



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

INVESTISSEMENTS FÉDÉRAUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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

Robert Morrissey, président

**NOVEMBRE 2025
45^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION**

Publié en conformité de l'autorité du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la *Loi sur le droit d'auteur*. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la *Loi sur le droit d'auteur*.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes à l'adresse suivante : www.noscommunes.ca

INVESTISSEMENTS FÉDÉRAUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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

**Le président
Robert Morrissey**

NOVEMBRE 2025

45^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

AVIS AU LECTEUR

Rapports de comités présentés à la Chambre des communes

C'est en déposant un rapport à la Chambre des communes qu'un comité rend publiques ses conclusions et recommandations sur un sujet particulier. Les rapports de fond portant sur une question particulière contiennent un sommaire des témoignages entendus, les recommandations formulées par le comité et les motifs à l'appui de ces recommandations.

COMITÉ PERMANENT DES RESSOURCES HUMAINES, DU DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION DES PERSONNES HANDICAPÉES

PRÉSIDENT

Robert Morrissey

VICE-PRÉSIDENTS

Rosemarie Falk

Marilène Gill

MEMBRES

Caroline Desrochers

Jessica Fancy

Garnett Genuis

Laila Goodridge

Natilien Joseph

Annie Koutrakis

Colin Reynolds

AUTRES DÉPUTÉS QUI ONT PARTICIPÉ

Kyle Seeback

GREFFIER DU COMITÉ

Alexandre Longpré

BIBLIOTHÈQUE DU PARLEMENT

Recherche et éducation

Antoine Dedewanou, analyste

Eleni Kachulis, analyste

Vanessa Preston, analyste

COMITÉ PERMANENT DES RESSOURCES HUMAINES, DU DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION DES PERSONNES HANDICAPÉES

44^e LÉGISLATURE – 1^e SESSION

PRÉSIDENT

Robert Morrissey

VICE-PRÉSIDENTS

Tracy Gray

Louise Chabot

MEMBRES

Scott Aitchison

Chad Collins

Michael Coteau

Rosemarie Falk

Michelle Ferreri

Peter Fragiskatos

Wayne Long

Kyle Seeback

Tony Van Bynen

Bonita Zarrillo

AUTRES DÉPUTÉS QUI ONT PARTICIPÉ

Dean Allison

Alexandre Boulerice

Blake Desjarlais

Philip Lawrence

L'hon. Rob Moore

Mike Morrice

Anna Roberts
Nathalie Sinclair-Desgagné
Corey Tochor
Jean Yip

GREFFIERS DU COMITÉ

Ariane Calvert
Philip den Ouden

BIBLIOTHÈQUE DU PARLEMENT

Recherche et éducation

Antoine Dedewanou, analyste
Eleni Kachulis, analyste
Vanessa Preston, analyste

LE COMITÉ PERMANENT DES RESSOURCES HUMAINES, DU DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION DES PERSONNES HANDICAPÉES

a l'honneur de présenter son

DEUXIÈME RAPPORT

Conformément au mandat que lui confère l'article 108(2) du Règlement, le Comité a étudié les investissements fédéraux en matière de logement et a convenu de faire rapport de ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

INVESTISSEMENTS FÉDÉRAUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	1
Introduction	1
Information générale	1
La disponibilité des logements abordables	2
L'accroissement de l'offre de logements	4
Les obstacles qui nuisent au logement abordable	4
Le besoin d'augmenter les investissements fédéraux et d'apporter des changements aux programmes existants	7
La modification des programmes existants	7
Fonds d'acquisition	10
L'utilisation des terres publiques	11
Les besoins en matière d'infrastructures	12
Le besoin d'une meilleure coordination entre les territoires de compétence	13
L'itinérance	14
L'amélioration de la collecte, du suivi et de la déclaration des données	15
Conclusion	17
 ANNEXE A : LISTE DES TÉMOINS	 19
 ANNEXE B : LISTE DES MÉMOIRES	 23
 PROCÈS-VERBAUX	 25
 OPINION DISSIDENTE DU PARTI CONSERVATEUR DU CANADA	 27
 OPINION COMPLÉMENTAIRE DU BLOC QUÉBÉCOIS	 31



INVESTISSEMENTS FÉDÉRAUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

INTRODUCTION

Au cours de la 44^e législature, le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes (le Comité) a tenu sept réunions sur les investissements fédéraux dans le logement et sur leurs liens avec la crise du logement et de l'itinérance. Il a entendu 27 témoins, y compris des représentants d'organismes à but non lucratif, des défenseurs du droit au logement, des défenseurs des droits des sans-abri, des universitaires et des représentants d'entreprises, et a reçu 20 mémoires.

INFORMATION GÉNÉRALE

Des témoins ont mentionné au Comité que, du milieu des années 1960 à 1993, le gouvernement fédéral avait considérablement contribué au financement et à la création de coopératives d'habitation et de logements à but non lucratif¹. Or, en 1993, le gouvernement fédéral a transféré la responsabilité des logements aux provinces et aux territoires. Au début des années 2000, le gouvernement fédéral a progressivement recommencé à investir dans le logement.

Pour la période de 2001 à 2016, les investissements fédéraux dans le logement se sont élevés à 4,17 milliards de dollars et ont permis la construction de quelque 2,73 millions de nouveaux logements². Steve Pomeroy, professeur de l'industrie auprès Collectif canadien pour la recherche sur le logement à l'Université McMaster, a toutefois précisé qu'on n'avait consacré qu'une toute petite partie de ces investissements (1,5 %) à des logements sans but lucratif, déclarant que, si le gouvernement avait maintenu le niveau

1 Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes (HUMA), [*Témoignages*](#), 3 juin 2024, 1705 (Raymond Sullivan, directeur général, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine).

2 *Ibid.*; HUMA, [*Mémoire*](#), Steve Pomeroy.



de financement accordé de 1990 à 1994, il y aurait maintenant 330 000 logements hors marché de plus au Canada³.

De 2006 à 2014, le gouvernement fédéral a maintenu ses programmes de logement et de lutte contre l'itinérance et, de 2011 à 2019, on a construit quelque 420 000 logements abordables dans le cadre du programme Investissement dans le logement abordable⁴. Par contre, de 2007 à 2015, le nombre de nouveaux logements hors marché a chuté, passant à moins de 1 % du nombre total de nouveaux logements, ce qui tranchait nettement avec la situation des années 1970.

Carolyn Whitzman, chercheuse en politiques du logement et professeure adjointe à l'Université d'Ottawa, a souligné l'incidence de l'offre et de la demande sur les problèmes de logement actuels : « [...] de 1976 à 2016, la population du Canada a augmenté de 60 % » et « l'offre de logements [...] était déjà désastreuse, mais ce n'était qu'un prélude à la crise du logement d'aujourd'hui⁵ ». Abigail Bond, directrice générale du Secrétariat du logement de la Ville de Toronto, a résumé l'ensemble des problèmes comme suit :

Ces crises importantes du logement et de l'itinérance sont complexes, et divers facteurs contributifs et intersectionnels entrent en ligne de compte, notamment la hausse des loyers et des coûts d'accession à la propriété, les faibles taux d'aide sociale, l'accès insuffisant aux soutiens en matière de santé physique et mentale et aux soutiens sociaux, ainsi que le racisme et la discrimination structurels. Néanmoins, ces crises se préparent depuis des décennies et ne sortent pas de nulle part. Le manque d'investissements suffisants dans le logement de la part de tous les ordres de gouvernement au cours des dernières décennies a aggravé la situation désastreuse du logement [...]⁶.

