

# Mémoire pour les consultations prébudgétaires en prévision du prochain budget fédéral

Mémoire au Comité permanent des finances de la Chambre des communes

Le 3 août 2023

Présenté par : BC Non-Profit Housing Association  
Co-op Housing Federation of BC  
Aboriginal Housing Management Association

## LISTE DES RECOMMANDATIONS

1. Que le gouvernement affecte les ressources nécessaires en vue de la première année de la mise en œuvre de la stratégie d'Aboriginal Housing Management Association (AHMA) sur le logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique.
2. Que le gouvernement crée un fonds d'acquisition fédéral en vue de soutenir le secteur du logement communautaire dans l'acquisition de logements locatifs pour protéger l'abordabilité à long terme.
3. Que le gouvernement actualise son approche en matière de fiscalité et de génération de revenus pour réduire le fardeau financier des fournisseurs de logements à but non lucratif et de coopératives d'habitation.
4. Que le gouvernement ajuste le budget du programme de développement de coopératives d'habitation pour tenir compte de la perte de capacité attribuable à la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction.

## Recommandation 1

Affecter les ressources nécessaires en vue de la première année de la mise en œuvre de la stratégie de l'AHMA sur le logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique.

La stratégie de la Colombie-Britannique en matière de logement pour les Autochtones vivant en région urbaine, rurale et nordique a été commandée par l'AHMA et publiée en janvier 2022. Entre autres mesures stratégiques, le document décrit une stratégie décennale visant à répondre aux besoins en matière de logement des Autochtones hors réserve de la Colombie-Britannique, et à élaborer un quatrième volet à la stratégie nationale sur le logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique. Dans son budget de 2023, le gouvernement fédéral a répondu à la stratégie en s'engageant à investir 4 milliards de dollars sur sept ans dans le volet urbain, rural et nordique à venir.

Cet investissement a ravi le secteur après des décennies de sous-financement documenté par le Conseil national du logement, un organisme consultatif du ministre du Logement. Les fournisseurs de logement autochtones ont demandé à Logement Coopératif National Autochtone Inc. d'élaborer une stratégie de logement pour les Autochtones vivant en région urbaine, rurale et nordique afin que ces fonds soient alloués à l'échelle de la province. Cette approche reçoit l'appui de l'AHMA et de nos membres. Il faudra du temps pour élaborer une stratégie, surtout dans les régions où la capacité est moindre ou le nombre de fournisseurs de logement autochtones est limité.

Le contexte de la Colombie-Britannique est très différent de celui du reste du pays. Les membres de l'AHMA sont prêts à saisir de nouvelles occasions de financement pour investir dans le maintien et le développement de nouveaux projets de logement abordable afin de répondre à une demande sans précédent. Depuis plus de 25 ans, en tant que seule autorité canadienne en matière de logement autochtone, l'AHMA a contribué à renforcer la capacité du secteur du logement autochtone.

Bien que notre secteur soit solide et en pleine expansion, les volets de financement actuels ne répondent toujours pas aux besoins en matière de logement des Autochtones hors réserve. La stratégie nationale sur le logement a seulement alloué 2 % de ses fonds aux ménages autochtones hors réserve, alors que les Autochtones représentent plus de 4 % de la population canadienne et 7 % de la population ayant des besoins impérieux en matière de logement<sup>1</sup>.

De plus, les peuples autochtones sont près de cinq fois plus susceptibles que les populations non autochtones de se retrouver en situation d'itinérance. Selon le plus récent dénombrement ponctuel de la province, 39 % des personnes en situation d'itinérance s'identifient comme Autochtones<sup>2</sup>. Cela est inacceptable et souligne le besoin urgent et immédiat d'investir dans des logements culturellement sécuritaires pour les Autochtones.

<sup>1</sup> AHMA, *British Columbia Urban, Rural, and Northern Indigenous Housing Strategy*, janvier 2022, p. 3.

<sup>2</sup> Homelessness Services Association British Columbia (HSABC), *2020/21 Homelessness Counts*, décembre 2021, p. 8.

