, qui sont construites plus rapidement et à un coût inférieur à celui de la construction traditionnelle. De plus, avec des modules produits hors site sur une chaîne de montage contrôlée et assemblés efficacement sur place, la construction modulaire a été saluée pour produire plus de 45 % moins d'émissions de carbone que les méthodes traditionnelles[66].

Le projet s'articule sur une collaboration efficace entre les différents ordres de gouvernement : la majeure partie du financement a été rendue possible par l'Initiative pour la création rapide de logements fédérale, les approbations de développement ont été accélérées par l'entremise d'une ordonnance de zonage du ministre au niveau provincial, et la Ville a obtenu un partenariat avec le secteur hospitalier local et des services sociaux qui a fourni des terrains et des services de soutien aux résidents[67]. Entre-temps, un projet similaire dans la ville, qui cherche également à construire des logements modulaires pour les résidents vulnérables en utilisant la même enveloppe fédérale, a fait face à un retard important en l'absence d'une ordonnance de zonage du ministre[68], soulignant l'importance d'une coordination trilatérale approfondie pour soutenir la viabilité de projets de logement novateurs et accélérer le processus.

De plus, étant donné la vitesse à laquelle la construction modulaire peut offrir des maisons plus écologiques et abordables, son adoption devrait être encouragée. Actuellement, un contexte réglementaire incohérent des codes du bâtiment nationaux et provinciaux, ainsi que des variations des règlements municipaux, contribuent à un processus d'approbation lent et compliqué pour cette méthode de construction prometteuse[69].

Deux options possibles pour un mécanisme trilatéral suggérées par l'Institute on Municipal Finance and Governance pourraient être explorées[70]. La première serait la création d'un conseil trilatéral consacré au logement, qui pourrait être réalisé en ouvrant des tables fédérales-provinciales-territoriales existantes à la participation municipale. Il est également possible de créer un conseil trilatéral général en réformant la structure des réunions du premier ministre afin, non seulement d'inclure les municipalités, mais aussi de s'assurer que les réunions se déroulent régulièrement et que les ordres du jour sont créés conjointement. Ce genre d'« institutionnalisation » est important pour établir des normes et des routines, et pour aider à promouvoir des relations intergouvernementales plus positives[71].

L'une ou l'autre des options permettrait à tous les ordres de gouvernement de déterminer les priorités communes et les lacunes systémiques, et de coordonner les solutions potentielles. Mais peu importe le mécanisme en place, quelques considérations clés devraient guider le développement.

Tout d'abord, le travail d'un mécanisme trilatéral sur le logement devrait être, comme la Stratégie nationale sur le logement, centré sur le maintien du logement en tant que droit humain, ce qui aiderait à mettre en place et à orienter ses actions pour assurer une offre de logements abordables pour ceux qui en ont le plus besoin.

Deuxièmement, pour que le mécanisme réussisse, il doit être permanent, disposer de bonnes ressources et adopter des principes de pratiques exemplaires, y compris des réunions régulières, la mise en place d'un secrétariat et des groupes de travail de soutien comprenant des personnes ayant vécu avec un besoin en logement, et permettre un leadership partagé entre les ordres de gouvernement[72]. Un programme de recherche conjoint pourrait également proposer des approches fondées sur des données probantes dans des domaines tels que le zonage inclusif et les stratégies d'acquisition, ainsi qu'une foule d'autres problèmes où une harmonisation plus importante est nécessaire.

Enfin, la façon dont les municipalités sont représentées dans un forum trilatéral doit être prise en compte. Les banlieues autour des centres-villes sont en expansion rapide, et de nombreuses personnes vivent dans une région ou accèdent à celle-ci pour des services importants, tout en se rendant au travail dans une autre région. Les problèmes de logement se présentent donc au niveau de la ville et de la région, mais peu d'endroits participent à une gouvernance conjointe sur les défis connexes. Bien qu'il y ait eu des succès dans l'établissement de mécanismes de gouvernance régionale dans des domaines comme le transport en commun et le développement économique, la collaboration régionale en matière de logement est restée dans l'ombre. Par conséquent, bien qu'il y ait un besoin évident de collaboration entre les ordres de gouvernement, il peut être nécessaire d'avoir plus de structures soutenant la coordination régionale[73].