LA DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS ABORDABLES

Des témoins ont déploré l'absence d'une définition commune de ce qui constitue un logement « abordable », de même que le fait que les fonds octroyés dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement ne visent pas tous la création de logements

3 HUMA, *Témoignages*, 10 juin 2024, 1705 (Steve Pomeroy, professeur d'industrie, Collaboration canadienne pour la recherche sur le logement, Université McMaster).

4 HUMA, *Témoignages*, 3 juin 2024, 1705 (Sullivan).

5 *Ibid.*, 1655 (Carolyn Whitzman, chercheuse en logement et professeure adjointe, Université d'Ottawa).

6 HUMA, *Témoignages*, 17 juin 2024, 1715 (Abigail Bond, directrice exécutive, Secrétariat du logement, Ville de Toronto).

abordables⁷. Le besoin de normaliser la définition du logement abordable en fonction du revenu des ménages a été porté à l'attention du Comité, ce qui nous permettrait de mieux tirer parti des programmes de logement pour créer des logements véritablement abordables⁸. André Castonguay, directeur général du Réseau québécois des OSBL d'habitation, a dit au Comité qu'il faudrait définir un logement abordable comme un logement dont le loyer représente 30 % du revenu brut d'une personne⁹.

Plusieurs témoins ont fait valoir la nécessité de considérer l'accès au logement comme un droit¹⁰. Marie-Josée Houle, la défenseure fédérale du logement, a souligné que la définition du droit à un logement convenable renvoyait à des logements non seulement qui soient abordables, mais qui soient aussi sûrs, accessibles, propres, adaptés à la culture, qui comprennent également les services publics de base et qui se trouvent près de possibilités d'emploi et de ressources communautaires¹¹.

Pour concrétiser le droit au logement, des témoins ont recommandé que les investissements soient canalisés vers les logements hors marché¹², comme les logements sociaux¹³. Certains ont décrit l'importance de procéder ainsi pour juguler la financiarisation (le traitement du logement comme une marchandise à rentabiliser)¹⁴. Certains témoins ont par ailleurs mentionné la protection des locataires contre l'éviction¹⁵, le contrôle des loyers¹⁶ et l'adoption d'une définition de l'itinérance fondée

7 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0950 (Véronique Laflamme, organisatrice communautaire et porte-parole, Front d'action populaire en réaménagement urbain).

8 *Ibid.*, 1715 (Meg McCallum, directrice générale par intérim, Alliance pour mettre fin à l'itinérance Ottawa); HUMA, [Mémoire](#), Anne Landry.

9 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 1010 (André Castonguay, directeur général, Réseau québécois des OSBL d'habitation).

10 HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1620 (Eric Lombardi, président, More Neighbours Toronto); HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0820 (Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement, Bureau du défenseur fédéral du logement); HUMA, [Mémoire](#), Syndicat canadien de la fonction publique (SCFP); HUMA, [Mémoire](#), Anne Landry; HUMA, [Mémoire](#), Ontario Native Women's Association.

11 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0825 (Houle).

12 HUMA, [Mémoire](#), Social Housing and Human Rights; HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0820 (Houle); HUMA, [Mémoire](#), Anne Landry; HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 1000 (Castonguay); HUMA, [Mémoire](#), SCFP.

13 HUMA, [Mémoire](#), Social Housing and Human Rights; HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0920 (Laflamme).

14 HUMA, [Mémoire](#), Social Housing and Human Rights; HUMA, [Mémoire](#), Anne Landry.

15 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0840 (Houle); HUMA, [Mémoire](#), Anne Landry.

16 HUMA, [Mémoire](#), Anne Landry; HUMA, [Mémoire](#), SCFP.



sur les droits¹⁷ comme des mesures qui faciliteraient la réalisation du droit au logement. Le Comité reconnaît que ces questions relèvent de la compétence provinciale.

L'ACCROISSEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Plusieurs témoins ont décrit le nombre de logements supplémentaires à mettre sur le marché pour remédier à la pénurie de logements. Par exemple, Meg McCallum, directrice générale par intérim de l'Alliance pour mettre un terme à l'itinérance (Ottawa), a déclaré que « le Canada doit doubler son parc de logements sans but lucratif d'ici 2030 pour commencer à juguler la crise », ajoutant que « [c]ertains rapports laissent entendre qu'il faudrait le quadrupler¹⁸ ». Selon les estimations de Tony Irwin, président par intérim de la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, il nous faudrait « plus d'un million » d'unités d'habitation à des fins locatives¹⁹. Par ailleurs, Richard Lyall, président du Residential Construction Council de l'Ontario, a signalé qu'il n'y avait « aucune chance » que l'engagement à construire 3,87 millions d'habitations d'ici 2031 soit « réalisable²⁰ ».

Les obstacles qui nuisent au logement abordable

Le Comité a entendu parler des principaux obstacles financiers au lancement de nouvelles constructions, principalement les frais et les droits exigés par les divers ordres de gouvernement, y compris les frais municipaux, les droits d'aménagement et les taxes, comme la taxe sur les produits et services (TPS), qui peuvent représenter jusqu'à 30 % du prix d'une unité d'habitation²¹. Des témoins ont également discuté de l'effet combiné des nombreuses couches d'imposition sur le coût des logements²². Par exemple,

17 HUMA, [Mémoire](#), Women's National Housing and Homelessness Network.

18 HUMA, [Témoignages](#), 17 juin 2024, 1710 (McCallum).

19 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 0835 (Tony Irwin, président par intérim, Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers).

20 HUMA, [Témoignages](#), 27 mai 2024, 1640 (Richard Lyall, président, Residential Construction Council of Ontario).

21 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 0835 (Irwin), HUMA, [Témoignages](#), 27 mai 2024, 1600 (Lyall); HUMA, [Témoignages](#), 27 mai 2024, 1615 (Robert Hogue, économiste en chef adjoint, Banque Royale du Canada), HUMA, [Témoignages](#), 27 mai 2024, 1550 (Kevin Lee, directeur général, Association canadienne des constructeurs d'habitations); HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 1005 (Jock Finlayson, économiste en chef, Independent Contractors and Businesses Association of British Columbia); HUMA, [Témoignages](#), 17 septembre 2024, 1115 (Beau Jarvis, président et directeur général de Wesgroup Properties).

22 HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1550 (Russil Wvong, bénévole, Abundant Housing Vancouver), HUMA, [Témoignages](#), 17 juin 2024, 1730 (Jennifer Keesmaat, présidente et directrice générale, Collected Markee).

Beau Jarvis, président et directeur général de Wesgroup Properties, a mis en relief le problème que représentait l'ajout de la TPS au coût de divers éléments du processus de construction d'habitations, y compris les redevances pour frais de développement prélevées par les municipalités, et a ajouté qu'il en résultait une situation dans laquelle le gouvernement fédéral taxe les impôts d'autres ordres de gouvernement²³;

Russil Wvong, bénévole chez Abundant Housing Vancouver, a brièvement expliqué que le montant total des taxes et des frais gouvernementaux facturés pour la construction d'un nouveau logement en copropriété à Toronto peut dépasser 250 000 \$, ce qui représente une part importante du prix d'achat²⁴.

