



Commission
canadienne des
droits de la personne

Canadian
human rights
commission

Accords intergouvernementaux fondés sur les droits pour la prochaine Stratégie nationale sur le logement

Rapport technique préparé par :

Carolyn Whitzman, Ph. D.

Pour le Bureau du défenseur fédéral du logement

Février 2026

Bureau du défenseur fédéral du logement, Commission canadienne des droits de la personne

344, rue Slater, 8^e étage, Ottawa (Ontario) K1A 1E1

Sans frais : 1-888-214-1090 | **TTY** : 1-888-643-3304 | **Télécopie** : 613-996-9661 |

<https://www.ccdp-chrc.gc.ca/individus/le-droit-au-logement>

Le présent rapport a été commandée par le Bureau du défenseur fédéral du logement (BDFL). D'autres rapports semblables sont disponibles sur le site du BDFL et sur le Rond-point de l'itinérance : rondpointdelitinerance.ca/bdfl.

Les opinions, constatations et conclusions ou recommandations exprimées dans le présent document sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement la position de la Commission canadienne des droits de la personne ou de la Défenseure fédérale du logement.

This text is also available in English under the title, Rights-based intergovernmental agreements for the next National Housing Strategy. It is available on the Office of the Federal Housing Advocate's website and on the Homeless Hub.

Pour citer ce rapport :

Whitzman, C. (2026). *Accords intergouvernementaux fondés sur les droits pour la prochaine Stratégie nationale sur le logement*. Le Bureau du défenseur fédéral du logement.

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada
représentée par la Commission canadienne des droits de la personne, 2026.

Numéro de catalogue : HR34-31/2026F-PDF

ISBN : 978-0-660-99239-6

Table des matières

Sommaire	1
Introduction	3
Principes et éléments d’une stratégie fondée sur les droits	6
Ce qui a fonctionné et ce qui n’a pas fonctionné dans les accords de la SNL 1.0	9
Définitions des accords fondés sur les droits	16
Objectifs recommandés et cadre de gouvernance	28
Encadré 1 : Responsabilités des différents paliers de gouvernement en matière de logement	31
Conclusion : un cadre de résultats intergouvernemental	41

Liste des abréviations

ACS+ : Analyse comparative entre les sexes plus

FACL : Fonds pour accélérer la construction de logements

FPT : Fédéral, provincial et territorial

HART : Housing Assessment Resource Tools (outils d’évaluation des ressources en logement)

LSNL : Loi sur la Stratégie nationale sur le logement

RMMR : Revenu médian des ménages de la région

SCHL : Société canadienne d’hypothèques et du logement

SISA : Système d’information sur les personnes et les familles sans abri

SNL : Stratégie nationale sur le logement

Sommaire

Ce rapport vise à contribuer à l'élaboration d'accords multilatéraux et bilatéraux avec les provinces, les territoires, les municipalités, les régions et les gouvernements autochtones, dans le cadre de la prochaine Stratégie nationale sur le logement. Le rapport fournit des recommandations pour un Cadre de partenariat sur le logement multilatéral, selon les principes clés d'une approche fondée sur les droits, des définitions communes et des indicateurs clés permettant de suivre le progrès sur des objectifs de résultats qui mettent progressivement fin à l'itinérance et garantissent que tous les Canadiens disposent d'un logement abordable et adéquat. Le rapport propose des révisions précises du Cadre de partenariat sur le logement de 2018 afin d'atteindre ce résultat.

Le gouvernement du Canada a pris des mesures pour réaliser progressivement le droit à un logement adéquat, tel qu'il a été ratifié dans les pactes internationaux. En 2017, la première Stratégie nationale sur le logement visait à réduire l'itinérance chronique et les besoins en matière de logement au cours de la décennie menant à 2027-28. Dans le cadre de cette stratégie, des accords bilatéraux ont été signés avec les provinces et les territoires, sur la base d'un Cadre de partenariat sur le logement multilatéral datant de 2018. En 2019, la Loi sur la stratégie nationale sur le logement a établi un cadre juridique pour une approche fondée sur les droits afin de fournir un logement adéquat à tous les Canadiens. Le 21 juin 2021, la Loi sur la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones est entrée en vigueur, affirmant que la Déclaration est un instrument international des droits de la personne qui peut aider à interpréter et à appliquer le droit canadien et représentant un cadre pour faire progresser sa mise en œuvre. Jusqu'en 2022, d'autres accords bilatéraux ont été conclus avec des municipalités, des régions et des gouvernements autochtones dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Malgré le succès de certains programmes, tout indique que les conditions de logement au Canada se sont détériorées au cours de la dernière décennie. Toutes les formes d'itinérance ont augmenté, le coût du logement est devenu plus inabordable, en particulier pour les communautés vulnérables, et les disparités générationnelles se sont aggravées, menaçant la viabilité économique et sociale de plusieurs grandes villes. Il est temps d'adopter une approche plus audacieuse, mieux coordonnée et fondée sur les droits.

Ce rapport recommande des **résultats fondés sur des droits comparables au niveau international, tels que la fin de l'itinérance d'ici à 2040, la fin des besoins en matière de logement pour les personnes à faible revenu d'ici 2050, et une offre suffisante et abordable pour les ménages à revenu modique et médian d'ici à 2060**. Ces résultats mesurables devraient être étayés par :

1. Des données annuelles transparentes et accessibles au public, fondées sur des définitions communes, à collecter dans le cadre d'accords bilatéraux et multilatéraux;

2. Un ensemble de relations claires et responsables entre le gouvernement fédéral, les provinces et les territoires, les municipalités et les régions, et les gouvernements autochtones.
3. Une transition d'un programme fondé sur des projets à un portefeuille de financements et de subventions conditionnels pour les infrastructures et le logement destinés aux municipalités, aux régions, aux gouvernements autochtones, aux provinces et aux territoires, afin d'améliorer l'offre de logements abordables et de soutenir les méthodes modernes de construction.

Introduction

Le présent rapport, rédigé pour orienter les discussions ministérielles et intergouvernementales de la Défenseure fédérale du logement, est destiné à contribuer au développement de la prochaine Stratégie nationale sur le logement, prévue au plus tard en mars 2028. Il s'appuie sur plusieurs rapports gouvernementaux récents, notamment :

- Conseil national du logement. (2025a). Mesurer ce qui importe. Proposer un cadre axé sur les résultats pour la politique fédérale en matière de logement. Conseil national du logement.
- Conseil national du logement. (2025b). Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada. Conseil national du logement.
- Commission d'examen Neha. (2025.) Nous sommes des êtres humains. Nous sommes dignes d'un endroit où vivre. C'est aussi simple que cela. Conseil national du logement.
- Whitzman, C. (2025). Objectifs et mécanismes de logement axés sur les droits de la personne pour le Canada. Bureau du défenseur fédéral du logement.
- Commission canadienne des droits de la personne. (2023). Rapport d'observation de la défenseure fédérale du logement – Colombie-Britannique.

Dans l'esprit du cadre axé sur les résultats du Conseil national du logement, ce rapport explique comment une approche de l'évaluation axée sur les résultats peut être intégrée dans la politique fédérale du logement, y compris dans le nouveau programme Maisons Canada ainsi que dans un Cadre de partenariat sur le logement intergouvernemental révisé, dans le cadre d'une approche fondée sur les droits du logement en tant que système interconnecté nécessitant des politiques complémentaires pour le passage de l'itinérance à l'accès à la propriété¹. Afin d'obtenir des perspectives sur le fonctionnement des indicateurs axés sur les résultats, l'auteure a rencontré des juristes, notamment Alexandra Flynn, Ph. D., de la Peter J. Allard School of Law, University of British Columbia, et Michelle Biss, du Réseau national du droit au logement. Elle a également rencontré, sous le couvert de l'anonymat, plusieurs personnalités provinciales et municipales qui avaient travaillé sur des accords intergouvernementaux antérieurs en matière de logement.

Le rapport s'appuie également sur la documentation canadienne récente concernant les accords intergouvernementaux :

- Flynn, A. (2025). Binding Rights: Contractual Federalism and the Right to Housing in Canada. *European Review of Contract Law*, 21(3), 393–412.
- Han, J. Y. (2024). Mesurer les progrès : dissiper la confusion dans les accords bilatéraux. (Centre d'excellence sur la fédération canadienne).

¹ Conseil national du logement. (2025). *Mesurer ce qui importe : Proposer un cadre axé sur les résultats pour la politique fédérale en matière de logement*. <https://nhc-cn1.ca/fr/publications/post/measuring-what-matters-2>

- Neve, A. (2023). Closing the Implementation Gap: Federalism and Respect for International Human Rights in Canada. (Institut de recherche en politiques publiques).
- Schwan, K. & Perucca, J. (2022). Realizing the Right to Housing in Canadian Municipalities: Where Do We Go from Here? (Bureau du défenseur fédéral du logement).

Le rapport répond aux cinq priorités exprimées par les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables du logement en septembre 2025 :

- 1) Renouveler les **partenariats intergouvernementaux** relatifs au logement abordable après l'expiration de la Stratégie nationale sur le logement en 2028;
- 2) Lutter contre l'itinérance en renforçant les mesures et en coordonnant les investissements, notamment en offrant davantage de **logements abordables, de logements supervisés et de logements de transition** pour les populations vulnérables, dans le but de réduire l'itinérance chronique;
- 3) Accroître l'offre de logements en mettant l'accent sur les **logements abordables**, ainsi qu'en coordonnant les efforts pour lancer de nouveaux projets résidentiels et réduire les obstacles à la construction;
- 4) Soutenir le **logement autochtone** et collaborer avec les Premières Nations, les Inuits et les Métis pour faire avancer des solutions dirigées par les Autochtones et améliorer l'accès à des logements sûrs et adaptés à la culture;
- 5) Accroître le recours aux **méthodes de construction modernes** en accélérant l'adoption des constructions modulaires et d'autres technologies novatrices – lorsqu'elles sont appropriées, afin d'accroître la rapidité et l'efficacité de la construction de logements².

Le Canada s'enorgueillit depuis longtemps de son rôle de chef de file en matière de droits internationaux de la personne, notamment en ce qui concerne le droit à un logement adéquat³. À partir de 1968, des politiques fédérales successives ont repris le principe selon

² Gouvernement du Canada. (25 septembre 2025). Les ministres travaillent ensemble à s'attaquer aux problèmes liés au logement et à l'itinérance <https://www.canada.ca/fr/logement-infrastructures-collectivites/nouvelles/2025/09/les-ministres-travaillent-ensemble-a-sattaquer-aux-problemes-lies-au-logement-et-a-litinerance.html>

³ Neve, A. (2023). *Closing the Implementation Gap: Federalism and Respect for International Human Rights in Canada*. Institut de recherche sur les politiques publiques. <https://centre.irpp.org/wp-content/uploads/sites/3/2023/05/Closing-the-Implementation-Gap-Federalism-and-Respect-for-International-Human-Rights-in-Canada.pdf>

lequel « tous les Canadiens ont droit à un logement convenable »⁴. En 2017, la première Stratégie nationale sur le logement, avec une approche axée sur les droits de la personne explicite, visait à réduire l'itinérance et à répondre aux besoins en matière de logement au cours de la décennie menant à 2027-28⁵. Dans le cadre de cette stratégie, des accords bilatéraux ont été signés avec les provinces et les territoires, sur la base d'un Cadre de partenariat sur le logement multilatéral⁶. En 2019, la Loi sur la stratégie nationale sur le logement a fourni un cadre juridique pour une approche fédérale fondée sur les droits afin de fournir un logement adéquat à tous les résidents du Canada. Après 2022, d'autres accords bilatéraux ont été conclus avec des municipalités, des régions et des gouvernements autochtones dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Cependant, malgré le succès de certains programmes, tout indique que les inégalités en matière de logement au Canada se sont aggravées au cours des dix dernières années. L'itinérance a augmenté⁷, le coût du logement est devenu plus inabordable, en particulier pour les communautés vulnérables⁸, et les disparités générationnelles se sont aggravées, les options abordables étant extrêmement limitées dans plusieurs des zones métropolitaines les plus peuplées du Canada, y compris la région du Grand Toronto et la vallée du bas Fraser en Colombie-Britannique⁹.