Pour combler cette lacune immédiate, Housing Central **demande au gouvernement fédéral d'affecter des fonds à la première année de la mise en œuvre de la stratégie décennale d'AHMA sur le logement pour les Autochtones vivant en milieu urbain, rural et nordique.**

**Nous demandons au gouvernement fédéral d'accorder 500 millions de dollars aux fournisseurs de logements autochtones de la Colombie-Britannique, ainsi que des fonds supplémentaires pour le renouvellement et la préservation des immobilisations.** Ces sommes correspondent à l'utilisation des fonds pendant la première année de la stratégie de logement pour les Autochtones vivant en région urbaine, rurale et nordique pour la période 2022-2023<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> AHMA, *British Columbia Urban, Rural, and Northern Indigenous Housing Strategy*, janvier 2022, p. 40.

## Recommandation 2

Créer un fonds d'acquisition fédéral en vue de soutenir le secteur du logement communautaire dans l'acquisition de logements locatifs pour protéger l'abordabilité à long terme.

Housing Central a fait état de l'importante réduction du nombre de logements abordables sur le marché locatif depuis 1991. Le Recensement de 2021 a révélé qu'entre 2016 et 2021, le Canada avait perdu 368 795 logements à louer à moins de 1 000 \$. De ce nombre, le Québec et l'Ontario ont perdu un total combiné de plus de 220 000 de ces unités. À elle seule, la Colombie-Britannique a perdu 97 390 de ces logements alors que seulement 8 027 logements hors marché ont été construits. Ainsi, 12 logements abordables ont été perdus pour chaque logement hors marché construit. Cette importante chute du nombre de logements abordables attribuable aux rénovations ou aux augmentations de loyer est telle qu'il est pratiquement impossible de construire plus de logements pour régler cette crise.

### Perte de logements à moins de 1 000 \$

Province/territoire	Logements
Alberta	2 345
Colombie-Britannique	-97 390
Manitoba	-20 625
Nouveau-Brunswick	-5 225
Terre-Neuve-et-Labrador	-1 125

Territoires du Nord-Ouest	-285
Nouvelle-Écosse	-12 095
Nunavut	-205
Ontario	-187 900
Île-du-Prince-Édouard	-1 830
Québec	-40 885
Saskatchewan	-3 000
Yukon	-585

Source : Recensement, 2016, 2021

Les taux d'expulsion de logement ont augmenté, notamment en raison des comportements financiarisés. De 2016 à 2021, 5,9 % des ménages locataires canadiens ont rapporté avoir été expulsés. De ce nombre, 64,7 % ont été expulsés sans qu'une faute leur soit imputable<sup>4</sup>.

La financiarisation du logement touche les Autochtones de façon disproportionnée, car ils sont plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux en matière de logement en raison des répercussions relatives au traumatisme intergénérationnel, à la colonisation et à la stigmatisation.

<sup>4</sup> X Xuereb et C. Jones, *Estimating No-Fault Evictions in Canada: Understanding BC's disproportionate eviction rate in the 2021 Canadian Housing Survey*, Balanced Supply of Housing Research Partnership, 2023.

En Colombie-Britannique, First United<sup>5</sup> a indiqué que le taux de répondants autochtones qui se retrouvaient en situation d'itinérance après une expulsion était presque le double de celui des répondants non autochtones. Environ 45 % des répondants autochtones ont signalé ne pas avoir trouvé de nouveau logement après avoir été expulsés contre 27 % de l'ensemble des locataires. Les répercussions d'une expulsion sur les répondants autochtones qui n'ont pas réussi à trouver de nouveau logement incluent les suivantes :

- obligation de vivre dans un centre d'hébergement ou dans la rue;
- déplacement forcé de leur quartier et perturbation des services aux enfants (91 % des répondants autochtones ont mentionné avoir été forcés de quitter leur quartier);
- perturbation des relations familiales;
- conséquences négatives sur la santé physique et mentale.

L'achat d'immeubles locatifs plus âgés pour protéger de façon permanente leur abordabilité constitue une stratégie rentable pour réduire la perte de logements abordables. Comme les fournisseurs de logements à but non lucratif font la concurrence aux grands investisseurs lorsque vient le temps d'acquérir ces propriétés, Housing Central a demandé au gouvernement provincial de consacrer 500 millions de dollars à un fonds d'acquisition de logements locatifs pour aider les fournisseurs à but non lucratif à être plus compétitifs.