La Société immobilière du Canada a recommandé que l'on tire parti de la construction modulaire, où certains aspects du processus sont réalisés en usine plutôt que sur le site²⁵. En ce qui concerne les coûts, des témoins ont aussi suggéré des modifications fiscales pour aider à faire croître l'offre de nouvelles unités d'habitation. En voici des exemples :

- appliquer rétroactivement le remboursement de la TPS aux projets spécialement conçus pour la location qui ont commencé avant la date limite fixée en septembre 2023, et permettre à tous les types de projets de se qualifier, y compris les projets à but non lucratif²⁶;
- par l'intermédiaire de programmes comme le Fonds pour accélérer la construction de logements, rattacher le financement fédéral à l'obligation pour les municipalités de mieux harmoniser leurs taxes liées au logement, en particulier en allant chercher dans le parc existant une partie de leurs recettes fiscales qui proviennent actuellement des nouveaux logements, par exemple en haussant les impôts fonciers²⁷;

23 HUMA, [Témoignages](#), 17 septembre 2024, 1115 (Jarvis).

24 HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1550 (Wvong).

25 HUMA, [Mémoire](#), Société immobilière du Canada.

26 HUMA, [Témoignages](#), 10 juin 2024, 1705 (David Horwood, directeur, Effort Trust Company); HUMA, [Témoignages](#), 17 septembre 2024, 1125 (Jarvis); HUMA, [Témoignages](#), 17 septembre 2024, 1205 (Justin Marchand, directeur général, Services de logement pour les Autochtones de l'Ontario). En 2025, des remboursements supplémentaires de la TPS ont été annoncés pour certaines maisons, conditionnels à l'adoption du [projet de loi C-4, Loi concernant certaines mesures d'abordabilité pour les Canadiens et une autre mesure](#). Voir Gouvernement du Canada, [Remboursement de la TPS/TVH pour les habitations neuves](#).

27 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0950 (Daniel Oleksiuk, directeur, Abundant Housing Vancouver). Voir aussi HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0940 (Finlayson).



- réduire l'impôt sur les gains en capital ou atténuer son effet dissuasif en offrant une compensation ou un report, à la condition que tout gain soit réinvesti dans le logement ou dans des projets de construction d'immeubles d'habitation²⁸; et
- offrir un crédit d'impôt à l'investissement dans les logements locatifs²⁹.

Jim Facette, directeur exécutif, Association canadienne des entrepreneurs en couverture, a noté qu'il y avait un besoin criant de main-d'œuvre qualifiée et non qualifiée dans toute l'industrie de la construction. Il a recommandé le recours à l'immigration pour faire venir davantage de travailleuses et travailleurs, ainsi que des campagnes permettant d'encourager les gens à faire carrière dans un corps de métier³⁰. Enfin, l'organisme Women's National Housing and Homelessness Network a indiqué que des programmes conçus pour écarter les obstacles auxquels doivent faire face les femmes et les personnes de diverses identités de genre qui veulent avoir accès aux métiers spécialisés contribueraient à remédier aux pénuries de main-d'œuvre³¹.

On a dit au Comité que le coût élevé des logements est un obstacle qui empêche des personnes d'accéder au marché du logement et d'en gravir les échelons. L'augmentation du coût des prêts hypothécaires est l'un des principaux problèmes qui ont été abordés, des témoins ayant expliqué que le resserrement des règles hypothécaires excluait des acheteurs du marché³². Leah Zlatkin, courtière hypothécaire et directrice de l'exploitation, Mortgage Outlet Inc., a suggéré que l'on autorise des amortissements allant jusqu'à 40 ans pour les acheteurs de nouvelles propriétés construites dans des zones à très forte densité près des carrefours de transport³³.

28 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 1005 (Finlayson); HUMA, [Témoignages](#), 17 juin 2024, 1725 (Keesmat); HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1555 (Leah Zlatkin, courtière hypothécaire et directrice de l'exploitation, Mortgage Outlet Inc.); HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 0815 (Irwin). En janvier 2025, le gouvernement du Canada a annoncé le report à janvier 2026 de la mise en œuvre des modifications proposées au taux d'imposition des gains en capital. Voir Gouvernement du Canada, [Le gouvernement du Canada annonce le report de la mise en œuvre du changement au taux d'inclusion des gains en capital](#).

29 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 0820 (Parisa Mahboubi, analyste principale de la politique, Institut C.D. Howe).

30 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 0925 (Jim Facette, directeur général, Association canadienne des entrepreneurs en couverture). Voir aussi HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0930 (Finlayson).

31 HUMA, [Mémoire](#), Women's National Housing and Homelessness Network.

32 HUMA, [Témoignages](#), 27 mai 2024, 1550 (Lee); HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1620 (Zlatkin).

33 HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1555 (Zlatkin).

Le besoin d'augmenter les investissements fédéraux et d'apporter des changements aux programmes existants

Des témoins ont discuté de la nécessité de consacrer davantage de fonds à l'élimination de la pénurie de logements abordables hors marché, qu'on appelle aussi parfois logements sociaux ou logements communautaires, et qui comprennent les coopératives d'habitation, les logements à but non lucratif et les logements à loyer indexé sur le revenu.

Certains témoins ont quantifié le nombre de logements hors marché nécessaires. Steve Pomeroy a rappelé au Comité que le Canada avait seulement atteint environ la moitié de la moyenne des pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) en ce qui concerne le pourcentage du parc de logements composé de logements sociaux; il a affirmé que le pays devrait « essayer de doubler » le nombre de logements sociaux³⁴. Marie-Josée Houle a affirmé que le pays a besoin d'un objectif à long terme de 20 % de toutes les unités consacrées au logement hors marché³⁵.

On a mentionné la nécessité d'entretenir et de rénover les logements existants. Des témoins ont parlé du financement nécessaire aux travaux de réparation essentiels comme le remplacement des toits, des planchers, des systèmes de chauffage et d'autres infrastructures de base, « [u]n élément essentiel de l'entretien des logements abordables », afin de permettre de préserver le parc de ces logements³⁶.

La modification des programmes existants

Les témoins ont parlé de divers programmes existants (dont ceux de la Stratégie nationale sur le logement) que l'on pourrait modifier pour en tirer un maximum de nouvelles unités d'habitations :

- Le Programme de prêts pour la construction d'appartements permet d'offrir aux constructeurs des « prêts à faible coût » pour encourager la

34 HUMA, *Témoignages*, 10 juin 2024, 1805 (Pomeroy). Voir aussi HUMA, *Témoignages*, 17 juin 2024, 1730 (Marchand); HUMA, *Témoignages*, 3 juin 2024, 1700 (Sullivan); HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2024, 1000 (Castonguay); HUMA, *Mémoire*, Fédération de l'habitation coopérative du Canada; HUMA, *Témoignages*, 10 juin 2024, 1720 (Tim Richter, président-directeur général, Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance); HUMA, *Mémoire*, Social Housing and Human Rights; HUMA, *Mémoire*, Women's National Housing and Homelessness Network.

35 HUMA, *Témoignages*, 13 juin 2024, 0825 (Houle). Voir aussi HUMA, *Témoignages*, 13 juin 2024, 1000 (Laflamme); HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2024, 0935 (Castonguay).