Ce rapport vise à améliorer les résultats de la prochaine Stratégie nationale sur le logement. Les accords entre le gouvernement fédéral et les autres paliers de gouvernement peuvent

⁴ Oberlander, H. P. et Fallick, G. (1992). *Un toit pour tous : l'évolution de la politique canadienne du logement*, citation du rapport de 1968, cité à la page 86. https://publications.gc.ca/collections/collection_2018/schl-cmhc/nh15/NH15-818-1992-fra.pdf

⁵ Gouvernement du Canada. (2018). *La Stratégie nationale sur le logement du Canada : un chez soi d'abord*. Ottawa : Gouvernement du Canada, extrait de <https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie>

⁶ Réunion fédérale-provinciale-territoriale des ministres responsables du logement. (9 avril 2018). *COMMUNIQUÉ – Les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux souscrivent à un nouveau Cadre de partenariat sur le logement* <https://scics.ca/fr/product-produit/communique-les-ministres-federal-provinciaux-et-territoriaux-souscrivent-a-un-nouveau-cadre-de-partenariat-sur-le-logement/>

⁷ En Ontario, la province la plus peuplée du Canada et celle qui dispose des données les plus précises, l'itinérance a augmenté de 50 % entre 2021 et 2025, avec un total de près de 85 000 personnes non logées. Donaldson, J., Kandyba, L. et Wang, D. (2026). *Municipalities Under Pressure One Year Later: An Update on the Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis*. <https://www.amo.on.ca/sites/default/files/assets/DOCUMENTS/Reports/2026/MunisUnderPressure1YearUpdateReport2026-01-13.pdf>

⁸ Il n'existe aucune grande ville au Canada où une personne seule qui gagne le salaire minimum peut se permettre de louer un appartement à une chambre. Macdonald, D. et Tranjan, R. (2024). *Out-of-Control Rents: Rental wages in Canada, 2023*. <https://www.policyalternatives.ca/wp-content/uploads/2024/09/OUT-OF-CONTROL-RENTS.pdf>

⁹ Depuis 1977, l'augmentation de la valeur des maisons a apporté 3 200 milliards de dollars supplémentaires au patrimoine immobilier, dont les deux tiers reviennent aux personnes âgées de plus de 55 ans. En Ontario, le prix médian des propriétés devrait baisser de 60 % – soit une diminution de 530 000 \$ – pour qu'un ménage moyen de moins de 40 ans puisse s'offrir un logement. Kershaw, P., Long, A., Kudus, K. et Harris, M. (2022). *Celebrating Stalling Prices for Canadian Homes: Why Canadians Need Statistics Canada to Improve Measurement of Housing Inflation in the Consumer Price Index*. [https://assets.nationbuilder.com/gensqueeze/pages/6865/attachments/original/1669063474/GS_National_Housing_Report_2022 .pdf?1669063474](https://assets.nationbuilder.com/gensqueeze/pages/6865/attachments/original/1669063474/GS_National_Housing_Report_2022.pdf?1669063474)

permettre d'obtenir de meilleurs résultats pour mettre progressivement fin à l'itinérance et garantir que tous les Canadiens, y compris les plus marginalisés, soient en mesure d'accéder à un logement adéquat, élément essentiel à leur survie et à leur bien-être.

Le rapport fournit des recommandations fondées sur les droits pour des accords intergouvernementaux axés sur ce qui suit :

- Principes et éléments d'une stratégie fondée sur les droits
- Enseignements de l'actuelle Stratégie nationale sur le logement (SNL 1.0) pour la prochaine Stratégie nationale sur le logement (SNL 2.0)
- Définitions
- Objectifs et gouvernance des accords
- Indicateurs
- Un nouveau Cadre de partenariat sur le logement

Principes et éléments d'une stratégie fondée sur les droits

La *Loi sur la stratégie nationale sur le logement (LSNL)*¹⁰ indique : « le ministre [responsable] élabore et maintient une stratégie nationale sur le logement, et ce, à la lumière de principes clés d'une approche du logement fondée sur les droits de la personne ». Ces principes sont les suivants :

- Donner la priorité aux groupes vulnérables
- Collaborer de manière significative avec les populations vulnérables
- Lutter contre les discriminations et les inégalités qui touchent le droit au logement
- Utiliser tous les moyens appropriés pour promouvoir le droit à un logement adéquat et allouer des ressources suffisantes
- Assurer un suivi indépendant de la réalisation du droit à un logement adéquat

Le droit à un logement adéquat comprend sept éléments définis¹¹, dont trois seulement sont explicitement mesurés dans la définition canadienne standard du besoin impérieux en matière de logement :

1. **Abordable** : le coût du logement ne doit pas être un obstacle à la satisfaction d'autres besoins fondamentaux, tels que l'alimentation, et les coûts doivent être protégés contre les augmentations déraisonnables. Cet élément est mesuré dans le cadre des besoins impérieux en matière de logement à l'aide d'un indicateur international standard, à savoir que les dépenses liées au logement ne doivent pas dépasser 30 % du revenu avant impôt du ménage. Les indicateurs internationaux

¹⁰ Gouvernement du Canada. (2019). *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (C29 S313). <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/n-11.2/TexteCompleet.html>

¹¹ Rapporteur spéciale le droit à un logement convenable (2021). *Le droit à un logement convenable*. <https://www.ohchr.org/fr/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

mettent l'accent sur le caractère abordable pour les ménages à faible revenu, qui disposent du revenu disponible le plus faible¹².

2. **Habitable** : les logements doivent disposer d'un espace suffisant pour les habitants, être correctement entretenus et offrir une protection contre les éléments et les autres menaces pour la santé et le bien-être, notamment en garantissant des températures maximales et minimales. Cet élément est mesuré dans le cadre des besoins impérieux en matière de logement, le surpeuplement étant déterminé par les normes nationales d'occupation, et l'état des lieux étant déclaré dans le cadre du recensement et des Enquêtes canadiennes sur le logement.
3. **Sûr** : la sécurité d'occupation offre une protection contre l'expulsion arbitraire, les déménagements forcés et le harcèlement. Il n'existe actuellement aucune mesure standard au Canada, bien que les expulsions et les déménagements forcés – ces derniers incluant les déménagements en raison de catastrophes naturelles, de changements de l'état de santé ou de mauvaises relations entre propriétaires et locataires n'impliquant pas d'expulsion formelle – aient été mesurés dans les deux dernières Enquêtes canadiennes sur le logement. Lors de la dernière enquête, 3 % des locataires ont déclaré avoir été expulsés au cours des 12 derniers mois, soit 1 % de la population canadienne¹³.
4. **Un lieu qui assure l'accès aux services de base** : ceci comprend notamment l'eau potable, l'assainissement, le chauffage, l'éclairage et les services d'urgence. Cet élément n'est pas mesuré de manière exhaustive au Canada dans le cadre des besoins en logement, bien que le coût des services publics liés au chauffage et à l'éclairage soit inclus dans les coûts de logement. L'eau potable est une préoccupation particulière pour les logements situés dans les réserves, et l'accès à l'eau potable et aux installations sanitaires de base est un problème dans de nombreux campements¹⁴.
5. **Accessible** : ceci s'applique aux personnes de toutes capacités, en particulier celles qui sont victimes de discrimination ou qui vivent dans des conditions vulnérables. Cet élément n'est pas actuellement mesuré en tant qu'aspect du besoin en logement au Canada, bien qu'il existe des mesures dans l'Enquête canadienne sur le

¹² Organisation de coopération et de développement économiques. (2021). *OECD Affordable Housing Database: Overview of Affordable Housing Indicators*. <https://www.oecd.org/els/family/HC1-5%20Overview%20of%20affordable%20housing%20indicators.pdf>

¹³ Les Enquêtes canadiennes sur le logement de 2021 et 2022 ont toutes deux révélé un taux d'expulsion annuel d'environ 1 % pour les locataires. Les données sur les expulsions sont déclarées par les locataires et excluent les personnes vivant dans des refuges, des maisons de retraite et des logements supervisés, ainsi que les personnes expulsées qui se retrouvent en situation d'itinérance. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2025). *Vers une compréhension de l'ampleur des expulsions de locataires au Canada*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/2025/towards-understanding-magnitude-evictions-fr.pdf>

¹⁴ Commission canadienne des droits de la personne. (2023). *Rapport d'observation de la défenseure fédérale du logement – Colombie-Britannique*. <https://www.ccdp-chrc.gc.ca/publications/rapport-dobservation-de-la-defenseure-federale-du-logement>

logement qui peuvent être utilisées, telles que la proportion de personnes souffrant de handicaps physiques qui estiment que leur logement est adapté à leurs besoins¹⁵. Il n'existe pas de mesure normalisée du nombre de logements physiquement accessibles; toutefois, des normes canadiennes pour les termes « accessible » et « prêt à l'accessibilité » ont été élaborées en 2023 et 2025¹⁶ et peuvent être appliquées au parc de logements existants et nouveaux.

6. **Bien situé** : il s'agit d'un lieu proche des transports en commun, de l'emploi et des services sociaux de base tels que la garde d'enfants, l'éducation et les soins de santé, et qui n'est pas situé dans une zone polluée ou dangereuse. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dispose d'une base de données sur les mesures de proximité, mais ne dispose pas actuellement d'une estimation ou d'un indicateur relatif à la proportion de ménages canadiens vivant dans des foyers bien situés¹⁷.
7. **Adapté à la culture** : il s'agit d'un habitat qui respecte et est adapté à l'expression de l'identité culturelle et des modes de vie des habitants. Le Canada ne dispose pas actuellement d'un indicateur ou d'un moyen de mesurer cet élément¹⁸.

Bien que la durabilité environnementale et l'atténuation du changement climatique ne soient pas des éléments explicites du logement adéquat, l'habitabilité comprend les températures maximales et minimales des habitations et un logement « bien situé » comprend le développement axé sur la marche et les transports en commun, deux facteurs importants de la durabilité environnementale et de la réduction des émissions de carbone¹⁹.

Le défi actuel pour la SNL 2.0 est de convenir d'un ensemble stable d'indicateurs de suivi des éléments du logement adéquat qui sont **fiables** (p. ex., basés sur des enquêtes nationales ou des données de recensement), **complets** (incluant tous les individus et ménages, et pas seulement les ménages « privés » non étudiants), **reproductibles** (posant les mêmes

¹⁵ Dans l'Enquête canadienne sur le logement de 2021, seuls 38 % des répondants souffrant d'un handicap physique ont déclaré que leur logement était accessible. Ces données excluent les personnes hébergées dans des foyers d'urgence, des foyers de groupe et des institutions.

¹⁶ Gouvernement du Canada. (2023). *CSA/ASC B652:23 Logements accessibles*. <https://www.csagroup.org/fr/store/product/CSA-ASC%20B652:23/>; Gouvernement du Canada. (2025). *CAN-ASC-2.8:2025 – Logements prêts à l'accessibilité*. <https://accessibilite.canada.ca/elaboration-normes-accessibilite/can-asc-282025-logements-prets-laccessibilite/9-definitions-et-abreviations>

¹⁷ Les interactions négatives ou dommageables avec des institutions coloniales, telles que les pensionnats, les organismes de protection de la jeunesse, les services correctionnels, les hôpitaux, les asiles ou les sanatoriums, ainsi que les refuges, peuvent être intergénérationnelles et hautement traumatisantes. Pour ces raisons et plusieurs autres, les peuples autochtones sont surreprésentés dans les populations de sans-abri au Canada. Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Base de données sur les mesures de proximité*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/2020-housing-observer/diffusion-hative--donnees-sur-les-mesures-de-proximite>

¹⁸ Ces éléments sont examinés en détail par la Commission canadienne des droits de la personne (2023).

¹⁹ Groupe de travail pour le logement et le climat. (2024). *Plan détaillé pour améliorer le nombre et la qualité des logements : Comment le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités peuvent collaborer pour ajouter 5,8 millions d'habitations abordables, à faible émissions de GES et résilientes* <https://habitationetclimat.ca/plan/>

questions au fil du temps pour voir ce qui fonctionne) et **comparables** (pouvant être utilisés à travers la diversité géographique et démographique au sein du Canada). Un ensemble standard d'indicateurs peut contribuer à consolider les conditions d'accord avec d'autres paliers de gouvernement, tout comme la Loi canadienne sur la santé de 1984 a fixé des normes et des objectifs liés aux transferts fédéraux²⁰. La sécurité d'occupation est une priorité à inclure dans les calculs de besoins en logement au Canada, car le lien entre les expulsions et l'itinérance est établi²¹. L'accessibilité, le caractère abordable et la disponibilité des services de base pourraient être mesurés en tant que résultats si des données cohérentes étaient collectées dans le cadre des permis de construction et des sondages sur les logements existants. L'emplacement pourrait être mesuré en tant que résultat, avec des variations entre les zones urbaines et rurales. L'autodétermination autochtone est un indicateur viable du respect du milieu culturel, mais une mesure significative ne peut reposer sur des indicateurs de l'ensemble de la population autochtone et doit au contraire être fondée sur les droits autochtones, les approches basées sur les distinctions et la gouvernance correspondant à la DNUDPA.

Ce qui a fonctionné et ce qui n'a pas fonctionné dans les accords de la SNL 1.0

La première Stratégie nationale sur le logement (SNL) a été lancée en 2017 et devait durer une décennie, jusqu'à l'exercice budgétaire 2027-28. L'approche de la SNL fondée sur les droits comprend :

- Donner la priorité aux groupes vulnérables : chercher à réduire de moitié l'itinérance chronique, estimée à 35 000 personnes, et à réduire d'un tiers les besoins impérieux en matière de logement, à partir d'un recensement incomplet²² ayant identifié un peu moins de 1,7 million de ménages;
- Lutter contre l'inégalité et la discrimination : l'analyse ACS+²³ de certains résultats du programme, y compris les sous-objectifs pour les femmes, les filles et les personnes issues de la diversité de genre dans ses programmes d'approvisionnement du Fonds

²⁰ Flynn, A. (2025). Binding Rights: Contractual Federalism and the Right to Housing in Canada. *European Review of Contract Law*; Graefe, P., et Fiorillo, N. (2023). *The Federal Spending Power in the Trudeau Era: Back to the Future?* . <https://centre.irpp.org/wp-content/uploads/sites/3/2023/06/The-Federal-Spending-Power-in-the-Trudeau-Era-Back-to-the-Future.pdf>

²¹Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2025). *Expulsions de locataires au Canada : liens entre les expulsions et l'itinérance*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/2025/evictions-canada-links-between-evictions-homelessness-fr.pdf>

²² Whitzman, C. (2023). *Un calcul des pénuries de logements au Canada fondé sur les droits de la personne*. https://homelesshub.ca/wp-content/uploads/2023/10/Whitzman_Human_Rights_Based_Supply_Report_FR.pdf

²³« ACS+ » signifie analyse comparative entre les sexes plus d'autres aspects de la diversité tels que l'âge, le handicap, l'éducation, l'ethnicité, le statut économique, la géographie (y compris la ruralité), la langue, la race, la religion et l'orientation sexuelle.

de co-investissement (logement abordable) et de l'Initiative pour la création rapide de logements.