**En janvier 2023, la province a annoncé la création d'un fonds de protection des logements locatifs** financé par un investissement unique de 500 millions de dollars. Ce fonds sera géré par une société à but non lucratif mise sur pied par l'AHMA, la BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA) et la Co-operative Housing Federation of BC (CHF BC). Il versera des subventions en capital uniques aux demandeurs sélectionnés.

Bien que cette annonce ait été accueillie favorablement, l'absence de financement à long terme et d'un plan de mise en œuvre limite la capacité de ce fonds à réduire le nombre de logements abordables perdus. Il serait possible d'améliorer l'incertitude qui plane au moyen de financement provenant d'un ordre de gouvernement supérieur. Il serait plus probable que le gouvernement provincial prolonge son financement si le gouvernement fédéral adoptait un programme semblable.

**Ainsi, Housing Central recommande de créer un fonds d'acquisition fédéral en vue de soutenir le secteur du logement communautaire dans l'acquisition de logements locatifs pour protéger l'abordabilité à long terme.**

<sup>5</sup> S. Marsden, *BC Eviction Mapping*, rapport provisoire, mai 2023. First United.

## Recommandation 3

Actualiser l'approche du gouvernement en matière de fiscalité et de génération de revenus pour réduire le fardeau financier des fournisseurs de logements à but non lucratif et de coopératives d'habitation.

La crise du logement et de l'abordabilité qui sévit au Canada est le résultat d'un grand nombre de facteurs financiers, juridiques et culturels qui nuisent systématiquement aux investissements et à la croissance du secteur du logement communautaire. Même si, au cours des dernières années, d'importantes politiques (telles que la Stratégie nationale sur le logement) ont commencé à renverser cette tendance, d'autres systèmes issus de différents ordres de gouvernement (tels que le système fiscal) continuent d'imposer un fardeau disproportionné sur les fournisseurs de logements à but non lucratif et de coopératives d'habitation, et limitent la capacité d'assurer l'exercice du droit au logement adéquat.

Au cours des prochaines années, plusieurs baux fonciers du secteur du logement communautaire expireront. Les impôts relatifs aux cessions immobilières constituent un important fardeau financier pour les fournisseurs de logements à but non lucratif et en coopérative, et peuvent grandement influencer la capacité du secteur à maintenir les niveaux d'abordabilité actuels. Les impôts fonciers et autres frais de développement continuent d'augmenter, ce qui constitue un obstacle majeur pour toute personne qui construit un logement abordable. Cela est d'autant plus vrai pour les promoteurs de logements à but non lucratif et de coopératives d'habitation qui trouvent plus difficile que les autres investisseurs de trouver du capital auprès de différentes sources.

Comme plusieurs de ces obligations financières représentent une part importante de la structure des

revenus des municipalités, le gouvernement fédéral pourrait aider à combler les lacunes entre les deux parties au moyen d'exemptions fiscales, de rabais et de subventions.

Certaines municipalités, telles que Quesnel, en Colombie-Britannique, ont adopté des politiques d'exemption fiscale fructueuses qui, combinées à une renonciation aux frais de développement, ont permis d'économiser plus de 3 % sur la valeur des propriétés sur 10 ans et plus de 1 200 \$ par logement. De telles politiques ont également été mises en œuvre dans d'autres collectivités canadiennes, ainsi que dans plusieurs autres pays.

Bien que le gouvernement fédéral accorde certaines exemptions aux fournisseurs de logements à but non lucratif et de coopératives d'habitation, l'approche fiscale actuelle de tous les ordres de gouvernement n'est pas propice à la création et à la protection de logements abordables. Comme les logements perpétuellement abordables font partie de l'infrastructure sociale, ils ne devraient pas être assujettis à un fardeau fiscal supplémentaire au-delà de ceux qui sont strictement associés à la construction et à l'exploitation.