36 HUMA, *Mémoire*, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Voir aussi HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2024, 1005 (Castonguay).



construction « d'ensembles d'appartements locatifs durables au Canada³⁷ ». Des témoins y ont décelé certains problèmes liés à l'obligation que les demandes portent sur des projets « prêts à démarrer », une exigence difficile à satisfaire si l'on n'obtient pas d'abord des fonds — le « problème classique de la poule et de l'œuf³⁸ ».

- Le Fonds pour accélérer la construction de logements permet d'accorder aux administrations locales un financement servant « à éliminer les obstacles et à soutenir l'aménagement de collectivités abordables, inclusives, équitables et résilientes au climat³⁹ ». On a dit au Comité que le programme n'était « pas assez agressif », et qu'il fallait aller plus loin pour encourager ces administrations à fixer un seuil de densité minimal, surtout dans les villes⁴⁰. Dans un mémoire, on a recommandé qu'une partie du financement soit consacrée à des incitatifs financiers pour les fournisseurs de logements, comme des réductions d'impôt foncier ou un remboursement des redevances d'aménagement⁴¹.
- Le Fonds pour le logement abordable permet de fournir un financement pour la construction de logements abordables et la rénovation ou la réparation de logements abordables et communautaires existants⁴². Certains témoins ont indiqué qu'il devrait être « consacré entièrement au secteur sans but lucratif », qu'il faudrait bonifier son volet des subventions, que 40 % des fonds devraient être attribués à des ménages dirigés par des femmes et des personnes de diverses identités de genre, et que l'on devrait permettre à des fournisseurs de logements à but non lucratif et à des promoteurs privés de conclure des partenariats⁴³.
- APH Select est un programme d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs selon lequel on propose des primes réduites et des

37 Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), [Programme de prêts pour la construction d'appartements](#).

38 HUMA, [Témoignages](#), 10 juin 2024, 1705 (Horwood). Voir aussi HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0925 (Finlayson).

39 SCHL, [Fonds pour accélérer la construction de logements](#).

40 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0935 (Oleksiuk).

41 HUMA, [Mémoire](#), Starlight Investments.

42 SCHL, [Fonds pour le logement abordable](#).

43 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0950, 1000 (Laflamme); HUMA, [Mémoire](#), Women's National Housing and Homelessness Network; HUMA, [Mémoire](#), WoodGreen Community Services.

périodes d'amortissement plus longues pour des propriétés en fonction de critères liés à l'abordabilité, à l'efficacité énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre, ainsi qu'à l'accessibilité⁴⁴. Un témoin a exprimé la crainte que les changements apportés à ce programme en juin 2024⁴⁵ créent « un obstacle à la viabilité financière des projets », et que le « nombre de bâtiments construits grâce au financement de ce programme autrefois avantageux diminue considérablement⁴⁶ ». Dans un autre mémoire, on a indiqué que le programme devrait être mis à la disposition des foyers de soins de longue durée⁴⁷.

- Le Programme de financement initial offre un soutien financier qui vise à aider les fournisseurs de logements communautaires à couvrir les coûts des activités de préaménagement liées à la construction d'un nouvel ensemble de logements abordables ou à la rénovation de logements abordables existants⁴⁸. Dans un mémoire, on critique ce programme comme étant « sursouscrit » et « disponible que par intermittence », et on recommande que le gouvernement le stabilise, de sorte que des promoteurs de projets puissent y avoir accès même si ces projets « ne correspondent pas aux fenêtres de temps pendant lesquelles le financement de démarrage est disponible⁴⁹ ».

Au sujet des programmes en général, Véronique Laflamme, organisatrice et porte-parole, Front d'action populaire en réaménagement urbain, a dit que, souvent, il n'existait pas de programmes à guichet unique « qui se suffisent à eux-mêmes » pour les gens qui veulent répondre aux besoins des personnes vulnérables⁵⁰.

Beaucoup de témoins ont affirmé qu'il devait y avoir davantage de possibilités de financement fédéral stable, et qu'il fallait pouvoir « compter sur un financement

44 SCHL, [APH Select](#).

45 Pour assouplir le programme, on a supprimé des restrictions sur le refinancement, modifié le système de points pour accorder plus d'importance à l'abordabilité, et prolongé la période d'amortissement.

46 SCHL, [APH Select](#); HUMA, [Témoignages](#), 10 juin 2024, 1705 (Horwood).

47 HUMA, [Mémoire](#), Association canadienne pour les soins de longue durée.

48 SCHL, [Financement initial](#).

49 HUMA, [Mémoire](#) (Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine). Sur le site Web du programme, on indique qu'en raison de la demande exceptionnelle, le budget de contribution alloué pour 2024 était pleinement attribué dès mars 2024. Pour 2025, il était intégralement accordé dès le mois de juin. SCHL, [Financement initial](#).

50 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0950, 1020 (Laflamme).



prévisible⁵¹ ». L'entreprise Calgary Housing Company a indiqué dans son mémoire qu'un « modèle de financement axé sur les projets » entraîne des retards importants lorsque chaque projet nécessite une approbation distincte dans des « volets de financement fragmentés ». Elle propose un modèle offrant un financement plus souple et plus constant, par exemple une subvention destinée à être utilisée dans le cadre de plusieurs projets de logement⁵².

Enfin, John Gordon, directeur général de National Indigenous Collaborative Housing Incorporated, a plaidé en faveur de solutions pour les communautés autochtones qui ne soient pas « régies par le gouvernement », en indiquant que « [l]es fournisseurs de logements autochtones ont des solutions », qui ne sont « pas toujours restreintes par les programmes gouvernementaux ». Il a soutenu que les programmes précédents mis en œuvre dans le cadre du programme de logement urbain pour les Autochtones « fonctionnaient très bien⁵³ ».

Fonds d'acquisition

Dans le contexte du logement abordable, un fonds d'acquisition est un programme qui permet de fournir un financement aux organismes à but non lucratif afin de les aider à acheter des logements locatifs abordables pour maintenir leurs loyers à un prix abordable à long terme⁵⁴. Lori-Ann Gagne, directrice générale de Victoria Park Community Homes, a affirmé que les logements abordables disparaissent 11 fois plus vite qu'ils ne sont construits, surtout à cause de la vente d'anciens logements abordables⁵⁵.

Tim Richter, président et chef de la direction, Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, a affirmé qu'il fallait mettre en œuvre le programme d'acquisitions « à une échelle beaucoup plus grande que celle envisagée actuellement pour enrayer la perte de

51 HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1740 (Sullivan). Voir aussi HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0950 (Laflamme); HUMA, [Mémoire](#), Calgary Housing Company.

52 HUMA, [Mémoire](#), Calgary Housing Company. Voir aussi HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1730 (Sullivan).

53 HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1735 (John Gordon, directeur général, Logement Coopératif National Autochtone Incorporated). Voir aussi HUMA, [Mémoire](#), Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

54 En 2025, le Fonds canadien de protection des loyers a été annoncé, avec un processus de demande d'accès à 470 millions de dollars en contributions non remboursables ou à 1 milliard de dollars en prêts à faible taux d'intérêt. Voir Gouvernement du Canada, [Fonds canadien de protection des loyers](#)

55 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 0940 (Lori-Ann Gagne, directrice générale, Victoria Park Community Homes).

logements à l'échelle nationale⁵⁶ ». D'autres témoins ont recommandé diverses façons de structurer le programme :

- offrir un financement pour les réparations essentielles, puisqu'on ne peut pas préserver le parc de logements abordables sans consacrer des fonds à l'entretien de ces logements⁵⁷;
- octroyer uniquement des fonds aux fournisseurs de logements qui s'engagent à fixer des loyers à moins de 30 % du revenu du ménage⁵⁸;
- donner la priorité aux investissements destinés aux fournisseurs de logements dirigés par des femmes et des personnes de diverses identités de genre⁵⁹; et
- concentrer les mesures de financement sur les logements destinés aux familles autochtones, noires, racisées, immigrées et réfugiées⁶⁰.