La plupart des programmes de la SNL étaient unilatéraux, c'est-à-dire qu'ils étaient financés et administrés uniquement par le gouvernement fédéral. Il s'agit notamment du plus important programme de la SNL, le Programme de prêts pour la construction d'appartements (appelé à l'origine Financement de la construction de logements locatifs) : 55 milliards de dollars de financement à faible taux pour des appartements construits sur mesure, directement financés et administrés par la SCHL dans le cadre d'accords, principalement avec des promoteurs du marché. Le Fonds pour le logement abordable, doté de 15 milliards de dollars de subventions et de financements, était unilatéral, tout comme l'Initiative pour la création rapide de logements, dotée d'un total de 4 milliards de dollars de subventions pour réduire l'itinérance grâce à une offre très abordable.

D'autres programmes, plus modestes, ont été conçus pour être bilatéraux, avec un partage des coûts et des responsabilités administratives entre le gouvernement fédéral et les autres paliers de gouvernement. Les premiers programmes bilatéraux fédéraux avec les provinces et les territoires (accords FPT) sont les suivants :

- Initiative fédérale de logement communautaire : 4,3 milliards de dollars aux provinces et aux territoires pour maintenir les suppléments au loyer pour 255 559 logements à loyer modéré, hors marché et abordables, sur dix ans.
- L'Allocation canadienne pour le logement : destinée à soulager 300 000 ménages en situation de besoin impérieux en matière de logement d'ici la fin du programme, pour un coût total de 4,6 milliards de dollars sur huit ans.
- Fonds de priorité provincial/territorial : 1,4 milliard de dollars de financement fédéral destiné à la prévention de l'itinérance et à la réparation des logements anciens hors marché sur une période de huit ans.
- Le Fonds pour le logement dans le Nord : 300 millions de dollars destinés aux territoires²⁴.

Pour recevoir des transferts de fonds, les provinces et les territoires devaient rendre compte régulièrement des objectifs et des résultats convenus, destinés à accroître l'accès au logement, à réduire les besoins en logement et à trouver de meilleures solutions de logement dans tous les domaines. Pour prendre l'exemple de l'accord entre le gouvernement fédéral et la province la plus peuplée du Canada, l'Ontario, l'accord, qui est entré en vigueur le 1^{er} avril 2018 et se termine le 31 mars 2028, a pour but de :

²⁴ Le Fonds pour le logement abordable était le deuxième programme le plus important de la SNL. Bien qu'il s'agisse d'un programme fédéral unilatéral de 14,6 milliards de dollars destiné à financer 60 000 nouvelles unités de logement et à réparer ou rénover 170 000 unités de logement, il nécessitait un financement de contrepartie qui, dans de nombreux cas, a été fourni par d'autres paliers de gouvernement.

- Retirer au moins 490 000 ménages au total de la liste des besoins en matière de logement, dont au moins 300 000 ménages bénéficiant d'un soutien adéquat grâce à l'Allocation canadienne pour le logement.
- Selon le nombre d'unités encore soutenues par des accords de logement social ou des accords fédéraux-provinciaux au 31 mars 2019 :
- 330 000 unités sont toujours proposées en termes de logement social, y compris aucune perte nette d'unités de logement social pour les Autochtones en milieu urbain disponibles pour les ménages ayant besoin d'un logement;
- Au moins 20 % des logements sociaux existants seront réparés (environ 60 000 unités), et les logements sociaux autochtones conservés seront remis en bon état;
- Le nombre de logements sociaux à loyer modéré augmente de 15 % (environ 50 000 unités)²⁵

Lors de la campagne électorale fédérale de 2021, le Parti libéral a promis un Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) de 4 milliards de dollars, un financement fédéral conditionnel aux municipalités pour soutenir 100 000 logements supplémentaires de « classe moyenne » avant 2024-25. Le financement était flexible et pouvait être utilisé pour embaucher des planificateurs, compenser l'achat de terrains et répondre aux besoins d'infrastructure. Les municipalités ont souvent utilisé le FACL pour subventionner des logements très abordables. En contrepartie, les municipalités (élargies par la suite aux régions et aux gouvernements autochtones) ont accepté de prendre des engagements concernant la réduction des délais d'approbation, la simplification du zonage et d'autres exigences en matière de planification, et l'encouragement d'un développement axé sur le transport en commun²⁶. Le FACL a organisé un premier cycle de demandes en 2022, au cours duquel il a financé 150 municipalités, régions et gouvernements autochtones sur une période de trois ans. Le programme a reçu 400 millions de dollars supplémentaires dans le budget 2024 pour une deuxième série de demandes.

Malgré la formulation « droit au logement », les programmes de la Stratégie nationale sur le logement n'ont largement pas été conformes aux principes du droit au logement :

²⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2018). Entente bilatérale SCHL-Ontario dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement de 2017. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/nhs/fpt-housing-agreements/cmhc-ontario-bilateral-agreement-fr.pdf>.

²⁶ Parti libéral du Canada. (2021). *Donner aux villes les outils leur permettant d'accélérer la construction d'habitations* <https://liberal.ca/fr/logement/donner-aux-villes-les-outils-leur-permettant-daccelerer-la-construction-dhabitations/>

- **Donner la priorité aux groupes vulnérables** : Malgré les objectifs de la SNL axés sur la réduction de l’itinérance et des besoins en logement, le Programme de prêts pour la construction d’appartements a fourni 55 milliards de dollars de prêts à faible coût, soit près de la moitié du budget total de la SNL, à des promoteurs opérant principalement dans le marché, en échange de conditions minimales d’abordabilité. Selon l’analyse du Conseil national du logement, seuls 3 % des logements achevés étaient abordables pour les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement²⁷. L’objectif du Fonds pour accélérer la construction de logements d’augmenter le nombre de logements pour la classe moyenne n’incluait pas de définition de ce terme ni aucune forme d’analyse ACS+ des besoins des populations prioritaires. Il n’était pas compatible avec les principes des droits de la personne ni avec les objectifs de mesure du rendement de la SNL 1.0.
- **Collaborer de manière significative avec les populations vulnérables** : Les plans d’intervention en matière de logement et d’itinérance menés par les Autochtones²⁸ restent largement ignorés²⁹, malgré les preuves évidentes de la surreprésentation des Autochtones dans la population non logée et de l’incidence relativement élevée de logements inabordables, surpeuplés ou mal réparés, tant dans les réserves qu’à l’extérieur. L’engagement pris par le gouvernement du Canada, dans le cadre de la Loi sur la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones (2021), en faveur de l’autodétermination et de l’autogouvernance dans toutes les lois et tous les programmes n’a pas été respecté.³⁰
- **Lutter contre les discriminations et les inégalités qui touchent le droit au logement** : Malgré les preuves évidentes que les personnes handicapées sont plus souvent touchées par l’itinérance et ont davantage de besoins en matière de logement, il n’existe toujours pas de lignes directrices ou de mesures claires en matière d’accessibilité pour les personnes handicapées,

²⁷ Plan d’action. (2022). *Analyse de l’offre de logement abordable créée par les programmes unilatéraux de la Stratégie nationale sur le logement*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs-fr.pdf>

²⁸ Ces choix sont encore plus limités pour les personnes vivant dans des communautés dépourvues de tout hébergement d’urgence, ou dans lesquelles les refuges existants sont déjà pleins. Pour les personnes qui n’ont pas accès à un logement convenable, la disponibilité, l’accessibilité, la conformité et la taille des refuges jouent un rôle important pour déterminer si une personne choisit ou non de résider dans un campement pour sans-abri. Association canadienne d’habitation et de rénovation urbaine – Caucus autochtone. *Stratégie nationale sur le logement pour les autochtones par les autochtones*. https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2015/09/2018-06-05_for-indigenous-by-indigenous-national-housing-strategy.pdf

²⁹ Commission d’examen Neha. (2025). « *Nous sommes des êtres humains. Nous sommes dignes d’un endroit où vivre. C’est aussi simple que cela* » : *Rapport final et recommandations de la commission d’examen Neha*. [https://nhc-cn1.ca/media/Neha/Reports/final-report-and-recommendations-FRENCH%20\(web\).pdf](https://nhc-cn1.ca/media/Neha/Reports/final-report-and-recommendations-FRENCH%20(web).pdf)

³⁰ Commission canadienne des droits de la personne. (2023). *Rapport d’observation de la défenseure fédérale du logement – Colombie-Britannique*. <https://www.ccdp-chrc.gc.ca/publications/rapport-dobservation-de-la-defenseure-federale-du-logement>

qui sont exclues d'options de logement en raison de la conception des logements, des inégalités de revenus et du manque de services de soutien³¹.

- **Utiliser tous les moyens appropriés pour promouvoir le droit à un logement adéquat et allouer des ressources suffisantes** : Des provinces comme l'Ontario n'ont pas respecté les engagements en matière de logement abordable pris dans le cadre des accords bilatéraux de la SNL, et les conséquences du non-respect de ces engagements sont limitées³². La plupart des programmes de la SNL étaient unilatéraux et les rôles respectifs des gouvernements provinciaux et territoriaux et des gouvernements municipaux, régionaux et autochtones n'ont pas été suffisamment pris en compte. L'accent a été mis sur les programmes unilatéraux, dans le cadre desquels le gouvernement fédéral a négocié directement avec les promoteurs du marché et les promoteurs hors marché.
- **Assurer un suivi indépendant de la réalisation du droit à un logement adéquat** : La SCHL a cessé d'enregistrer les logements achevés dans les régions non métropolitaines en 2023³³ et n'a pas suivi les résultats en matière d'abordabilité ou les effets sur les besoins impérieux en matière de logement des plus importants programmes de la SNL³⁴. Le Canada ne dispose toujours pas d'une méthode fiable, reproductible, complète et comparable pour mesurer l'itinérance dans toutes les villes et régions, même si le SISA serait la meilleure option s'il était adopté dans tout le Canada et élargi pour inclure les refuges pour femmes victimes de violence et les demandeurs d'asile³⁵. Les besoins impérieux en matière de logement excluent 2,3 millions d'étudiants postsecondaires, 700 000 personnes vivant dans des logements collectifs, les ménages involontaires (qui vivent en colocation pour des raisons d'accessibilité financière, souvent considéré comme une composante de l'itinérance) et la migration nette hors des zones riches en emplois et en services en raison de l'accessibilité financière³⁶.

En ce qui concerne le respect des accords et une perspective fondée sur les droits, le bilan de la SNL 1.0 pourrait être amélioré.

³¹ Michel, C. (2023). *La sécurité d'occupation au Canada : Rapport de synthèse* <https://homelesshub.ca/wp-content/uploads/2024/03/Summary-Report-Security-of-Tenure-in-Canada-FR.pdf>

³² Han, J. Y. (2024, 21 août). *Mesurer les progrès : Dissiper la confusion dans les accords bilatéraux*. Centre d'excellence sur la Fédération canadienne. <https://centre.irpp.org/fr/research-studies/dissiper-la-confusion-accords-bilateraux/>

³³ Comité sénatorial permanent des banques, du commerce et de l'économie. (2026). *Hors de portée : déverrouiller l'abordabilité de la crise du logement*. <https://sencanada.ca/fr/info-page/parl-45-1/banc-crise-abordabilite-logement/>

³⁴ Plan d'action, 2022.

³⁵ Homeless Hub. (2025). *How Many People Are Homeless in Canada?*

<https://homelesshub.ca/collection/homelessness-101/how-many-people-homeless-canada/>

³⁶ Whitzman, 2023.

Les progrès réalisés dans le cadre des accords bilatéraux FPT en matière de logement ont été suivis au moyen de plans d'action, qui doivent être présentés par les provinces et les territoires tous les trois ans (en 2019, 2022 et 2025). En raison de la pandémie, le gouvernement fédéral a donné aux provinces et aux territoires la possibilité de soumettre un plan d'action d'un an pour 2022–2023 en échange d'une prolongation du délai pour le plan couvrant 2022–2025. Le Manitoba, la Nouvelle-Écosse, l'Ontario et la Saskatchewan ont choisi cette option. Ces provinces ont ensuite élaboré un plan d'action 2022–2025 en 2023.