Le logement dont les Canadiens ont besoin (un logement abordable pour un plus grand nombre de ménages, équitable et favorisant la résilience climatique) est peu susceptible de se matérialiser sans une meilleure coordination des efforts et des ressources entre les ordres de gouvernement travaillant à l'atteinte d'objectifs plus clairs.

Conclusion

Le logement dont les Canadiens ont besoin (un logement abordable pour un plus grand nombre de ménages, équitable et favorisant la résilience climatique) est peu susceptible de se matérialiser sans une meilleure coordination des efforts et des ressources entre les ordres de gouvernement travaillant à l'atteinte d'objectifs plus clairs.

Conformément aux objectifs énoncés par la Stratégie nationale sur le logement pour réduire le besoin en logement et assurer le droit au logement, ce rapport a identifié des domaines spécifiques où un meilleur alignement et une meilleure collaboration sont nécessaires pour générer et préserver un logement plus abordable pour les ménages avec des revenus plus faibles. Il reconnaît également les occasions de lier l'atténuation des changements climatiques et l'habitation, et met en évidence les approches et les exemples qui permettent aux gouvernements d'atteindre leurs objectifs de réduction de carbone.

Plus précisément, le rapport recommande d'élargir et de préserver les actions existantes au moyen de stratégies d'acquisition, de maximiser l'impact du zonage inclusif et de faciliter la construction pour les promoteurs à but non lucratif. Il suggère que ces efforts devraient être soutenus par une définition du logement abordable cohérente et fondée sur le revenu afin d'orienter les efforts politiques plus directement vers l'aide aux personnes qui en ont le plus besoin. De plus, un mécanisme trilatéral est recommandé pour aider à établir des priorités communes, à réduire les conflits intergouvernementaux, à mettre à l'échelle des pratiques novatrices et à développer des liens politiques plus solides quant aux problèmes d'intersection, notamment les changements climatiques.

Fin

1 Gold, K. (2022, September 18). Even as housing plans progress, truly affordable housing is being lost. Globe and Mail. https://www.theglobeandmail.com/real-estate/vancouver/article-even-as-housing-plans-progress-truly-affordable-housing-is-being-lost/

2 Statistique Canada. (11 novembre 2021). Besoins impérieux en matière de logement du ménage privé. https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&Id=1230313

3 Société canadienne d'hypothèques et de logement. (31 mars 2018). À propos du logement abordable au Canada. https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables-/a-propos-du-logement-abordable-/a-propos-du-logement-abordable-au-canada

4 Statistique Canada. (21 septembre 2022). Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable. https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.htm

5 Statistique Canada. (21 juillet 2022). Les défis liés au logement persistent chez les populations vulnérables en 2021. https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220721/dq220721b-fra.htm; Un ménage est considéré comme ayant un besoin impérieux en matière de logement s'il répond à deux critères : Le ménage se situe en dessous de la moyenne pour d'une ou plusieurs des normes en matière de suffisance, de convenabilité et d'abordabilité; le ménage devrait dépenser 30 % ou plus de son revenu familial avant impôt pour accéder à un logement local qui répond aux trois normes. La mesure ne tient pas compte des personnes qui vivent en situation d'itinérance.