Enfin, Marie-Josée Houle a suggéré qu'au-delà d'un fonds d'acquisitions, des changements législatifs sont nécessaires pour permettre aux fournisseurs de logements du secteur hors marché de « tirer parti de leurs actifs » pour acquérir davantage de propriétés sans avoir à dépendre entièrement des investissements fédéraux⁶¹.

L'utilisation des terres publiques

Une solution visant à accroître l'offre de logements, évoquée par plusieurs témoins consiste en l'utilisation de terres publiques, nombre d'entre eux ayant exprimé leur soutien au programme fédéral, Construire des logements sur des terrain publics⁶².

Eric Lombardi, président de More Neighbours Toronto, a suggéré que, pour la favoriser, on fasse appel à un constructeur public fonctionnant indépendamment de toute

56 HUMA, [Témoignages](#), 10 juin 2024, 1740 (Richter).

57 HUMA, [Mémoire](#), Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

58 HUMA, [Mémoire](#), Social Housing and Human Rights; HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 1000 (Laflamme).

59 HUMA, [Mémoire](#), Women's National Housing and Homelessness Network.

60 *Ibid.*

61 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0900, 0910 (Houle).

62 Gouvernement du Canada, [Construire des logements sur des terrains publics](#). Voir HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1615 (Lombardi); HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1730 (Sullivan); HUMA, [Témoignages](#), 17 juin 2024, 1725 (Keesmat); HUMA, [Mémoire](#), SPRING.



ingérence politique⁶³. Des témoins ont fait remarquer que, pour assurer la création de logements abordables, ce programme devrait donner la priorité (ou l'exclusivité) aux projets de logement à but non lucratif⁶⁴. Aussi, Marie-Josée Houle a indiqué qu'il faudrait louer et non pas vendre les terrains publics pour en préserver la valeur et s'assurer que les logements demeureront abordables « à perpétuité⁶⁵ ». À l'opposé, Justin Marchand, chef de la direction, Société d'aide au logement des Autochtones de l'Ontario, a affirmé qu'il faudrait plutôt transférer ces terres à des groupes autochtones ou sans but lucratif capables d'utiliser les capitaux propres pour créer davantage de logements abordables⁶⁶.

Les besoins en matière d'infrastructures

On a plusieurs fois fait remarquer au Comité la corrélation entre les besoins en matière de logement et ceux en matière d'infrastructures, puisque « l'augmentation du nombre de logements s'accompagne de besoins importants en termes de capacité ou de modernisation des infrastructures⁶⁷ ». Il faudrait un soutien supplémentaire de la part de tous les ordres de gouvernement pour financer des projets d'infrastructures directement liés au logement⁶⁸.

Des témoins ont fait les suggestions suivantes :

- intégrer aux futures ententes avec les provinces l'exigence que les provinces versent aux municipalités des contributions correspondantes pour les infrastructures à partir des impôts fonciers⁶⁹;

63 HUMA, *Témoignages*, 3 juin 2024, 1550 (Lombardi).

64 HUMA, *Témoignages*, 13 juin 2024, 1000 (Laflamme); HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2024, 1015 (Castonguay), HUMA, *Témoignages*, 3 juin 2024, 1730 (Sullivan). Voir aussi HUMA, *Mémoire*, Social Housing and Human Rights.

65 HUMA, *Témoignages*, 13 juin 2024, 0855 (Houle). Voir aussi HUMA, *Mémoire*, Anne Landry.

66 HUMA, *Témoignages*, 17 septembre 2024, 1120 (Marchand).

67 HUMA, *Mémoire*, Société immobilière du Canada.

68 *Ibid.*; HUMA, *Témoignages*, 17 juin 2024, 1735 (Marchand).

69 HUMA, *Témoignages*, 13 juin 2024, 0935 (Oleksiuk).

- inclure les foyers de soins de longue durée dans les futurs programmes de financement des infrastructures pour répondre aux besoins d'une population vieillissante⁷⁰;
- créer des programmes d'infrastructure dont les coûts seraient égalés par tous les ordres de gouvernement⁷¹; et
- relier les investissements dans les infrastructures, en particulier dans les infrastructures de transport en commun, aux résultats dans le domaine du logement⁷².

Le besoin d'une meilleure coordination entre les territoires de compétence

On a parlé au Comité du besoin de mieux coordonner les politiques et les projets de financement aux niveaux fédéral, provincial et territorial et municipal. On a cependant aussi reconnu que le logement relevait surtout de la compétence des provinces, et que la plupart des décisions sur le zonage et l'utilisation des terres étaient prises par d'autres ordres de gouvernement⁷³. Par exemple, Carolyn Whitzman a dit au Comité que « la municipalité est responsable d'environ 70 % des infrastructures, mais ne reçoit que 9 % des recettes fiscales⁷⁴ ». Comme l'a fait observer Richard Lyall, le gouvernement du Canada a tout de même un rôle à jouer, et, bien que tous les ordres de gouvernement s'emploient à résoudre les problèmes de logement, « personne ne coordonne vraiment le tout selon une perspective d'ensemble⁷⁵ ».

70 HUMA, *Mémoire*, Association canadienne pour les soins de longue durée.

71 HUMA, *Témoignages*, 17 juin 2024, 1735 (Marchand).

72 HUMA, *Témoignages*, 17 septembre 2024, 1200 (Jarvis).

73 Pour en savoir plus sur les rôles et les responsabilités de chaque ordre de gouvernement en matière de logement, voir Gouvernement du Canada, « [Qui est en charge de quoi : Liste des responsabilités en matière de logement par décret du gouvernement](#) », *Résoudre la crise du logement : Plan du Canada sur le logement*.

74 HUMA, *Témoignages*, 3 juin 2024, 1745 (Whitzman).

75 HUMA, *Témoignages*, 27 mai 2024, 1600 (Lyall). Voir aussi HUMA, *Témoignages*, 13 juin 2024, 0850 (Houle); HUMA, *Témoignages*, 13 juin 2024, 0930 (Finlayson); HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2024, 0840 (Mahboubi).



L'ITINÉRANCE

On a parlé au Comité de la nécessité de remédier à la pénurie de logements pour s'attaquer au problème d'itinérance au Canada; autrement dit, « la solution à l'itinérance, c'est le logement⁷⁶ ». Tim Richter a résumé le problème ainsi :

Si nous voulons résoudre le problème de l'itinérance, nous devons nous assurer d'avoir un système de logement sain [...]. Tout le système doit bien se porter. Si le système d'accès à la propriété ne fonctionne pas, s'il n'est pas abordable, les gens resteront dans des logements locatifs. Si le système de location n'est pas abordable, s'il n'y a pas de marché équilibré, le fardeau retombera alors sur le système de logement hors marché, et les gens les plus démunis se retrouveront à la rue⁷⁷.