Après avoir examiné le plan 2023 de l'Ontario, le gouvernement fédéral a conclu que la province n'avait pas fait suffisamment de progrès dans la construction de nouveaux logements locatifs abordables. Elle a fait valoir que la province prévoyait d'augmenter son parc de logements abordables de 6 % seulement d'ici à la fin de 2025, au lieu des 15 % prévus par l'accord. La plupart des autres provinces ont atteint plus de 60 % de leur objectif. L'Ontario a obtenu les moins bons résultats.

En avril 2024, le gouvernement fédéral a informé le gouvernement de l'Ontario qu'il n'avait pas suffisamment progressé dans la réalisation de son objectif d'augmenter de 15 % le nombre de logements hors marché et que, par conséquent, Ottawa redirigerait 357 millions de dollars de transferts directement vers les 47 gestionnaires de services de l'Ontario (autorités municipales et régionales qui coordonnent le logement abordable et la prévention de l'itinérance). En fin de compte, les gouvernements fédéral et ontarien sont parvenus à un accord selon lequel Ottawa verserait les fonds à la province, comme le prévoyait l'entente initiale, et l'Ontario s'engagerait à construire 8 644 nouveaux logements hors marché d'ici à la fin de 2025, soit environ 44 % de l'objectif total qu'elle s'est fixé. En outre, la province a accepté de présenter son troisième plan d'action plus tôt que prévu, c'est-à-dire avant la fin de l'année 2024³⁷.

On peut considérer qu'il s'agit d'un succès partiel. Le gouvernement fédéral a utilisé son pouvoir financier pour modifier l'orientation du gouvernement de l'Ontario. Par contre, le fait que les résultats ne soient pas suivis sur une base annuelle signifie que l'Ontario, la province la plus peuplée avec le taux de besoins impérieux en matière de logement le plus élevé, a pu ignorer l'orientation nationale de 2019 à 2024, soit au moins la moitié de la durée de la SNL. En outre, rien ne prouve que, même si l'objectif total de nouveaux logements hors marché était atteint, cela aurait un impact sur la réduction de la proportion de la population qui est en situation d'itinérance ou de besoin en logement. On n'a pas cherché à réduire les entrées en itinérance par la baisse des taux d'expulsion ou l'augmentation des logements supervisés, et il n'y a pas eu d'analyse ACS+.

La ville de Toronto s'est engagée, dans le cadre de l'accord lié au Fonds pour accélérer la construction de logements, à autoriser la construction de bâtiments de six appartements

³⁷ Han, J. Y. (2024, 21 août). Mesurer les progrès : Dissiper la confusion dans les accords bilatéraux. *Centre d'excellence sur la Fédération canadienne*. <https://centre.irpp.org/fr/research-studies/dissiper-la-confusion-accords-bilateraux/>

dans toutes les zones résidentielles de plein droit. Le conseil municipal de Toronto a voté contre le rapport de planification recommandant cette mesure en juin 2025, bien que le ministre du Logement ait indiqué en mars que cette décision menacerait la prochaine tranche de financement³⁸. Il a fallu plus de six mois pour qu'en janvier 2026, 10 millions de dollars soient retranchés des 671 millions de dollars promis à Toronto³⁹. Là encore, on peut considérer qu'il s'agit d'un succès partiel : le reniement d'une partie de l'accord a au moins eu des conséquences sur le financement fédéral. Mais les conséquences n'ont été ni substantielles ni opportunes. Les accords du FACL n'ont guère incorporé les priorités fondées sur les droits, telles que la réduction de l'itinérance ou des besoins essentiels en matière de logement, ni sur la production de logements abordables d'une manière plus générale. Il n'y a pas d'analyse ACS+ des résultats.

Les leçons tirées de la SNL 1.0 en matière de conditionnalité comprennent la nécessité d'un suivi annuel avant le déblocage de la tranche de financement suivante et l'exigence de plans quinquennaux, et non triennaux, étant donné que la construction de logements à grande échelle peut prendre de nombreuses années et que la mise à l'échelle bénéficie de programmes cohérents.

Les principes du droit au logement peuvent et doivent être mieux intégrés dans la prochaine version de la SNL :

- **Donner la priorité aux groupes vulnérables** : Il faut assurer la présence d'une définition claire et fondée sur les droits du logement abordable dans tous les programmes à tous les paliers de gouvernement, y compris une définition claire et cohérente des catégories de revenus liées aux revenus médians des ménages de la région et une attention portée aux besoins des ménages à revenus très faibles, faibles, modérés et médians, qui constituent la majorité de la population canadienne. La ventilation des données en fonction des populations prioritaires permet de cibler les interventions visant à aider les personnes les plus démunies à obtenir le logement adéquat dont elles ont besoin.
- **Collaborer de manière significative avec les populations vulnérables** : Bien que cette expression apparaisse dans la Stratégie nationale sur le logement et dans la Loi sur la stratégie nationale sur le logement, l'engagement doit être compris comme une collaboration avec les groupes qui ont été désavantagés par les lois, les politiques et les systèmes, notamment en veillant à ce que les décisions en matière de logement pour les Autochtones relèvent des gouvernements des Premières

³⁸ Alevato, J. (13 juillet 2025). Toronto risks losing \$30M in federal funding after vote against sixplexes citywide. *CBC News*. <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/toronto-sixplexes-federal-funding-1.7581867>

³⁹ Draaisma, M. (20 janvier 2026). Canada's housing minister defends \$10M cut to Toronto housing fund. *CBC News*. <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/federal-housing-minister-gregor-robertson-toronto-mayor-olivia-chow-housing-fund-cut-9.7054038>

Nations, des Métis et des Inuits, qui ont fourni des logements adéquats depuis des temps immémoriaux.

- **Lutter contre les discriminations et les inégalités qui touchent le droit au logement :** Il faut inclure des indicateurs et des programmes relatifs à la sécurité d'occupation, afin que les locataires comme les propriétaires puissent exercer ce droit. Il faut également poursuivre le développement de programmes visant à améliorer l'accessibilité des logements actuels et des nouveaux logements, en fonction des objectifs établis.
- **Utiliser tous les moyens appropriés pour promouvoir le droit à un logement adéquat et allouer des ressources suffisantes :** Il faut créer de véritables partenariats par des accords conditionnels élargis avec des définitions universelles, liés au financement du logement et des infrastructures, avec les provinces, les territoires, les municipalités, les régions et les gouvernements autochtones.
- **Assurer un suivi indépendant de la réalisation du droit à un logement adéquat :** Le gouvernement fédéral devrait élaborer un ensemble unique de définitions, d'indicateurs et d'objectifs, et lier le financement de l'habitation et des infrastructures aux rapports annuels et aux stratégies provinciales et territoriales en matière de logement, afin d'atteindre ces objectifs.

Définitions des accords fondés sur les droits

Pour améliorer les accords, le gouvernement fédéral doit créer un ensemble de définitions communes afin de contribuer aux évaluations des besoins, les programmes et les indicateurs. Les termes clés qui doivent figurer dans un accord de partenariat pour le logement et dans les accords bilatéraux sont décrits ci-dessous.

Logement abordable : Les lignes directrices de l'ONU sur le droit à un logement adéquat précisent que le logement n'est pas adéquat si son coût menace ou compromet l'exercice, par ses occupants, d'autres droits fondamentaux, tels que l'accès à l'alimentation ou à des soins de santé⁴⁰. Cette expression a été traduite au Canada⁴¹ et dans de nombreux territoires de compétence internationaux⁴² comme un logement qui ne requiert pas plus de 30 % du revenu avant impôt du ménage, en se concentrant généralement sur les ménages à revenus faibles et modérés (voir « Catégories de revenus »). Au Canada, pour les locataires, les frais de logement comprennent, le cas échéant, le loyer et les paiements pour l'électricité, le carburant, l'eau et d'autres services municipaux. Pour les propriétaires, les frais de logement comprennent, le cas échéant, les paiements hypothécaires (principal et intérêts), les impôts

⁴⁰ Rapporteur spécial, 2021.

⁴¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2025). *Portail de l'information sur le logement : Besoin impérieux de logement (indicateurs et données sur le logement basés sur le recensement et la SNL)*. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada> :

⁴² Organisation de coopération et de développement économiques, 2021.

fonciers, les charges de copropriété et les paiements pour l'électricité, le carburant, l'eau et d'autres services municipaux.

Malgré une définition fédérale claire du logement abordable, les programmes d'approvisionnement de la SNL 1.0 n'ont pas utilisé ces définitions dans leurs programmes. Il en résulte qu'une grande partie de l'offre créée était inabordable pour ceux qui en avaient le plus besoin. De nombreux rapports récents⁴³ ont fait valoir qu'avec des terrains publics loués gratuitement, des méthodes industrielles reproductibles de construction de logements et un financement à long terme à faible taux d'intérêt, les promoteurs non commerciaux peuvent produire des logements durables à recouvrement des coûts qui sont abordables pour les ménages à revenus modérés et médians. Des subventions publiques initiales ou des aides au loyer permanentes sont nécessaires pour fournir des logements abordables aux ménages à faibles et à très faibles revenus.

Il est donc recommandé d'adopter une définition révisée du logement abordable : Le coût du logement, y compris les services publics et les taxes, ne représente pas plus de 30 % du revenu avant impôt des ménages à revenu très faible à médian. Toutefois, pour répondre aux besoins des ménages à faibles et très faibles revenus, un sous-ensemble de logements abordables, les logements très abordables, nécessite une définition supplémentaire : Le coût du logement, y compris les services publics, ne représente pas plus de 30 % du revenu avant impôt des ménages à revenu faible ou très faible.

Logement collectif : Selon Statistique Canada, un logement collectif « désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants ». Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions, les maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs⁴⁴. Les résidences étudiantes, les projets de co-habitation du marché et hors marché et d'autres formes de logement avec des installations partagées sont également couramment inclus. Ces types de logements sont souvent fortement limités par le zonage et les codes de construction, bien qu'ils soient nécessaires et souvent moins coûteux que les options privées. Ils devraient être encouragés

⁴³ Whitzman, C. et Perwani, P. (2025). *Scaling up affordable housing through a 'Build Canada Homes' proposal* <https://maytree.com/publications/scaling-up-affordable-housing-through-a-build-canada-homes-proposal/>; Groupe de travail pour le logement et le climat. (2024);

Hemingway, A. (21 avril 2022). Financing public housing: how a massive expansion of rental homes can literally pay for itself. *PolicyNote*. <https://www.policynote.ca/financing-public-housing/>

⁴⁴ Gouvernement du Canada. (2022). *Logement collectif*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=dwelling-logements002>

en réduisant l'importance accordée au nombre d'unités dans les codes de zonage et de la construction.

Besoins impérieux en matière de logement : « Vivre dans un logement inabordable, surpeuplé ou en mauvais état, et ne pas pouvoir s'offrir un logement adéquat dans sa communauté⁴⁵. » Les besoins impérieux en matière de logement n'ont été calculés que pour les personnes vivant dans des ménages privés, à l'exclusion d'environ 700 000 ménages collectifs disposant d'installations partagées, comme les logements supervisés, les logements pour personnes âgées et les résidences pour étudiants. Les besoins impérieux en matière de logement excluent également 2,3 millions d'étudiants postsecondaires, dont la plupart sont locataires, les ménages vivant dans des logements de bande ou de réserve et les personnes vivant dans des exploitations agricoles. Près de quatre ménages sur cinq ayant un besoin impérieux en matière de logement ont des revenus faibles ou très faibles et ont besoin d'un logement très abordable⁴⁶.

Refuges d'urgence : Tout comme les campements et les logements communément qualifiés de « transition », les refuges d'urgence représentent un aspect de l'itinérance, et non une solution au problème. Telles qu'elles sont conçues, ces formes d'hébergement sont destinées à répondre à des besoins à court terme et n'offrent pas de sécurité d'occupation, même lorsque les personnes et les familles restent sur place pendant de longues périodes parce qu'il n'y a pas d'endroit abordable où s'installer. Les refuges d'urgence sont des logements temporaires à court terme pour les personnes et les familles en situation d'itinérance qui peuvent comprendre ou non d'autres services, comme des repas, des vêtements ou des services de counseling. Il existe deux grands types de refuge d'urgence : ceux destinés à aider les personnes en situation d'itinérance, principalement financés par les municipalités et les régions, et les centres d'hébergement pour femmes victimes de violence, principalement financés par les provinces et les territoires. Bien qu'un nombre limité de refuges à court terme puisse encore être nécessaire dans un contexte d'absence fonctionnelle d'itinérance, une réponse fondée sur les droits donne la priorité au détournement des gens ayant recours aux refuges vers des logements permanents et très abordables, avec des aides s'il y a lieu, comme le préconise une coalition nationale, le Canadian Shelter Transformation Network.⁴⁷

Itinérance : Au Canada, l'itinérance est définie principalement en termes d'absence de structure ou comme la situation d'une personne, d'une famille ou d'une communauté qui n'a pas de logement stable, permanent et approprié, ou qui n'a pas la perspective immédiate, les moyens et la capacité de l'acquérir⁴⁸. Il existe également une définition

⁴⁵ SCHL, 2025.

⁴⁶ HART, 2025.