6 Perrault, J.-F. (21 mai 2021). Estimating the Structural Housing Shortage in Canada: Are We 100 Thousand or Nearly 2 Million Units Short? Scotia Bank. https://www.scotiabank.com/ca/en/about/economics/economics-publications/post.other-publications.housing.housing-note.housing-note--may-12-2021-.html

7 SCHL. (juin 2022). Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030. https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/2022/housing-shortages-canada-solving-affordability-crisis-fr.pdf

8 Gold, K. (2022, September 18). Even as housing plans progress, truly affordable housing is being lost. Globe and Mail. https://www.theglobeandmail.com/real-estate/vancouver/article-even-as-housing-plans-progress-truly-affordable-housing-is-being-lost/

9 Dembicki, G. (2020, November 30). How Rethinking Affordable homes connects with the Climate Change Fight. The Tyee. https://thetyee.ca/News/2020/11/30/Rethinking-Affordable-Homes-Climate-Fight/

10 Braitstein, P., Haldane, V., Mashford-Pringle, A. et al. (2021). Sustainability and Affordable Housing: Harnessing the Potential of the Sustainable Development Agenda. School of Cities, University of Toronto. https://www.schoolofcities.utoronto.ca/research-publications/faculty-publications/sustainability-and-affordable-housing-harnessing

11 Martin, C. (2022,January 26). Exploring Climate Change in US Housing Policy. Housing Policy Debate, Volume 32, Issue 1. https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10511482.2022.2012030

12 Canada-British Columbia Expert Panel on the Future of Housing Supply and Affordability. (2021, June). Opening Doors: Unlocking Housing Supply for Affordability. https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/121/2021/06/Opening-Doors_BC-Expert-Panel_Final-Report_Jun16.pdf

13 Canada–British Columbia Expert Panel. (2021, June). https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/121/2021/06/Opening-Doors_BC-Expert-Panel_Final-Report_Jun16.pdf

14 Le Projet urbain. (juin 2019). Logement abordable : Réflexion sur le logement locatif – Récapitulatif de la rencontre du Projet urbain à Vancouver. Fédération canadienne des municipalités et Maytree. https://theurbanproject.ca/wp-content/uploads/2021/08/Rapport-sommaire-%E2%80%93-Abordabilite-des-logements-locatifs-%E2%80%93-Projet-urbain-Vancouver.pdf

15 Le Projet urbain. (juin 2019). Logement abordable : Réflexion sur le logement locatif. Fédération canadienne des municipalités et Maytree. https://theurbanproject.ca/wp-content/uploads/2021/08/Rapport-sommaire-%E2%80%93-Abordabilite-des-logements-locatifs-%E2%80%93-Projet-urbain-Vancouver.pdf

16 Beer, C., McManus, T., Rand, A., Kundra, S. (4 février 2022). Analyse de l'offre de logements abordables créée par les programmes unilatéraux de la Stratégie nationale sur le logement. Gouvernement du Canada. https://www.chezsoidabord.ca/fr/le-conseil-national-du-logement/reunions-du-conseil-national-du-logement-/analyse-de-loffre-de-logements-abordables-creee-par-les-programmes-unilateraux-de-la-strategie-nationale-sur-le-logement--un-rapport-de-recherche

17 Statistique Canada. (21 septembre 2022). Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable.

18 L'Ontario est un cas unique, puisqu'elle a délégué la responsabilité du logement social aux municipalités.

19 D'après Beer, C., McManus, T., Rand, A., Kundra, S. (4 février 2022).

20 Hachard, T. (2022, May 17). A seat at the table: Municipalities and intergovernmental relations in Canada. Institute on Municipal Finance and Governance. https://tspace.library.utoronto.ca/handle/1807/111338

21 Statistique Canada. (21 juillet 2022). https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220721/dq220721b-fra.htm; Norris, D. (21 septembre 2022). Census 2021: Canada's Housing Situation and Indigenous Population. Environics Analytics. https://environicsanalytics.com/en-ca/resources/blogs/ea-blog/2022/09/21/census-2021-canadas-housing-situation-and-indigenous-population

22 Segel-Brown, B. Liberge-Simard, R. (10 août 2021). Dépenses fédérales de programmes consacrées à l'abordabilité du logement en 2021. Bureau du directeur parlementaire du budget. https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP-2122-014-S--federal-program-spending-housing-affordability-in-2021--depenses-federales-programmes-consacrees-abordabilite-logement-2021

23 Verbeek, M. and Gordon, C. (2022, July). Jurisdictional Scan of "Affordable Housing" Definitions Across Canada. Canadian Housing Evidence Collaborative.