**Ainsi, Housing Central recommande que le gouvernement fédéral actualise son approche en matière de fiscalité et de génération de revenus pour réduire le fardeau financier des fournisseurs de logements à but non lucratif et de coopératives d'habitation.** Non seulement l'amélioration de la structure favoriserait la construction de logements plus sociaux et plus abordables, mais elle dissuaderait les comportements de maximisation des profits qui incitent les propriétaires à placer les locataires en situation de risque.

## Recommandation 4

Ajuster le budget du programme de développement de coopératives d'habitation pour tenir compte de la perte de capacité attribuable à la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction.

Le budget fédéral de 2022 prévoyait la réaffectation d'une somme de 500 millions de dollars de financement, selon la comptabilité de caisse, du Fonds national de co-investissement pour le logement et de 1 milliard de dollars de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs afin de lancer un nouveau programme de développement de coopératives d'habitation **dans l'objectif de construire quelque 6 000 logements.** Au moment de l'annonce, les taux d'intérêt venaient de passer de 0,5 % à 1 %. Toutefois, en 2022, la Banque du Canada a commencé à hausser les taux d'intérêt jusqu'à ce qu'ils atteignent 5 % le 12 juillet 2023. De plus, les coûts de construction ont aussi augmenté (à l'échelle mondiale) depuis 2022.

Selon Statistique Canada, à l'échelle nationale, l'Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels est passé de 151,5 au premier trimestre de 2022 à 168,3 au premier trimestre de 2023 (11 %). Certaines grandes villes ont enregistré des hausses de 17,6 % (Toronto). Cette situation a entraîné la réduction de la capacité du programme de fournir les 6 000 logements coopératifs attendus financés par la somme originale de 500 millions de dollars. **Nous recommandons que le gouvernement ajuste le budget alloué à ce programme pour tenir compte de cette perte de capacité.**

## À propos de Housing Central

Housing Central est une alliance stratégique entre la BCNPHA, la CHF BC et l'AHMA. Sa mission consiste à renforcer et à faire croître le secteur du logement communautaire afin que tous les résidents de la Colombie-Britannique puissent avoir accès à un domicile sécuritaire et abordable.

### BCNPHA

La BCNPHA est l'organisation-cadre provinciale du secteur du logement à but non lucratif depuis près de 30 ans. Elle dessert plus de 500 membres (qui gèrent plus de 70 000 logements abordables à long terme dans plus de 2 500 immeubles) à qui elle propose des occasions d'éducation et de perfectionnement professionnel, ainsi que des

services de recherche, de défense des intérêts et de gestion des biens.

### CHF BC

La CHF BC se veut la voix du secteur des coopératives d'habitation en Colombie-Britannique. En plus de représenter ce secteur, elle défend les intérêts des coopératives auprès du gouvernement et de nombreuses autres institutions. Elle collabore souvent avec la Fédération de l'habitation coopérative du Canada pour diverses questions nationales et a connu beaucoup de succès.

## AHMA

Fondée en 1996, l’AHMA a pour mission de diriger et de faire progresser les droits de tous les peuples autochtones en Colombie-Britannique. Elle se compose de 55 fournisseurs de logements et de services autochtones à l’échelle de la

Colombie-Britannique qui gèrent plus de 95 % de tous les logements autochtones hors réserve des milieux urbains, ruraux et nordiques de la province. En collaboration avec BC Housing, l’AHMA administre les fonds pour près de 7 597 logements qui hébergent des familles membres des Premières Nations, des Métis, des Inuits, ou qui se sont identifiées comme autochtones.

## Renseignements supplémentaires

### Jill Atkey

Directrice générale

BCNPHA

778-945-2155

[Jill@bcnpha.ca](mailto:Jill@bcnpha.ca)

<https://www.bcnpha.ca>

### Thom Armstrong

Directeur général

CHF BC

604-868-8952

[tarmstrong@chf.bc.ca](mailto:tarmstrong@chf.bc.ca)

<https://www.chf.bc.ca>

### Margaret Pfoh

Directrice générale

AHMA

604-768-5400

[mpfoh@ahma-bc.org](mailto:mpfoh@ahma-bc.org)

<https://www.ahma-bc.org>