⁴⁷ Canadian Shelter Transformation Network. (2026). Transforming Shelter from an Emergency Service to a Housing Focus. <https://transformshelter.ca/>

⁴⁸ Prêt pour zéro Canada. (2021). Prêt pour zéro Canada – Zéro fonctionnel de l'itinérance – Document de questions et réponses. <https://fr.bfzcanada.ca/wp-content/uploads/2021-05-French-Functional-Q-and-A.pdf>

autochtone de l'itinérance, élaborée par Jesse Thistle, universitaire métis et cri : « Individus, familles et communautés isolés de leurs relations avec la terre, l'eau, le lieu, la famille, les proches, les autres, les animaux, les cultures, les langues et les identités⁴⁹ ».

Au niveau international, la définition d'ETHOS comprend six formes d'itinérance :

1. La rue : dans les rues ou les espaces publics, sans abri qui peut être défini comme une habitation, comme des campements
2. Dans les hébergements d'urgence comme les refuges
3. Dans les hébergements pour les personnes en situation d'itinérance dont la durée de séjour est limitée, tels que les logements de transition
4. Dans les institutions comme les hôpitaux et les prisons
5. Dans des logements non conventionnels en raison du manque de logements, comme une voiture
6. Dans un logement conventionnel qui n'est pas leur lieu de résidence, par exemple, en habitant temporairement avec des proches⁵⁰.

Le Canada ne dispose pas d'un moyen standard de mesurer l'itinérance, et très peu de recensements de l'itinérance incluent les personnes hébergées dans des refuges pour femmes victimes de violence ou celles qui partagent un logement, ce qui signifie qu'une grande partie des femmes et des filles sans logement permanent et sûr sont exclues de la définition⁵¹. Le Canada a également une définition de l'itinérance chronique, qui correspond à un total d'au moins six mois (180 jours) d'itinérance au cours de la dernière année ou à des expériences récurrentes d'itinérance au cours des trois dernières années, avec une durée cumulée d'au moins 18 mois (546 jours). Des estimations récentes de l'itinérance suggèrent que jusqu'à la moitié des personnes actuellement en situation d'itinérance connaissent l'itinérance chronique, signe de l'échec des systèmes destinés à mettre fin à l'itinérance⁵². En revanche, l'objectif de zéro fonctionnel de l'itinérance signifie que l'itinérance est rare (moins de 0,01 % de la population d'une région), brève (un épisode ne dépassant pas trois jours) et non récurrente⁵³.

Catégories de revenus : Des années 1940 aux années 1990, le gouvernement fédéral a concentré sa politique du logement sur les besoins des ménages à revenus faibles et

⁴⁹ Thistle, J. (2017). Définition de l'itinérance chez les Autochtones au Canada.

<https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/COHIndigenousHomelessnessDefinition-FR.pdf>

⁵⁰ FEANTSA (Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri). (2022). *ETHOS : European typology of homelessness and housing exclusion*. <https://www.feantsa.org/download/fea-002-18-update-ethos-light-0032417441788687419154.pdf>

⁵¹ Schwan, K., Versteegh, A., Perri, M., Caplan, R., Baig, K., Dej, E., Jenkinson, J., Brais, H., Eiboff, F. et Pahlevan Chaleshtari, T. (2020). L'état des besoins en logement et de l'itinérance des femmes au Canada. <http://womenshomelessness.ca/literature-review/>

⁵² Infrastructure Canada. (2023). *Tout le monde compte 2020-2022 – Résultats du troisième dénombrement ponctuel coordonné de l'itinérance au Canada*. <https://secure.infoc.gc.ca/alt-format/pdf/homelessness-sans-abri/reports-rapports/pit-counts-dp-2020-2022-results-resultats-fr.pdf>

⁵³ Prêt pour zéro Canada, 2021.

modérés, définis comme les deux quintiles de revenus les plus bas des ménages. Les maisons de vétérans et les programmes d'accession à la propriété qui leur ont succédé entre les années 1940 et 1970 étaient axés sur des coûts abordables pour les ménages du deuxième quintile de revenus. Les programmes de logements locatifs hors marché des années 1960 aux années 1980 ont mis l'accent sur les ménages à revenus faibles et modérés⁵⁴. En raison des variations importantes du revenu médian à travers le pays, les États-Unis ont commencé à utiliser des catégories basées sur le revenu des ménages pour leurs programmes dans les années 1980. Le projet Housing Assessment Resource Tools (HART)⁵⁵, financé par la SCHL⁵⁶, a analysé, en 2021, les besoins en logement en fonction des catégories de revenus, de la taille des ménages et des caractéristiques démographiques sur la base de cette méthodologie américaine, et le gouvernement fédéral recommande l'utilisation des données HART dans les évaluations des besoins municipaux. Dans ce calcul, le revenu médian des ménages de la région (RMMR) est basé sur une subdivision de recensement (urbaine) ou une division de recensement (rurale). Les cinq catégories de revenus proposées sont les suivantes :

1. Très faible revenu : moins de 20 % du RMMR. Cette catégorie comprend les ménages à revenu fixe, comme une pension ou une aide sociale (environ 2 % des ménages privés non étudiants; si l'on incluait les personnes en situation d'itinérance, les étudiants et les personnes vivant dans des logements collectifs, ce chiffre serait plus proche de 5 %).
2. Faible revenu : de 21 % à 50 % du RMMR. Cela comprend les ménages au salaire minimum à temps plein (environ 18 % des ménages privés non étudiants).
3. Revenu modéré : de 51 % à 80 % du RMMR. Cela comprend les ménages avec des salaires de départ pour les professionnels (environ 19 % des ménages privés).
4. Revenu médian : de 81 % à 120 % du RMMR (environ 21 % des ménages privés).
5. Revenus plus élevés : au moins 120 % du RMMR (environ 41 % des ménages privés)⁵⁷.

Partenariats intergouvernementaux : Il s'agit non seulement d'accords entre le gouvernement fédéral et ses homologues provinciaux/territoriaux, mais aussi d'accords avec les villes, les régions et les gouvernements autochtones. Ces accords devraient être fondés sur des résultats et des produits, sur la base de principes, de définitions, d'objectifs et de mécanismes communs. Une approche « Équipe Canada » à long terme est le seul moyen

⁵⁴ Oberlander, H. P. et Fallick, G. (1992). *Un toit pour tous : l'évolution de la politique canadienne du logement* https://publications.gc.ca/collections/collection_2018/schl-cmhc/nh15/NH15-818-1992-frapdf

⁵⁵ Housing Assessment Resource Tools. (2025). *Housing Needs Assessment Tool*. <https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-tool/>

⁵⁶ Gouvernement du Canada. (2025). *Modèle d'évaluation des besoins en matière de logement*. <https://housing-infrastructure.canada.ca/housing-logement/hna-ebml/template-modele-eng.html# toc1>

⁵⁷ HART (2025).

d'obtenir le type de certitude et de continuité qui permettra d'obtenir les résultats dont les Canadiens ont besoin en matière de logement.

Méthodes modernes de construction : Le gouvernement fédéral a soutenu le développement du logement hors marché, à hauteur de 14 % en moyenne des logements neufs ou acquis par an dans les années 1970 et 1980 (soit 20 000 à 40 000 logements). En revanche, dans le cadre de la SNL 1.0, les logements hors marché sont restés à la traîne (4 000 à 6 000, soit 2 à 3 % des nouveaux logements par an)⁵⁸. Outre les terrains publics et un financement stable, à long terme et à faible taux d'intérêt, les méthodes modernes de construction, définies comme,

... une gamme de technologies et de méthodes comme la construction en usine de composants ou de modules (des panneaux aux unités volumétriques); des conceptions répétables et normalisées (mais potentiellement personnalisables en grande quantité); l'intégration de la conception numérique et des technologies de production (p. ex., la modélisation des informations de construction); et des environnements de production plus contrôlés, qui réduisent les déchets, améliorent la qualité et réduisent les risques de pénurie de main-d'œuvre⁵⁹.

Alors que les méthodes modernes de construction pourraient améliorer la productivité, réduire le besoin d'une main-d'œuvre spécialisée rare et diminuer les déchets, les processus municipaux de zonage, de construction et d'approbation dépassés, non harmonisés et incohérents constituent un obstacle majeur à l'application des méthodes modernes. L'un des avantages du financement de portefeuille mentionné par Maisons Canada est qu'il peut permettre une demande constante pour le développement d'industries régionales susceptibles de remplacer la dépendance à l'égard des composants finis américains⁶⁰. Les méthodes modernes de construction ne sont pas en elles-mêmes fondées sur des droits, mais elles constituent un mécanisme nécessaire pour mettre à l'échelle les logements abordables du marché et hors marché.

Logement hors marché : Il s'agit de logements fournis au bénéfice de la communauté plutôt que pour le profit, souvent désigné au niveau international comme « logement social ». Le logement hors marché comprend :

- **Le logement social** appartenant à un palier de gouvernement – provincial, territorial, municipal ou régional. Il représente environ 54 % du secteur.

⁵⁸ Whitzman et Perwani, 2025.

⁵⁹ Gouvernement du Canada. (2025). Cadre de politique d'investissement de Maisons Canada – novembre 2025 (révisé). <https://housing-infrastructure.canada.ca/bch-mc/policy-framework-invest-cadre-strategique-fra.html>

⁶⁰ Hwang, J. H., Rankin, J., Searle, B., Odo, N., Montazeri, S., Al-Hussein, M., Zelele, T., Tomalty, J., Farmer, M. et Edean, J. (2025). *Feuille de route pour transformer l'industrie canadienne de la construction*. <https://www.unb.ca/ocrc/assets/documents/webinar-roadmap-transform-construction-industry-final.pdf>

- **Le logement communautaire** détenu par une entité à but non lucratif, y compris la plupart des **logements supervisés**. Il représente environ 22 % du secteur.
- Les logements constitués en **coopératives** sans but lucratif. Ils représentent environ 16 % du secteur.
- **Les logements** pour les Autochtones détenus par une organisation autochtone à but non lucratif ou un gouvernement. Ils représentent environ 3 % du secteur⁶¹.

L'une des caractéristiques du logement hors marché est qu'il met l'accent sur l'abordabilité permanente, le loyer ou le prix de vente étant basés sur les coûts de construction et d'exploitation plutôt que sur la demande du marché. Contrairement aux logements du marché considérés comme abordables, qui perdent souvent leur caractère abordable après l'expiration d'une convention ou d'un accord à court terme ou après leur revente, les logements hors marché deviennent, au fil du temps, nettement plus abordables que les logements marchands de taille et d'emplacement similaires⁶². Historiquement, les logements hors marché sont des logements locatifs ou, dans le cas des coopératives, des logements en copropriété sans participation au capital. Les logements de propriétaires-occupants assortis d'une clause d'accessibilité permanente ou d'une fiducie foncière communautaire limitant le coût de la revente (comme c'est le cas, par exemple, pour Habitat pour l'humanité ou la Whistler Housing Authority) sont inclus dans la plupart des définitions actuelles du logement hors marché. De même, alors que les logements hors marché sont généralement destinés aux ménages à revenus faibles et modérés, avec la diminution des sources de financement et l'augmentation de l'inabordabilité des loyers, les logements hors marché englobent souvent des logements abordables pour les ménages à revenu médian⁶³. Le nombre de logements hors marché est actuellement estimé à 4,4 % de l'ensemble des logements au Canada⁶⁴. Le Conseil national du logement a formulé une recommandation : « Pour fournir suffisamment de logements abordables à toutes les personnes qui en ont besoin, un objectif plus élevé de 20 % pourrait être nécessaire⁶⁵ ». L'augmentation du

⁶¹ Conseil national du logement. (2025). *Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada*.

<https://nhc-cn.ca/media/Augmenter%20le%20secteur%20du%20logement%20hors%20march%C3%A9%20V10%203.pdf>

⁶² Suttor, G., Odogwu, C. et Falvo, N. (2022). *La différence des coopératives : Comparaison entre le loyer des coopératives et le loyer du marché dans cinq villes canadiennes*. https://chfcanda.coop/wp-content/uploads/2022/11/The-Co-op-Difference-report_FR.pdf?doing_wp_cron=1772999678.4505538940429687500000

⁶³ Whitzman, C. (2025). *Objectifs et mécanismes de logement fondés sur les droits de la personne pour le Canada*. <https://homelesshub.ca/wp-content/uploads/2025/08/Objectifs-et-mecanismes-de-logement-axes-sur-les-droits-de-la-personne-pour-le-Canada.pdf>

⁶⁴ Pomeroy, S. (2025). « *Un double-double, s'il vous plaît* » : savoir d'où on part pour augmenter le nombre de logements hors marché. https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2025/12/Savoir-dou-on-part-pour-augmenter-le-nombre-de-logements-hors-marche-rapport_2025.pdf

⁶⁵ Conseil national du logement. (2025). *Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada*.

<https://nhc-cn.ca/media/Augmenter%20le%20secteur%20du%20logement%20hors%20march%C3%A9%20V10%203.pdf>

Le fait que ce rapport, parallèlement au rapport Pomeroy (2025), estime que 3,3 % du parc total de logements est hors marché, contre 4,4 % pour Pomeroy, ce qui est plus élevé, est un signe de la médiocrité des données fédérales sur le logement.

nombre de logements hors marché nécessitera un secteur de promoteurs et de fournisseurs de logements hors marché modernisé et éventuellement réglementé, et peut également être grandement facilitée par des méthodes de construction modernes.