24 Whitzman, C., Flynn, A., Gurstein P. et al. (2022, April). The Municipal Role in Housing - Affordable Housing: Increase Federal and Provincial Funding to Support Municipal Action. Institute on Municipal Finance and Governance.

25 City of Toronto (2021, November). Updating the Definitions of Affordable Housing. https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/definitions-of-affordable-housing/

26 Laidley, J. et Tabbara, M. (décembre 2021). Welfare in Canada, 2020. Maytree Foundation. https://maytree.com/welfare-in-canada/canada/

27 Lundy, M. (2022, November 11). CMHC won't reveal where billions of dollars in rental construction loans are going. Globe and Mail. https://www.theglobeandmail.com/business/article-cmhc-rental-housing-construction-loans/

28 Pomeroy, S. (2020, June). Augmenting the National Housing Strategy with an Affordable Housing Acquisition Program. Focus Consulting Inc. https://www.focus-consult.com/wp-content/uploads/Augmenting-the-NHS-with-an-Acquisition-Strategy-June-2020.pdf

29 Pomeroy, S. (2022 September 21). New Census Data Reveals A Continuing Issue in the Erosion of Lower Rent Housing. https://www.linkedin.com/pulse/new-census-data-reveals-continuing-issue-erosion-lower-steve-pomeroy/?trackingId=bgne37RkR6CwBe2Sx4%252FgUQ%253D%253D

30 Gurstein, P. (2012). "Affordable Housing as a Sustainability Strategy: Policy Implications for Canadian Cities" in S. Gill and R.K. Dhawan (eds.), Volume on Canadian Studies. https://kipdf.com/affordable-housing-as-a-sustainability-strategy-policy-implications-for-canadian_5b18e1207f8b9a7b5e8b45ba.html

31 Braitstein, P. et al. (2021). Sustainability and Affordable Housing. https://www.schoolofcities.utoronto.ca/research-publications/faculty-publications/sustainability-and-affordable-housing-harnessing

32 Wilson, B., Withers, J., Meagher, S. (2021, October). Opportunity Knocks: Toronto City Council's Chance to Create Tens of Thousands of Affordable Homes. https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/socialplanningtoronto/pages/2611/attachments/original/1635346486/Inclusionary_Zoning_report-OCT_27_2021-Exec._Summary-FINAL.pdf?1635346486

33 Canada–British Columbia Expert Panel. (2021, June). https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/121/2021/06/Opening-Doors_BC-Expert-Panel_Final-Report_Jun16.pdf

34 Canada–British Columbia Expert Panel. (2021, June). https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/121/2021/06/Opening-Doors_BC-Expert-Panel_Final-Report_Jun16.pdf

35 Luck, S. (2021, November 5). Billions of dollars for affordable housing not making it out the door, non-profit advocates say. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/nova-scotia/affordable-housing-cmhc-loans-1.6233945

36 Loi sur la stratégie nationale sur le logement. L.C. 2019. Site Web de la législation https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/n-11.2/TexteComplet.html

37 Whitzman, C. et al. (2022, April). https://imfg.munkschool.utoronto.ca/report/the-municipal-role-in-housing/

38 Metro Vancouver. Housing and Transport Cost Burden. Metro Vancouver 2040 Dashboard. www.metrovancouver.org/metro2040/complete-communities/housing-affordability/housing-transportation/Pages/default.aspx

39 Beer C., et al. (2022, February 4). (2022, February 4). Analysis of Affordable Housing Supply. https://www.placetocallhome.ca/national-housing-council/media-newsroom/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs

40 Fédération canadienne des municipalités. (Septembre 2020). Covid-19 et le logement : Urgence d'agir pour combler des besoins criants. https://data.fcm.ca/documents/resources/covid-19-et-logement.pdf

41 Aldrich, J. (2022 January). Calgary downtown office space hits new vacancy milestone. Calgary Herald. https://calgaryherald.com/business/local-business/calgary-downtown-office-space-hits-new-vacancy-milestone

42 INN from the Cold. "Project Thrive: Rethinking Community." https://innfromthecold.org/projectthrive/

43 Olson, I. (2020, February 17). City of Montreal to exercise right of first refusal to turn properties for sale into social housing. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/montreal/right-of-first-refusal-social-housing-1.5466347

44 Schwartz, S. (2022, September 20). Montreal moves to protect 78 rooming houses from speculators. https://montrealgazette.com/news/embaragoed-montreal-is-using-its-right-of-first-refusal-to-protect-78-rooming-houses-from-speculators

45 Crowder Jr., J.A., Schildt, C., Jacobus, R. (2021). Our Homes, Our Communities—How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement. Policy Link. https://www.policylink.org/resources-tools/housing-acquisition-strategies

46 Ellen MacArthur Foundation. (2019). Making Buildings with New Techniques that Eliminate and Support Material Cycles. https://emf.thirdlight.com/link/9725tpemgy4j-hsosl1/@/preview/1?o

47 Braitstein, P. et al. (2021)

48 Canada-British Columbia Expert Panel. (2021, June). https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/121/2021/06/Opening-Doors_BC-Expert-Panel_Final-Report_Jun16.pdf

49 Gurstein, P. (2012). "Affordable Housing as a Sustainability Strategy: Policy Implications for Canadian Cities" in S. Gill and R.K. Dhawan (eds.), Volume on Canadian Studies. https://kipdf.com/affordable-housing-as-a-sustainability-strategy-policy-implications-for-canadian_5b18e1207f8b9a7b5e8b45ba.html

50 Dembicki, G. (2020, November, 30). How Rethinking Affordable homes connects with the Climate Change Fight. The Tyee. https://thetyee.ca/News/2020/11/30/Rethinking-Affordable-Homes-Climate-Fight/

51 Thaden, E., & Wang, R. (2017, September). Inclusionary Housing in the United States: Prevalence, Impact, and Practices. Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/inclusionary-housing-in-united-states

52 Le pourcentage de la superficie dans les nouveaux développements à réserver pour le logement abordable).

53 Wilson, B., Withers, J., Meagher, S. (2021, October). Opportunity Knocks: Toronto City Council's Chance to Create Tens of Thousands of Affordable Homes. https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/socialplanningtoronto/pages/2611/attachments/original/1635346486/Inclusionary_Zoning_report-OCT_27_2021-Exec._Summary-FINAL.pdf?1635346486

54 Entrevue avec un informateur.

55 Canada-British Columbia Expert Panel. (2021, June). https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/121/2021/06/Opening-Doors_BC-Expert-Panel_Final-Report_Jun16.pdf

56 Ali, A. (2022, June 23). Canada needs 5.8 million new homes by 2030 to tackle affordability crisis, CMHC warns. CBC News. https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/housing-affordability-cmhc-report-2030-1.6498898

57 Entrevue avec un informateur.

58 Entrevue avec un informateur.

59 Whitzman, C., Gurstein, P., Jones, C.E., et al. Housing Research Collaborative. Housing Assessment Resource Tools (HART). (Vancouver: University of British Columbia Housing Research Collaborative, 2021). https://housingresearchcollaborative.scarp.ubc.ca/hart-housing-assessment-resource-tools/

60 CHRA Indigenous Caucus (2021). Leading up to a 'For Indigenous, By Indigenous' housing strategy. https://forindigenousbyindigenous.ca/background/