André Castonguay a observé que les 500 millions de dollars que le gouvernement fédéral investit dans la réduction de l'itinérance devraient plutôt se chiffrer à 3,5 milliards⁷⁸. Justin Marchand a recommandé que le gouvernement établisse une source de financement « pour veiller à ce que des logements supervisés puissent être construits avec des mesures de soutien globales pour lutter contre l'itinérance et combler les lacunes en matière de logement » et qu'il répartisse les fonds selon les besoins, par exemple en tenant compte du fait que la grande majorité des sans-abri dans les grands centres urbains sont des Autochtones⁷⁹.

Eric Lombardi a affirmé au Comité qu'il faut investir directement des capitaux dans des refuges et des services de transition qui tiennent compte des circonstances particulières de leur clientèle, par exemple la dépendance ou les problèmes de santé mentale⁸⁰. Enfin, l'organisme Ontario Native Women's Association a critiqué les programmes de financement actuels dans le cadre de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte

76 HUMA, [Témoignages](#), 17 septembre 2024, 1145 (Marchand).

77 HUMA, [Témoignages](#), 10 juin 2024, 1715 (Richter).

78 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 1005 (Castonguay). Le Bureau du directeur parlementaire du budget a indiqué que les dépenses fédérales prévues pour les programmes sur l'itinérance sont de 561 millions de dollars par année jusqu'en 2027-2028, et que, selon son analyse, une somme supplémentaire de 3,5 milliards de dollars par année serait requise pour réduire l'itinérance chronique de 50 %. Ben Segel-Brown, « [Dépenses fédérales en matière d'itinérance](#) », *Bureau du directeur parlementaire du budget*, 22 mai 2024.

79 HUMA, [Témoignages](#), 17 juin 2024, 1735 (Marchand); HUMA, [Témoignages](#), 17 septembre 2024, 1135 (Marchand). Voir aussi HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1610 (Lombardi).

80 HUMA, [Témoignages](#), 3 juin 2024, 1550 (Lombardi).

contre l'itinérance, soulignant que ceux-ci n'étaient pas assez souples pour permettre de répondre aux besoins des femmes autochtones et de leur famille⁸¹.

Voici d'autres moyens qui ont été recommandés au Comité pour permettre de lutter contre l'itinérance :

- En collaboration avec les provinces, les territoires et les municipalités, élaborer une stratégie nationale pour éliminer l'itinérance liée à la Stratégie nationale sur le logement, ainsi qu'un plan national pour enrayer les campements de personnes en situation d'itinérance⁸².
- Créer un programme de soutien du revenu comme mécanisme à court terme pour soutenir la stabilité du logement et empêcher les gens de tomber dans l'itinérance⁸³.
- Adopter une définition de l'itinérance fondée sur les droits, qui intègre la dimension de genre et l'itinérance cachée et qui reflète l'expérience vécue par des femmes, des filles de même que des personnes de diverses identités de genre⁸⁴.
- Affecter des fonds à la lutte contre l'itinérance chez les femmes et les personnes de diverses identités, des femmes et les personnes de diverses identités autochtones, ainsi qu'à un soutien à long terme pour les anciens combattants⁸⁵.

L'AMÉLIORATION DE LA COLLECTE, DU SUIVI ET DE LA DÉCLARATION DES DONNÉES

Plusieurs personnes ont mentionné la nécessité d'améliorer la collecte, le suivi et la déclaration des données, et Marie-Josée Houle a fait remarquer que « nous ne pouvons

81 HUMA, *Mémoire*, Ontario Native Women's Association.

82 HUMA, *Témoignages*, 10 juin 2024, 1720 (Richter); HUMA, *Mémoire*, 13 juin 2024, 0835 (Houle); HUMA, *Mémoire*, Women's National Housing and Homelessness Network.

83 HUMA, *Témoignages*, 10 juin 2024, 1720 (Richter); HUMA, *Témoignages*, 17 juin 2024, 1735 (Marchand), HUMA, *Mémoire*, Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

84 HUMA, *Mémoire*, Women's National Housing and Homelessness Network.

85 *Ibid.*; HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2024, 0830 (Carolyn Hughes, directrice, Services aux vétérans, Légion royale canadienne); HUMA, *Mémoire*, BC Coalition of Experiential Communities.



pas quantifier ce dont nous ne connaissons pas l'existence, et nous ne pouvons pas régler ce qu'il nous est impossible de quantifier⁸⁶ ».

Des témoins ont mentionné qu'il faudrait rendre publiques diverses données :

- le nombre de personnes qui n'accèdent pas au marché du logement, ventilé par motif (par exemple pour des raisons financières ou par choix personnel)⁸⁷;
- la ventilation du service de la dette par ville et par province, pour mieux comprendre les variations de marché⁸⁸;
- des données désagrégées par communauté, par immeuble, par type de location et par caractéristiques démographiques, ainsi que des données sur les coûts, les revenus et les taux de vacances⁸⁹; et
- l'information nécessaire pour faire des prévisions et des simulations sur l'écosystème du logement⁹⁰.

Au sujet du suivi et de la déclaration des données, des témoignages et des mémoires ont mis en évidence des lacunes en matière de transparence et de reddition de comptes sur les investissements publics dans le logement et les programmes de logement, de même que la nécessité de faire un meilleur suivi des données. Pour y arriver, la défenseure fédérale du logement a proposé qu'on mesure non seulement les résultats matériels des programmes de logements (comme le nombre de logements construits, par exemple), mais aussi les résultats pour les personnes sur la base des droits de la personne et du droit au logement⁹¹.

Steve Pomeroy a proposé que l'on élabore des plans d'action et des cibles explicites pour chacun des programmes relevant de la Stratégie nationale sur le logement, qui

86 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0855 (Houle).

87 HUMA, [Témoignages](#), 27 mai 2024, 1650 (Hogue).

88 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2024, 0825 (Mahboubi).

89 HUMA, [Mémoire](#), Anne Landry.

90 HUMA, [Témoignages](#), 27 mai 2024, 1600 (Lyall).

91 HUMA, [Témoignages](#), 13 juin 2024, 0820, 0855 (Houle). Voir aussi HUMA, [Mémoire](#), Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine; HUMA, [Mémoire](#), Women's National Housing and Homelessness Network; HUMA, [Mémoire](#), Anne Landry.

incluraient le nombre de logements bâtis et le nombre de ménages aidés, ventilés par province ou par région métropolitaine de recensement⁹².

CONCLUSION

Cette étude portait en premier lieu sur les investissements fédéraux, mais elle a fait ressortir d'autres causes qui contribuent au manque de logements abordables. En particulier, les témoins ont décrit la nécessité que tous les ordres de gouvernement coordonnent mieux les mesures qu'ils prennent. Le Comité reconnaît que la crise du logement est un problème de taille et que le gouvernement du Canada doit renforcer ses mesures de soutien à cet égard.

92 HUMA, *Mémoire*, Steve Pomeroy.

ANNEXE A : LISTE DES TÉMOINS

Le tableau ci-dessous présente les témoins qui ont comparu devant le Comité lors des réunions se rapportant au présent rapport. Les transcriptions de toutes les séances publiques reliées à ce rapport sont affichées sur la [page Web du Comité sur cette étude](#).