Populations prioritaires : Dans le cadre de son analyse intersectionnelle ACS+, la SNL 1.0 a ciblé les populations prioritaires suivantes, définies comme des populations plus susceptibles d'être confrontées à des résultats inadéquats en matière de logement, y compris l'itinérance :

- Personnes fuyant la violence familiale : Cette population devrait être dérivée des données des agences, en particulier des agences de lutte contre la violence à l'égard des femmes, recueillies avec le SISA, mais les personnes hébergées dans des refuges et des maisons de transition pour femmes victimes de violence sont rarement incluses dans les recensements de l'itinérance⁶⁶.
- Personnes et communautés racisées : Bien qu'elle soit illégale, la discrimination à l'encontre des ménages racisés dans le domaine de la location est encore courante, en particulier à l'encontre des nouveaux arrivants, des personnes handicapées ou de celles qui ont des enfants⁶⁷. Des enquêtes canadiennes récentes suggèrent qu'un nombre disproportionné de personnes en situation d'itinérance sont noires⁶⁸.
- Personnes âgées : Personnes âgées de plus de 65 ans, bien que le nombre croissant de personnes âgées de 85 ans soit également analysé pour les besoins en logement dans les données HART.
- Les personnes souffrant de troubles de la santé mentale et de dépendance : Environ 60 % des personnes en situation d'itinérance font état de problèmes de santé mentale ou de dépendance, la discrimination à l'égard des personnes souffrant de troubles de la santé mentale et de dépendance étant à la fois une cause et une conséquence de l'itinérance⁶⁹.
- Anciens combattants : Un nombre disproportionné de personnes en situation d'itinérance sont des anciens combattants⁷⁰.
- Personnes en situation d'itinérance : Bien que l'inclusion de cette population prioritaire puisse sembler répétitive, les personnes en situation d'itinérance éprouvent des difficultés à obtenir un logement permanent en raison de la discrimination et de la faiblesse de leurs revenus. Les personnes vivant dans des campements sont les plus visibles des personnes en situation d'itinérance et sont

⁶⁶ Par exemple, Donaldson et al., (2026).

⁶⁷ Earle, M., Hodson, G. et O'Manique, S. (2025). *Mesurer la discrimination dans les logements locatifs au Canada*. <https://housingrightscanada.com/wp-content/uploads/2025/03/Resume-du-rapport-Mesurer-la-discrimination-dans-le-logement-locatif-au-Canada-mars-2025.pdf>

⁶⁸ Infrastructure Canada. (2023). *Tout le monde compte 2020-2022 – Résultats du troisième dénombrement ponctuel coordonné de l'itinérance au Canada*. <https://secure.infc.gc.ca/alt-format/pdf/homelessness-sans-abri/reports-rapports/pit-counts-dp-2020-2022-results-resultats-fr.pdf>

⁶⁹ Infrastructure Canada, 2023.

⁷⁰ Infrastructure Canada, 2023.

souvent victimes de discrimination pour cette raison. Les personnes qui vivent dans des campements ainsi que celles qui se présentent dans les refuges d'urgence devraient avoir la possibilité de choisir un logement permanent adéquat avec une sécurité d'occupation afin de réduire le taux d'itinérance.

- Personnes souffrant de déficience développementale : les personnes souffrant de troubles du développement et de la cognition sont plus susceptibles de se retrouver en situation d'itinérance et d'avoir des besoins impérieux en matière de logement⁷¹.
- Personnes souffrant d'un handicap physique : les personnes souffrant d'un handicap physique ayant une incidence sur la mobilité, la vue et l'ouïe sont plus susceptibles de se retrouver en situation d'itinérance (bien que, comme les maladies mentales et les dépendances, cela doive être considéré à la fois comme un facteur de risque d'itinérance et comme une conséquence commune de l'itinérance)⁷².
- Premières Nations, Inuits et les Métis : Les personnes s'identifiant comme de Premières Nations, inuites et métisses représentent, dans certains cas, jusqu'à 90 % de la population itinérante dans certaines villes et régions, et l'itinérance peut être considérée comme un aspect important de la dépossession coloniale⁷³.
- 2SLGBTQI+ : Les personnes dont la sexualité et l'identité de genre sont minoritaires sont plus susceptibles de se retrouver en situation d'itinérance, d'avoir des besoins en logement et d'être confrontées à un manque d'adéquation culturelle en ce qui concerne le logement⁷⁴.
- Jeunes adultes : Les personnes âgées de 18 à 25 ans, en particulier celles qui sortent d'un foyer d'accueil, sont plus susceptibles de se retrouver en situation⁷⁵.
- Nouveaux arrivants (y compris les réfugiés et les demandeurs d'asile) : Ils font face à un risque accru d'itinérance, de discrimination à l'endroit des locataires et de besoin en matière de logement.
- Femmes et enfants : Risque accru d'itinérance cachée et non mesurée. Les mères célibataires constituent le groupe démographique le plus exposé aux besoins impérieux en matière de logement⁷⁶.

Étant donné les preuves du lien entre l'itinérance et l'incarcération dans les prisons et les hôpitaux⁷⁷, les personnes institutionnalisées devraient être considérées comme une population prioritaire. Les données sur l'itinérance et les besoins en matière de logement

⁷¹ Commission canadienne des droits de la personne. (2024). *Surveillance du droit au logement des personnes en situation de handicap*. <https://www.ccdp-chrc.gc.ca/ressources/publications/surveillance-du-droit-au-logement-des-personnes-en-situation-de-handicap>

⁷² Commission canadienne des droits de la personne, 2024.

⁷³ Flynn, 2025.

⁷⁴ Commission canadienne des droits de la personne, 2023.

⁷⁵ Infrastructure Canada, 2023.

⁷⁶ HART, 2025.

⁷⁷ Husein, S. et Taylo, C. (2025). *From Incarceration to Encampment*. <https://johnhoward.on.ca/wp-content/uploads/2025/07/Rethinking-Justice-Housing-Report-From-Incarceration-to-Encampment.pdf>

devraient être ventilées par populations prioritaires, et ces populations devraient être classées par ordre de priorité lors des consultations, afin d’orienter les efforts de prévention et d’élimination de l’itinérance dans une perspective fondée sur les droits. Afin de garantir une plus grande responsabilisation et d’améliorer l’efficacité de la collecte des données, une approche pangouvernementale pourrait être adoptée pour faire en sorte que les services gouvernementaux dont les mandats se recoupent s’occupent des populations prioritaires. Par exemple, Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada pour les nouveaux arrivants, les réfugiés et les demandeurs d’asile et Services aux Autochtones Canada, Femmes et Égalité des genres et Santé Canada pour les personnes souffrant de troubles mentaux et de dépendance.

Supplément au loyer : Il s’agit de programmes qui comblent le fossé entre les logements très abordables et les loyers hors marché ou du marché. Au niveau international et au Canada, les suppléments au loyer prennent deux formes : ceux liés aux logements abordables hors marché dans le cadre d’ententes d’exploitation conditionnelles financées par l’État; et les prestations de logement liées aux ménages qui servent principalement à subventionner des logements du marché⁷⁸. Les suppléments au loyer liés aux logements, qui couvrent souvent la totalité du fossé entre 30 % des revenus du ménage et les loyers basés sur les coûts hors marché, ont été remplacés par des allocations de logement transférables qui, dans de nombreux cas, n’ont pas suffi à fournir des logements très abordables⁷⁹ aux personnes qui en ont le plus besoin, et qui sont souvent assorties de conditions, telles que le retrait des listes d’attente pour un logement hors marché. Dans une perspective fondée sur les droits, les suppléments au loyer, quelle que soit leur forme ou leur source gouvernementale (actuellement, la plupart sont partagés entre les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux), devraient subventionner entièrement des logements abordables et adéquats, qu’ils soient dans le marché ou hors marché. Les suppléments au loyer peuvent rendre plus viables le développement et l’exploitation de logements très abordables hors marché et, à ce titre, devraient être considérés comme une priorité en tant que mécanisme essentiel pour développer le secteur hors marché ainsi que pour prévenir et traiter le problème de l’itinérance et des besoins en matière de logement.

Logement supervisé : Il n’existe pas de définition nationale standard du logement supervisé. Selon le gouvernement de la Colombie-Britannique, les logements supervisés sont des logements subventionnés avec des aides sur place pour les adultes célibataires, les personnes âgées et les personnes handicapées qui risquent de se retrouver en situation d’itinérance ou qui le sont déjà⁸⁰. Selon le gouvernement de l’Ontario,

⁷⁸ Levitan-Reid, C., Digou, M. et Kennelly, J. (2025). Housing as a human right, rent supplements and the new Canada Housing Benefit. *Housing Studies*, 40(3), 565-588.

⁷⁹ Levitan-Reid et al., 2025; voir aussi Neha, 2025.

⁸⁰ BC Housing. (2025). Logement supervisé. <https://www.bchousing.org/housing-assistance/housing-with-support/supportive-housing#> :

Les programmes de logement supervisé permettent aux personnes âgées, aux adultes souffrant de handicaps physiques ou cognitifs, de problèmes de santé mentale, du VIH/SIDA et d'autres pathologies, de vivre de manière indépendante avec un certain soutien dans des logements plus partagés, dans des unités spécialement conçues, telles que des maisons ou des appartements.

Les immeubles de logements supervisés sont détenus et gérés par des sociétés à but non lucratif telles que des administrations municipales, des coopératives de logement ou des groupes à but non lucratif, notamment des groupes confessionnels, des organisations de personnes âgées, des clubs philanthropiques, des groupes culturels et des prestataires de services. Dans la plupart des cas, le loyer demandé est basé sur la capacité à payer, ou le loyer demandé sur le marché est subventionné par le ministère du Logement.

Par l'intermédiaire du ministère de la Santé, une assistance personnelle est fournie sur place, avec du personnel disponible 24 heures sur 24⁸¹.

Une définition suggérée serait, « un logement permanent très abordable avec des services sociaux et de santé sur place ou à l'extérieur, pour les personnes confrontées à des obstacles permanents à la stabilité du logement, y compris, mais sans s'y limiter, des problèmes de santé mentale, de consommation de substances, de traumatisme, des handicaps cognitifs ou de développement, des handicaps physiques ou liés à la mobilité, ou des difficultés liées à la vie quotidienne ». Cela comprend toute une gamme de types de logements, allant des logements collectifs avec cuisines, salles de bains et espaces de vie communs, aux logements indépendants, en passant par les maisons individuelles subdivisées et les appartements dans des immeubles collectifs. Bien que les logements supervisés soient souvent associés aux personnes seules, les couples et les familles ont également besoin de logements avec services sur place si un ou plusieurs membres de la famille sont handicapés. Plus précisément, les parents isolés ne devraient pas perdre la garde de leurs enfants en raison de l'absence d'un logement supervisé approprié⁸². Les établissements d'aide à la vie autonome et de soins de longue durée pour les personnes âgées doivent être considérés comme des logements supervisés et doivent être hors marché⁸³. Toutes les formes de logements supervisés doivent respecter les lois sur la location, et il doit y avoir suffisamment d'options de logement supervisé pour que les personnes ayant des besoins complexes en

⁸¹ Santé à domicile Ontario. (2026). *Logement avec services de soutien*.

<https://ontariosanteadomicile.ca/soutien-a-lautonomie/logement-avec-services-de-soutien/>

⁸² Neha, 2025.

⁸³ Brown, J. (2022). *La financiarisation du logement des personnes âgées au Canada*

https://homelesshub.ca/wp-content/uploads/2022/09/brown-The_Financialization-of-Seniors-Housing-ofh-fr.pdf

matière de santé mentale et de dépendances ne soient pas expulsées pour se retrouver en situation d'itinérance⁸⁴.