61 CHRA Indigenous Caucus (2021). https://forindigenousbyindigenous.ca/background/

62 CHRA Indigenous Caucus (2021). https://forindigenousbyindigenous.ca/background/

63 Eidelman, G. (2020, October 29). Reimagining the Canadian Federation through an Urban Lens. Centre of Excellence on the Canadian Federation, IRPP. https://centre.irpp.org/research-studies/reimagining-the-canadian-federation-through-an-urban-lens/

64 Wesley, J. (2020, December 8). Building Bridges: Toward a Reform of Canadian Intergovernmental Relations. Centre of Excellence on the Canadian Federation, IRPP. https://centre.irpp.org/research-studies/building-bridges-toward-a-reform-of-canadian-intergovernmental-relations/

65 City of Toronto. (2022, March 25). City of Toronto and partners receive Government of Canada funding to create more than 400 new affordable and supportive homes. https://www.toronto.ca/news/city-of-toronto-and-partners-receive-government-of-canada-funding-to-create-more-than-400-new-affordable-and-supportive-homes/

66 Bourne, J. (2022, June 10). Modular construction cuts carbon emissions by up to 45%, academic study finds. Unlock Net Zero. https://www.unlocknetzero.co.uk/news/modular-construction-cuts-carbon-emissions-by-up-to-45-academic-study-finds

67 City of Toronto. (2022, March 25). https://www.toronto.ca/news/city-of-toronto-and-partners-receive-government-of-canada-funding-to-create-more-than-400-new-affordable-and-supportive-homes/

68 Graham, P. (2022, March 25). Parkdale to receive 51 modular housing units to combat homelessness. Storeys. https://storeys.com/parkdale-modular-housing-units-combat-homelessness-rhi/

69 Groupe CSA. Contribuer à ce que la construction modulaire soit perçue comme un processus de construction efficace, efficient et résilient. https://www.csagroup.org/fr/article/contribuer-a-ce-que-la-construction-modulaire-soit-percue-comme-un-processus-de-construction-efficace-efficient-et-resilient/

70 Hachard, T. (2022, May). A seat at the table: municipalities and intergovernmental relations in Canada. Institute on Municipal Finance and Governance. https://tspace.library.utoronto.ca/bitstream/1807/111338/1/imfgpaper_no59_intergovernmental_tomashachard_may_17_2022.pdf

71 Wesley, J. (2020, December 8). Building Bridges. IRPP. https://centre.irpp.org/research-studies/building-bridges-toward-a-reform-of-canadian-intergovernmental-relations/

72 Hachard, T. (2022, May). A seat at the table. Institute on Municipal Finance and Governance. https://tspace.library.utoronto.ca/bitstream/1807/111338/1/imfgpaper_no59_intergovernmental_tomashachard_may_17_2022.pdf

73 Eidelman, G. (2020, October 29). Reimagining the Canadian Federation. IRPP. https://centre.irpp.org/research-studies/reimagining-the-canadian-federation-through-an-urban-lens/

Le Groupe CSA

Le Groupe CSA est une organisation mondiale vouée à la sécurité, au bien social et à la durabilité. Nous sommes un chef de file dans l'élaboration et les essais de normes, l'inspection et la certification partout dans le monde, y compris au Canada, aux États-Unis, en Europe et en Asie. Notre mandat est de maintenir l'avenir à un niveau supérieur.

La mission de l'organisation d'élaboration des normes du Groupe CSA est d'améliorer la vie des Canadiens grâce à l'avancement des normes dans les secteurs public et privé. Nous sommes un leader dans la recherche, le développement, l'éducation et la défense des normes. Les normes techniques et de gestion élaborées avec plus de 10 000 membres améliorent la sécurité, la santé, l'environnement et l'efficacité économique au Canada et ailleurs.

GROUPE CSA™

© 2023 Association canadienne de normalisation. Tous droits réservés.