44^e législature – 1^{re} session

Organismes et individus	Date	Réunion
Association canadienne des constructeurs d'habitations Kevin Lee, directeur général	2024/05/27	115
Banque Royale du Canada Robert Hogue, économiste en chef adjoint	2024/05/27	115
Residential Construction Council of Ontario Richard Lyall, président	2024/05/27	115
À titre personnel Carolyn Whitzman, chercheuse en logement et professeure adjointe, Université d'Ottawa	2024/06/03	117
Abundant Housing Vancouver Russil Wvong, bénévole	2024/06/03	117
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine Raymond Sullivan, directeur général	2024/06/03	117
Logement Coopératif National Autochtone Incorporated John Gordon, directeur général	2024/06/03	117
More Neighbours Toronto Eric Lombardi, président	2024/06/03	117
Mortgage Outlet Inc. Leah Zlatkin, courtière hypothécaire et directrice de l'exploitation	2024/06/03	117

Organismes et individus	Date	Réunion
Association canadienne des entrepreneurs en couverture Jim Facette, directeur général	2024/06/06	118
Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers Tony Irwin, président par intérim	2024/06/06	118
Institut C.D. Howe Parisa Mahboubi, analyste principale de la politique	2024/06/06	118
Légion royale canadienne Carolyn Hughes, directrice, Services aux vétérans	2024/06/06	118
Réseau québécois des OSBL d'habitation André Castonguay, directeur général	2024/06/06	118
Victoria Park Community Homes Lori-Anne Gagne, directrice générale	2024/06/06	118
Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance Tim Richter, président-directeur général	2024/06/10	119
Effort Trust Company David Horwood, directeur	2024/06/10	119
McMaster University Steve Pomeroy, professeur d'industrie, Collaboration canadienne pour la recherche sur le logement	2024/06/10	119
Abundant Housing Vancouver Daniel Oleksiuk, directeur	2024/06/13	120
Bureau du défenseur fédéral du logement Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement	2024/06/13	120
Front d'action populaire en réaménagement urbain Véronique Laflamme, organisatrice communautaire et porte-parole	2024/06/13	120
Independent Contractors and Businesses Association of British Columbia Jock Finlayson, économiste en chef	2024/06/13	120

Organismes et individus	Date	Réunion
À titre personnel Jennifer Keesmaat, présidente et directrice générale, Collecdev-markee	2024/06/17	121
Alliance pour mettre fin à l'itinérance Ottawa Meg McCallum, directrice générale par intérim	2024/06/17	121
Services de logement pour les Autochtones de l'Ontario Justin Marchand, directeur général	2024/06/17	121
Ville de Toronto Abigail Bond, directrice exécutive, Secrétariat du logement	2024/06/17	121
Wesgroup Properties Beau Jarvis, président et directeur général	2024/06/17	121
Services de logement pour les Autochtones de l'Ontario Justin Marchand, directeur général	2024/09/17	122
Ville de Toronto Abigail Bond, directrice exécutive, Secrétariat du logement	2024/09/17	122
Wesgroup Properties Beau Jarvis, président et directeur général	2024/09/17	122

ANNEXE B : LISTE DES MÉMOIRES

Ce qui suit est une liste alphabétique des organisations et des personnes qui ont présenté au Comité des mémoires reliés au présent rapport. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la [page Web du Comité sur cette étude](#).

44^e législature – 1^{re} session

Abundant Housing Vancouver
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
Association canadienne pour les soins de longue durée
Association internationale des pompiers
BC Coalition of Experiential Communities
Calgary Housing Company
Fédération de l'habitation coopérative du Canada
Landry, Anne
Ludlow, Keith
Ontario Native Women's Association
Pomeroy, Steve
Social Housing and Human Rights Coalition
Société immobilière du Canada Limitée
SP Canada
Starlight Investments
Student Political Research Initiative for New Governance Group
Syndicat canadien de la fonction publique
Wert, Kaileah
Women's National Housing and Homelessness Network
WoodGreen Services communautaires

PROCÈS-VERBAUX

Un exemplaire des *procès-verbaux* pertinents (réunions n^{os} 10) de la 45^e législature, 1^{ère} session, et (n^{os} 115, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 134 et 137) de la 44^e législature, 1^{ère} session est déposé.

Respectueusement soumis,

Le président,
Robert Morrissey

Rapport dissident du Comité HUMA

Priorités du Parti conservateur du Canada en matière de logement

Le problème : une crise du logement causée par l'échec des politiques du gouvernement

1. Hausse des coûts du logement

Hausse des loyers : les loyers ont continué d'augmenter au cours de l'année dernière, avec une [hausse des coûts](#) de 4,8 % entre septembre 2024 et 2025.

Hausse des prix du logement : Le [prix de référence](#) d'une maison au Canada a grimpé de 54 % depuis octobre 2015.

Le rêve brisé de l'accession à la propriété : L'accession à la propriété [coûte désormais](#) 53,6 % du revenu médian avant impôt, 89,2 % à Vancouver et 66,4 % à Toronto.

2. Le gouvernement récompense les gardiens et les taxes sur la construction de logements

Paperasse : Des [recherches récentes](#) suggèrent que jusqu'à 50 % des prix des logements peuvent être attribués aux réglementations en matière d'utilisation des terres (paperasse municipale) ; le gouvernement fédéral a récompensé les politiciens municipaux en leur accordant plus d'aides financières.

Les taxes sur la construction de logements représentent [un tiers du coût d'une maison](#). L'Institut C.D. Howe estime que le gouvernement ajoute 1,3 million de dollars au coût d'une maison à Vancouver.

Le problème des taxes et des réglementations excessives sur la construction de logements a également été soulevé par des témoins lors de la réunion du Comité, notamment des experts du [Residential Construction Council of Ontario](#), de [l'Association canadienne des constructeurs d'habitations](#), de la [RBC](#), de la [Independent Contractors and Businesses Association of BC](#), de [Mortgage Outlet Inc](#), et de [Wesgroup Properties](#).

3. Échec des financements des libéraux

Le Fonds pour accélérer la construction de logements a injecté des milliards de dollars (4,4 milliards au total) dans les villes. Cependant, selon les [propres termes](#) des libéraux, le FACL « ne construit pas de logements »¹ : les mises en chantier sont en baisse² dans les municipalités malgré un financement substantiel du gouvernement fédéral :

- Toronto a reçu 471 millions de dollars et les mises en chantier ont baissé de 71 %.
- Vancouver a reçu 119 millions de dollars et les mises en chantier ont baissé de 8 %.
- Brampton a reçu 114,5 millions de dollars et les mises en chantier ont baissé de 58 %.
- Surrey a reçu 100,7 millions de dollars et les mises en chantier ont baissé de 29 %.

¹ L'ancien ministre du Logement, Sean Fraser, s'est exprimé devant le [Comité HUMA](#) le 27 septembre 2023.

² Données de la SCHL sur les mises en chantier avant réception du FACL en 2023 (janvier-septembre) par rapport à 2025 (janvier-septembre)

- Burnaby a reçu 43 millions de dollars et les mises en chantier ont baissé de 47 %.
- Guelph a reçu 21,4 millions de dollars et les mises en chantier ont baissé de 88 %.

À l'échelle nationale, les mises en chantier devraient [chuter](#) de 13 % supplémentaires d'ici 2027, malgré la promesse du premier ministre et du ministre du Logement de doubler la construction de logements pour atteindre 500 000 nouvelles constructions par an.