Toutes les personnes en situation d'itinérance n'ont pas besoin d'un logement supervisé : les demandeurs d'asile, les femmes et les enfants fuyant la violence, les personnes sortant de prison, les jeunes sortant d'un foyer d'accueil, les Autochtones et les personnes racisées ont souvent simplement besoin d'un logement abordable, sûr, culturellement adapté et avec un accès à des services hors site ou de visite, comme un soutien en santé mentale, une aide à l'emploi ou l'enseignement d'une langue seconde. De nombreux rapports ont récemment affirmé qu'il est impossible de mettre fin à l'itinérance sans augmenter considérablement la quantité et la qualité des logements supervisés, ce qui nécessite un soutien en capital pour les installations nouvelles, acquises et rénovées, ainsi qu'un financement d'exploitation pour garantir que les services sociaux et de santé soient abordables et culturellement appropriés.⁸⁵

Pour être conformes aux droits, les logements supervisés doivent être abordables, permanents et habitables et offrir une sécurité d'occupation. Le niveau de soutien devrait être flexible pour s'adapter à l'évolution des besoins des individus et des ménages⁸⁶ tout en étant adapté à la culture. La plus grande expérience au monde sur l'efficacité du modèle Logement d'abord, le projet At Home/ Chez Soi (2011–2014), financé par le gouvernement fédéral, a réussi à faire des progrès vers l'élimination de l'itinérance dans cinq villes, avec des locataires ayant des besoins élevés et des problèmes complexes de santé mentale et de dépendance nécessitant des ratios de personnel d'une personne pour dix locataires⁸⁷. L'idéal serait de disposer d'un éventail de choix de logements supervisés et de pouvoir passer d'un soutien léger à un soutien plus important au sein d'un même bâtiment (comme c'est parfois le cas dans les logements supervisés pour personnes âgées). Idéalement, toutes les personnes seules, tous les couples et toutes les familles vivant dans des logements supervisés devraient avoir leur propre chambre à coucher avec une porte qu'ils peuvent

⁸⁴ Commission canadienne des droits de la personne (2023)

⁸⁵ Rosenberg, J., Ganesan, K., Husein, S. et Wilson, S. (2025). *Policy Brief: Bold action on supportive housing*. <https://www.wellesleyinstitute.com/wp-content/uploads/2025/03/Policy-Brief-Bold-action-on-supportive-housing.pdf>; Addictions and Mental Health Ontario. (2024). *Policy Recommendations for Mental Health & Addictions Supportive Housing in Ontario*. https://amho.ca/wp-content/uploads/2024/05/AMHO_Supportive_Housing-Final.pdf; Donaldson, J., Kandyba, L., & Wang, D. (2026). *Municipalities Under Pressure One Year Later: An Update on the Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis*. <https://www.amo.on.ca/sites/default/files/assets/DOCUMENTS/Reports/2026/MunisUnderPressure1YearUpdateReport2026-01-13.pdf>

⁸⁶ Oudshoorn, A., Van Berkum, A., Rolfe, S., Marshall, C. A., Krywucky, A., Crockett, M., Caxaj, S., Thuemler, N., Gilliland, J., McLean, S., Ezukuse, V., Ariba, Y., et Befus, D. (2023). *Making Supportive Housing Work for Canada's Most Vulnerable - rapport final*. <https://www.abeoudshoorn.com/wp-content/uploads/2023/03/Indwell-Project-Final-Report-Feb-9-2023.pdf>

⁸⁷ Centre for Public Impact. (2019). *Projet At Home/Chez Soi du Canada*. <https://www.centreforpublicimpact.org/case-study/canadas-home-chez-soi-project>

fermer à clé pour assurer leur sécurité et celle de leurs biens, et avoir la possibilité de choisir les aides dont ils ont besoin.

Logement de transition : Souvent utilisé de manière interchangeable avec le logement supervisé, le logement de transition fait référence à un logement temporaire qui sert de solution provisoire entre l'itinérance et le logement permanent. Ce type de logement est associé à l'approche de l'échelle de l'éradication de l'itinérance, selon laquelle les personnes en situation d'itinérance ont besoin de conseils ou d'une formation aux aptitudes à la vie quotidienne avant d'être considérées comme prêtes pour un logement permanent. En tant que tel, le logement de transition s'est développé en opposition à l'approche Logement d'abord, qui fournit un logement permanent, avec un accompagnement s'il y a lieu, aux personnes en situation d'itinérance. En raison de la grave pénurie de logements permanents très abordables, les logements de transition sont devenus de facto des logements permanents ou conduisent à un retour à l'itinérance après la durée maximale du séjour (généralement entre trois mois et trois ans). Le logement de transition a été financé par des programmes antérieurs à la SNL 1.0 qui ne finançaient pas systématiquement le logement supervisé⁸⁸. Si les logements de transition continuent de combler une lacune importante dans le système du logement et de l'itinérance, ils ne peuvent être considérés comme des logements permanents aux fins d'une approche fondée sur les droits de la personne à moins que les éléments clés de l'adéquation soient satisfaits, en particulier la sécurité d'occupation. Ce problème est particulièrement grave lorsque des personnes et des familles restent dans des logements de transition bien au-delà du délai prévu pour un programme à court terme, en raison du manque de possibilités de logement abordable pour la transition. Il est donc essentiel d'améliorer la sécurité d'occupation et les voies d'accès à un logement permanent si des modèles de transition sont financés dans le cadre de la SNL 2.0.

Objectifs recommandés et cadre de gouvernance

Le gouvernement fédéral doit utiliser efficacement le pouvoir financier en matière de santé, de services sociaux ou d'infrastructures afin de s'assurer que tous les paliers de gouvernement travaillent ensemble de manière harmonisée et cohérente pour réaliser le droit à un logement adéquat⁸⁹. Cela signifie que le gouvernement fédéral doit définir une série d'objectifs pour les gouvernements provinciaux et territoriaux et les gouvernements municipaux, régionaux et autochtones et lier les investissements dans le logement et les infrastructures au suivi de ces objectifs et à l'établissement de rapports à leur sujet.

Le fait que le Canada ne mentionne pas le logement dans sa constitution explique en partie l'approche mitigée de sa politique du logement :

⁸⁸ Covenant House. (2015). *Youth Transitional Housing Toolkit*. https://homelesshub.ca/wp-content/uploads/2015/02/Youth_Transitional_Housing_Toolkit.pdf

⁸⁹ Flynn, 2025.

Le logement touche au contrôle provincial sur la propriété et les droits civils, à la compétence fédérale sur les finances et les affaires autochtones, et à l'autorité municipale sur le zonage et la prestation de services. Le domaine également les types de gouvernements dont les pouvoirs ne sont pas précisés dans la Constitution, à savoir les territoires, les municipalités et les gouvernements autochtones⁹⁰.

Il y a eu de nombreux transferts de responsabilités, notamment avec le transfert de la responsabilité principale de la politique du logement du gouvernement fédéral aux provinces et aux territoires en 1992, suivi d'un autre transfert dans des provinces comme l'Ontario vers les municipalités et les régions en 2000.

Une approche fondée sur les droits signifie que tous les paliers de gouvernement au Canada doivent utiliser le maximum de ressources disponibles pour donner la priorité aux besoins des personnes les plus vulnérables. Il incombe au gouvernement fédéral d'utiliser ses pouvoirs financier et législatif accrus pour faire respecter les normes. Le gouvernement fédéral pourrait être amené à élaborer un code de zonage modèle et à modifier le Code national du bâtiment pour libérer le potentiel des méthodes modernes de construction (qui ont besoin d'un élément de reproductibilité, actuellement entravé par des codes de zonage et du bâtiment très différents d'un territoire à l'autre). Une réforme du zonage, de la construction et des approbations menée par le gouvernement fédéral est également nécessaire pour améliorer l'accessibilité, l'habitabilité (en particulier en ce qui concerne les températures maximales et minimales des unités) et les résultats en matière d'abordabilité. Une déclaration fédérale des droits des locataires pourrait être nécessaire pour améliorer les résultats en matière de sécurité d'occupation⁹¹. Cela dit, les provinces et les territoires, qui contrôlent tant d'aspects du logement, depuis les aides au revenu jusqu'aux lois sur la location, doivent assurer la direction de leur propre programme pour atteindre les objectifs nationaux.

La SNL 1.0 avait des objectifs statiques qui ne tenaient pas compte de l'augmentation et de l'évolution de la population, ni de la perte nette de logements abordables pour les ménages à revenus très faibles, faibles et modérés, ce qui augmente le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement qui risquent de se retrouver en situation d'itinérance⁹². Bien que le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement ait diminué lors du recensement de 2021, en raison de l'impact temporaire des mesures de revenu d'urgence liées à la COVID, les besoins impérieux en matière de

⁹⁰ Flynn, 2025.

⁹¹ Canadian Centre for Housing Rights. (19 septembre 2024). Ce qu'une charte des droits du locataire forte pourrait signifier pour les locataires à travers le Canada. <https://housingrightscanada.com/what-a-strong-renters-bill-of-rights-could-mean-for-renters-across-canada/>

⁹² Pomeroy, S. (2022). *Updating analysis on erosion of lower rent stock from 2021 census*. <https://chec-ccl.ca/wp-content/uploads/2022/10/Updated-Analysis-on-Housing-Erosion-from-2021-Census-Steve-Pomeroy.pdf>

logement se sont retrouvés à 1,7 million de ménages lors de l'Enquête canadienne sur le logement de 2022⁹³ et devraient atteindre 2,6 millions, soit environ 17 % des ménages, d'ici à la fin de la SNL⁹⁴.

Idéalement, les objectifs de la SNL 2.0 devraient être simples à suivre, flexibles au niveau régional en ce qui concerne les mécanismes de programme, complets et fondés sur les droits. Plutôt que de mettre l'accent sur des résultats statiques (p. ex., le nombre d'unités « abordables » créées, sans définition standard de ce qui est abordable), les objectifs mesureraient des résultats dynamiques (p. ex., une réduction de la proportion de personnes et de ménages canadiens qui sont en situation d'itinérance ou ayant des besoins en logement). Plutôt que des programmes ponctuels, l'accent serait mis sur le financement à long terme d'infrastructures en échange d'une réorientation globale des politiques vers un objectif commun, à savoir que tous les Canadiens disposent d'un logement adéquat et abordable, quel que soit leur mode d'occupation.

Dans le cadre de la SNL 2.0, le gouvernement fédéral doit moderniser et standardiser ses données. Les besoins impérieux en matière de logement, calculés à partir du recensement, excluent certaines des principales populations dans le besoin : les étudiants postsecondaires, les résidents de logements collectifs et les personnes en situation d'itinérance. L'inclusion des personnes en situation d'itinérance, des étudiants et des personnes vivant dans des logements collectifs, ainsi que des personnes qui vivent en colocation involontairement ou qui sont contraintes de quitter des villes riches en emplois et services, a permis d'estimer à 4,4 millions le nombre de ménages ayant des besoins en logement lors du recensement de 2021, dont 3 millions à très faible ou à faible revenu⁹⁵. La mesure des besoins impérieux en matière de logement ne tient pas non plus compte d'éléments essentiels de la définition internationale sur le logement adéquat, comme la sécurité d'occupation, l'emplacement, l'accessibilité et l'adéquation culturelle.

Le présent rapport propose trois objectifs de résultats fondés sur les droits.

1. Mettre fin à l'itinérance d'ici à 2040 (c.-à-d. zéro fonctionnel de l'itinérance)
2. Mettre fin aux besoins en matière de logements pour les locataires à faibles et très faibles revenus d'ici à 2050
3. Veiller à ce que tous les Canadiens aient accès à un logement adéquat et abordable d'ici à 2060.

L'itinérance est une violation du droit à la vie et du droit au logement. À Toronto, les femmes en situation d'itinérance ont une espérance de vie inférieure de 42 ans à celle des personnes

⁹³Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). *Enquête canadienne sur le logement 2022*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/2024/enquete-canadienne-sur-logement-2022> :

⁹⁴ Segel-Brown, B. et Vrhovsek, Z. (2024). *Dépenses fédérales axées sur l'abordabilité du logement en 2024*. <https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP-2425-023-S--federal-spending-housing-affordability-in-2024--depenses-federales-axe-es-abordabilite-logement-2024>

⁹⁵ Whitzman, 2023.

logées, et les hommes en situation d'itinérance de 25 ans⁹⁶. Il existe de nombreuses données canadiennes sur les moyens de prévenir et d'éliminer l'itinérance. Le projet national At Home/Chez Soi a montré l'impact du logement supervisé il y a plus de dix ans, et la Dunn House à Toronto a démontré plus récemment l'impact du logement supervisé en termes de réduction de la dépendance aux salles d'urgence et d'une offre de logement stable⁹⁷. La ville d'Ottawa, à la suite d'un travail fructueux dans la région de Niagara, a mis en place un projet pilote axé sur la prévention de l'itinérance. Il s'agit de détourner les nouveaux utilisateurs du système d'hébergement dans les 48 heures, de les aider à régler leurs arriérés de loyer et de leur fournir des voies d'accès rapides à un logement supervisé permanent⁹⁸.

Avec des indicateurs ciblés sur les résultats, les autres paliers de gouvernement disposeraient d'une flexibilité considérable dans la mise en œuvre des programmes (voir encadré 1).

Encadré 1 : Responsabilités des différents paliers de gouvernement en matière de logement

Fédéral

- Loi sur la stratégie nationale sur le logement de 2019 et mécanismes fondés sur les droits pour traiter les problèmes systémiques de logement
- Stratégie nationale sur le logement et Vers un chez-soi
- Fiscalité (y compris les impôts sur le patrimoine tels que l'impôt sur les gains en capital)
- Données et mesures (recensement, enquêtes sur le logement, etc.)
- Des terrains détenus par l'État bien situés pour des logements abordables (y compris l'achat de terrains)
- Développement direct de logements abordables (par l'intermédiaire de la nouvelle société d'État Maisons Canada)
- Immigration (la composante la plus importante de la croissance démographique) et politique à l'égard des réfugiés

⁹⁶ Rosenberg et al., 2025, p. 1.