Des témoins durant la réunion du Comité, notamment des représentants de [l'Association canadienne des constructeurs d'habitations](#), de [l'institut C.D. Howe](#), et du [Abundant Housing Vancouver](#), ont exprimé leur inquiétude quant au fait que le financement fédéral n'est pas lié à des mesures de performance claires.

La solution : la politique du Parti conservateur du Canada en matière de logement

1. Réduire les coûts du logement

- Réduire la TPS sur tous les logements neufs de moins de 1,3 million de dollars, ce qui permettrait d'économiser jusqu'à 65 000 dollars sur le coût d'un logement neuf et 3 000 dollars par an sur les paiements hypothécaires.
- Identifier 15 % des bâtiments et des terrains fédéraux à vendre pour la construction de logements dans de nouveaux quartiers viables dans un délai de 100 jours.
- Construire 6 000 nouveaux logements sur les bases des Forces canadiennes et annuler la hausse des loyers imposée par les libéraux aux familles des militaires.

2. Réduire les taxes sur la construction

- Réduire les frais d'aménagement, chaque dollar d'allègement accordé par une municipalité étant remboursé à hauteur de 50 %, jusqu'à un maximum de 50 000 dollars.
- Supprimer la taxe sur les logements sous-utilisés, dont l'administration coûte plus cher que les revenus fiscaux qu'elle génère.
- Supprimer la nouvelle taxe des libéraux sur les rénovations d'habitations afin de soutenir les propriétaires.

3. Éliminer les gardiens

- Accélérer la construction de logements grâce à des « zones prêtes à bâtir » afin que les nouveaux logements puissent être construits plus rapidement.
- Exiger des villes qu'elles publient les délais d'approbation et les frais d'aménagement afin que les Canadiens puissent comparer les performances de leur ville à celles des autres.
- Simplifier et harmoniser le Code national du bâtiment afin de rendre la construction sécuritaire plus abordable, avec une flexibilité maximale pour les nouveaux matériaux et les nouvelles méthodes de construction.
- Supprimer les conditions d'admissibilité contraignantes du programme de la SCHL afin de permettre aux constructeurs de logements d'accéder plus facilement aux avantages du financement du logement abordable.

- e. Exiger un langage clair dans les règlements sur le logement afin d'éliminer les obstacles et les retards.

4. Lier les fonds fédéraux des infrastructures à la construction de logements

- a. Lier le financement des infrastructures aux résultats, et non aux promesses, en récompensant les villes qui autorisent une hausse de plus de 15 % de la construction de logements par an et en réduisant le financement de celles qui n'atteignent pas cet objectif.
- b. Retirer les fonds fédéraux aux villes qui augmentent les frais de construction ou bloquent les aménagements nécessaires.
- c. Augmenter la densité des logements autour des stations de transport en commun financées par le gouvernement fédéral comme condition pour recevoir des fonds.

Rapport complémentaire – Bloc Québécois

Le présent rapport contient quelques éléments de base pour mieux comprendre la situation actuelle ainsi que quelques pistes de solution pour régler différents points de friction sur la crise du logement et la hausse marquée de l'itinérance. Nous aimons que le comité reconnaisse que le droit au logement et la protection des locataires relèvent du Québec et des provinces, et que les solutions ne doivent pas être imposées par Ottawa, mais plutôt amenées de concert avec le gouvernement du Québec, les provinces et les municipalités.

En définitive, la meilleure solution pour tenter d'endiguer la crise du logement et de l'itinérance serait l'envoi au gouvernement du Québec, par le gouvernement fédéral, d'un paiement de transfert unique et sans condition qui réponde aux besoins sur le terrain. Ce paiement de transfert contribuerait à une diminution des délais et des coûts. Toutefois, d'ici à ce que le Québec devienne un pays, voici quelques propositions pouvant améliorer la situation du logement :

- La réduction des taux d'intérêt en vue de la construction de logements sociaux et abordables pour les personnes à faible revenu;
- La création d'un programme de prêts et d'aide majeure pour les acheteurs d'une première propriété de valeur raisonnable afin de les aider à compléter leur mise de fonds;
- La redéfinition du terme « abordable » dans les programmes de façon à répondre aux besoins des ménages et des différentes régions du Québec;
- Le renforcement de la loi anti-flip en faisant passer à deux ans (ou plus) la période pendant laquelle un propriétaire doit conserver sa maison ou ses propriétés pour bénéficier de l'exemption de gains en capital sur les profits de la vente, sauf exception;
- L'augmentation de l'accessibilité des terrains et des bâtiments dans le programme des terrains fédéraux et la simplification du transfert de terrains et de bâtiments en bas du prix courant afin de permettre à de plus petits organismes d'en faire l'acquisition;
- La hausse à deux ans de la période durant laquelle un propriétaire doit conserver une propriété pour bénéficier de l'exemption de gain en capital sur les profits de la vente, en maintenant les exceptions actuelles;
- L'appui financier sans condition, par le gouvernement fédéral, de toute initiative québécoise en matière de création de logements étudiants dans le but de réduire la pression sur le parc résidentiel et locatif, notamment dans les régions, et à l'initiative des institutions collégiales et universitaires;
- Que la SCHL offre, hors des grands centres, l'assurance prêt hypothécaire aux résidences pour personnes âgées de moins de 50 unités et investisse dans la rénovation de celles-ci afin de favoriser le maintien des aînés dans leur communauté d'appartenance;
- Que les investissements fédéraux en logement soient automatiquement accompagnés de hausses de financement pour les infrastructures municipales requises;
- L'abolition de la TPS pour les premiers acheteurs sur les services afférents, comme les services de notaire, d'inspecteur en bâtiment et d'arpenteur;
- L'augmentation, la pérennisation et l'indexation du financement en itinérance, et ce, sans condition et en arrimage avec la stratégie québécoise correspondante.

Si le gouvernement manque d'inspiration, Denis Trudel a rédigé, au cours de la première législature, un rapport contenant plusieurs pistes de solutions provenant du milieu communautaire et sans but lucratif et des promoteurs publics et privés. Ces propositions peuvent s'ajouter aux points précédents.

Bien que plusieurs aspects aient été traités dans l'étude du comité, d'autres n'ont pas été abordés. Tout d'abord, le plan « Bâtir Maison Canada », que le gouvernement a annoncé lors de la dernière campagne électorale, n'était pas dans les cartons au moment des travaux du comité. Il serait intéressant de s'y pencher au cours du présent mandat. De plus, les questions des premiers acheteurs, du déséquilibre intergénérationnel des prix du logement et de l'iniquité d'accès à une propriété pour plusieurs jeunes sont souvent mises de côté. À une autre époque, les membres de la classe moyenne se définissaient par la capacité de s'acheter une maison à proximité de leur emploi. Tant les travailleurs d'usine et les gens de métiers que les professionnels pouvaient s'installer dans leur maison et espérer finir de payer leur hypothèque avant la retraite. Ce que l'on voit aujourd'hui est une difficulté accrue chez les jeunes de Montréal, de Québec et des régions qui, même avec deux salaires, ont de la difficulté à s'établir dans le marché.

Le Bloc Québécois continuera à proposer des moyens de développer le logement social et communautaire, de lutter contre l'itinérance, de fournir un toit à chaque personne et également d'éviter que les inégalités se creusent encore davantage entre les propriétaires et les locataires.