⁹⁷ Gouvernement du Canada. (20 janvier 2026). Le Canada, l'Ontario et Toronto collaborent avec Maisons Canada pour investir dans Dunn House 2.0 afin d'offrir des logements avec services de soutien <https://www.canada.ca/fr/logement-infrastructures-collectivites/nouvelles/2026/01/le-canada-ontario-et-toronto-collaborent-avec-maisons-canada-pour-investir-dans-dunn-house-20-afin-doffrir-des-logements-avec-services-de-soutien.html>

⁹⁸ Alliance pour mettre fin à l'itinérance d'Ottawa. (2026). Évaluation des résultats du projet pilote de déjudiciarisation des refuges. <https://www.sghottawa.com/wp-content/uploads/2026/01/2026-01-Shelter-Diversion-Report-EN.pdf>

- Financement d'infrastructures pour les nouvelles constructions, les acquisitions et les rénovations
- Réforme du code de la construction pour permettre des logements moins chers et plus accessibles (y compris les petits immeubles d'habitation avec de grands appartements facilités par la normalisation des accès uniques et des ascenseurs plus petits)

Provincial et territorial

- Stratégies provinciales et territoriales en matière de logement et d'itinérance
- Santé et services sociaux
- Protection des locataires
- Octroi de permis aux propriétaires
- Aide sociale, y compris les suppléments au loyer
- Évaluation de la propriété et des informations foncières
- Politique de planification
- Terrains bien situés pour des logements abordables
- Fiscalité et financement des infrastructures, code du bâtiment

Municipal et régional

- Plans communautaires, y compris en matière de logement et d'itinérance
- Fiscalité (taxes foncières, droits d'aménagement)
- Approbations de plans
- Fourniture d'infrastructures et codes de zonage et du bâtiment
- Coordination locale des politiques et services de logement et de lutte contre l'itinérance
- Terrains bien situés pour des logements abordables

Autochtones

- Stratégies et programmes de logement et de lutte contre l'itinérance pour les Premières Nations, les Inuits et les Métis
- Certaines compétences régionales et municipales telles que l'approbation des plans et la fourniture d'infrastructures
- Certaines ont des compétences en matière de santé et de services sociaux similaires à celles des gouvernements provinciaux et territoriaux

Note : le logement n'est pas explicitement assigné à un palier de gouvernement dans la constitution canadienne et certains domaines politiques, tels que la réglementation de la construction, le financement des infrastructures et la prestation de services de santé, sont partagés par différents paliers. Les autorités municipales ont tenté d'empêcher les expulsions en adoptant des règlements sur les rénovictions et les démovictions. Une plus

grande clarté et une révision des pouvoirs d'imposition devraient être envisagées dans le cadre des futurs accords de partenariat.

.....

Exigences pour mettre fin à l'itinérance :

- Engagement du gouvernement fédéral en matière de capitaux et de financement à faible coût pour :
 - une nouvelle génération de logements très abordables hors marché, qui sont soit construits à cet effet, acquis ou rénovés, avec différents niveaux d'accompagnement. Il faudra au moins 50 000 logements avec service de soutien par an pour mettre fin à l'itinérance d'ici à 2040.
 - une stratégie de logement pour les populations autochtones des zones urbaines, rurales et du Nord, basée sur les taux régionaux d'itinérance autochtone dans les réserves et hors des réserves, afin de fournir des logements culturellement adaptés et très abordables. Cela représentera environ 20 % des 50 000 logements supervisés par an, ainsi qu'une proportion de logements hors marché suffisante pour répondre aux besoins locaux.
- Engagement des provinces et territoires pour :
 - augmenter l'aide sociale et les suppléments au loyer pour les personnes à très faible revenu, y compris les personnes handicapées et les personnes âgées, jusqu'à un montant qui permette la viabilité des logements en fonction des coûts.
 - mettre en œuvre des stratégies de logement menées par des Autochtones, qui comprennent, sans s'y limiter, le règlement des revendications territoriales et la mise à disposition d'un financement suffisant pour le logement des Autochtones.
 - éliminer les expulsions qui mènent à l'itinérance et réduire les expulsions en glissement annuel.
 - augmenter le niveau des services sociaux et de santé pour permettre aux personnes handicapées de s'épanouir, que ce soit dans des logements supervisés ou en bénéficiant d'aides dans d'autres types de logements.
- Engagements municipaux et régionaux :
 - approbations rapides et codes de zonage et de construction normalisés qui permettraient de multiplier les options bien situées et très abordables, y compris les logements collectifs.
 - coordination locale des efforts de prévention et d'éradication de l'itinérance, y compris une approche de portefeuille pour augmenter le nombre de logements hors marché.

- éliminer les expulsions des campements qui ne sont pas conformes à la législation sur les droits de la personne⁹⁹.
- Engagement des gouvernements autochtones :
 - continuer de diriger les consultations sur leurs plans de logement et de lutte contre l'itinérance fondés sur les distinctions ainsi que de les améliorer, avec un financement adéquat du gouvernement fédéral.
 - développer des partenariats pour répondre aux besoins en logement dans les réserves et hors des réserves, y compris en travaillant avec des fournisseurs de logements pour les populations autochtones des zones urbaines, rurales et du Nord qui ne sont pas affiliés à une nation.

Tous les paliers de gouvernement :

- Fournir des mises à jour régulières sur le nombre de personnes en situation d'itinérance, en utilisant un système SISA cohérent, ventilé par population prioritaire.
- S'engager à utiliser des terrains publics pour la construction de logements supervisés permanents.
- S'efforcer de réduire la dépendance à l'égard des centres d'hébergement d'urgence et des logements de transition en créant des solutions de remplacement permanentes et adéquates.

Pour mettre fin au besoin en logement chez les ménages locataires à très faibles et faibles revenus au Canada, il faudra se fixer des objectifs ambitieux pour augmenter le nombre de logements hors marché. Très peu de logements très abordables ont été construits depuis la mise en place de la SNL 1.0, en partie à cause de la présence de multiples définitions de logements abordables qui ne respectent pas les droits de la personne. Pour maintenir leur viabilité financière, les portefeuilles de logements hors marché doivent être à revenus mixtes¹⁰⁰, avec l'acquisition, la rénovation ou la construction d'au moins 150 000 logements hors marché par an, dont au moins un tiers doit être très abordable pour les ménages à très faibles et faibles revenus et jusqu'à deux tiers abordables pour les ménages à revenus modérés et médians. Pour ce faire, il faut :

- Un programme de financement substantiel et stable, de préférence renouvelable (les remboursements reviennent au fonds), du gouvernement fédéral qui peut inclure des garanties de prêt pour le financement du secteur du marché ainsi que des subventions et des prêts directs, englobant de nouvelles constructions, l'acquisition de logements locatifs pour les fournisseurs de logements hors marché, et des fonds de rénovation pour améliorer l'accessibilité et l'efficacité énergétique.

⁹⁹ Farha, L. et Schwan, K. (2020). *Un protocole national pour les campements de sans-abri au Canada*. <https://www.make-the-shift.org/wp-content/uploads/2020/04/A-National-Protocol-for-Homeless-Encampments-in-Canada.pdf>

¹⁰⁰ Les exceptions concernent les logements supervisés et les logements pour étudiants.

- Des terrains publics gratuits (donnés ou loués) pour la construction de logements hors marché à prix très abordables et abordables.
- Des suppléments au loyer permanents, un revenu de base garanti ou une forte augmentation de l'aide sociale et du salaire minimum de la part des gouvernements provinciaux et territoriaux, ainsi que des engagements en matière de stabilité des loyers et de prévention des expulsions afin de maintenir l'accessibilité du marché.
- Engagements municipaux en faveur d'approbations rapides et de l'exemption des logements hors marché des frais de développement et des impôts fonciers.
- Des codes de zonage et du bâtiment intergouvernementaux permettant d'appliquer des méthodes modernes de construction à grande échelle pour des logements bien situés.

La création et le maintien d'une offre suffisante de logements abordables, neufs ou rénovés, en location ou en propriété, pour la prochaine génération de personnes au Canada, nécessiteront un effort à long terme, y compris :

- Une révision fédérale des systèmes d'imposition, en particulier les exonérations d'impôt sur les gains en capital, afin de garantir que les ressources limitées soient utilisées pour améliorer en priorité l'accès à des logements abordables permanents.
- Des réformes provinciales visant à garantir la sécurité d'occupation pour les locataires et à réduire la spéculation foncière, éventuellement au moyen d'impôts fonciers progressifs ou d'une autre forme d'impôt sur le patrimoine.
- La transformation par les municipalités des systèmes de zonage et d'approbation afin de permettre aux ménages à revenus modérés et médians d'accéder à la propriété et à la location à des prix abordables, et la collaboration avec les promoteurs pour faire baisser les coûts, notamment en éliminant les frais de développement dans les zones dotées d'une infrastructure établie.

Indicateurs

La plupart des financements conditionnels de la SNL concernant des accords bilatéraux avec les provinces et les territoires sont des subventions à la demande qui ne représentent qu'une faible proportion du financement de la SNL¹⁰¹. L'accent n'a pas été mis sur les mécanismes nécessaires pour réduire l'itinérance, tels que la prévention des expulsions ou l'offre de logements supervisés. Les accords bilatéraux conclus dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements se sont concentrés sur l'offre globale pour permettre la construction de nouveaux logements et il y avait peu de liens entre les indicateurs des

¹⁰¹ Les fonds pour le logement abordable ont été fournis sur la base de projets, et non de portefeuilles, de sorte qu'ils ne dépendaient pas d'accords bilatéraux. Ils étaient fortement orientés vers l'Ontario et la C.-B., du moins dans leurs phases initiales, en raison de l'avance des promoteurs de logements abordables dans ces régions – et du refus initial du gouvernement du Québec de participer. Pomeroy, S. (2020). *Résumé des projets approuvés par la SCHL dans le cadre du PPCA et du FLA, non publié.*

accords provinciaux et territoriaux et ceux des accords municipaux, régionaux et autochtones.

Ce rapport recommande un ensemble normalisé d'indicateurs de résultats et d'extrants, liés au financement conditionnel des programmes fédéraux de logement et d'infrastructure, pour tout gouvernement concluant un accord avec le gouvernement fédéral. Le gouvernement fédéral devrait être en mesure de fournir ces données sur un tableau de bord public.

Indicateurs de base : à fournir par le gouvernement fédéral dans le cadre de la SNL 2.0

Les données relatives à de nombreux indicateurs de résultats peuvent être fournies par le gouvernement fédéral au niveau municipal ou régional tous les cinq ans à l'aide du recensement. En raison de la taille réduite des échantillons, d'autres indicateurs de l'Enquête canadienne sur le logement biennale ne peuvent être fournis que pour les provinces, les territoires et les trois régions métropolitaines les plus peuplées du Canada : Toronto, Montréal et Vancouver.

Les indicateurs de base devraient inclure ce qui suit :

- **Nombre de personnes en situation d'itinérance et leur proportion de la population**, de préférence en utilisant les données du SISA, ventilés par région, taille des ménages et population prioritaire. Ceci peut être mis à jour annuellement une fois que des accords bilatéraux sont en place. Comme les personnes récemment incarcérées présentent un risque très élevé d'itinérance, nous recommandons qu'elles soient incluses en tant que population prioritaire.
- **Nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement et leur proportion du nombre total de ménages**, ventilés par zone, catégorie de revenu, taille du ménage et population prioritaire, selon le recensement de 2026¹⁰².
 - Y compris des données supplémentaires sur les besoins en logement des étudiants, des personnes vivant dans des logements collectifs et des pertes nettes de ménages dans les régions où le coût du logement est élevé, telles que le Lower Mainland (Colombie-Britannique) et la région du Grand Toronto.
- **Nombre d'expulsions auto-déclarées tel qu'enregistré dans l'Enquête canadienne sur le logement la plus récente (2026)** et en tant que proportion des ménages locataires.
- **Nombre de personnes handicapées se déclarant satisfaites de l'accessibilité de leur logement** (Enquête canadienne sur le logement 2026) et la proportion des ménages déclarant inclure une personne handicapée.

¹⁰² Similaire aux données HART pour 2016 et 2021, qui sont ventilées par ville, région, province et territoire.

- **Nombre de logements achevés au cours de la dernière année**, ventilé par zone et généré à partir des données locales.
 - Y compris toute donnée supplémentaire sur l'accessibilité des logements neufs et existants (ventes de logements ventilées par catégorie d'accessibilité ou loyers demandés), ainsi que sur les achèvements hors marché et sur le marché.
- **Variations nettes du nombre et de l'accessibilité des logements marchands et hors marché** au cours des cinq dernières années, ventilées par région (recensement 2026).
- **Projections de population**, y compris les projections d'immigration et les changements démographiques, ventilées par région (Statistique Canada génère ces données).

Indicateurs de résultats

Ces données seront fournies sur une base annuelle dans le cadre d'accords conclus par d'autres paliers de gouvernement.

- **Nombre et proportion de la population en situation d'itinérance.** Des données sur le nombre de personnes en situation d'itinérance, la proportion de la population totale, et une catégorisation de l'acuité (besoins d'accompagnement) des personnes identifiées comme en situation d'itinérance devraient être fournies sur une base annuelle, en utilisant les données du SISA. Ces données doivent être ventilées par population prioritaire.

L'Ontario est la seule province qui dispose d'un mécanisme normalisé pour mesurer l'itinérance en temps réel dans toutes les municipalités et régions¹⁰³. Il utilise un système national de gestion des données appelé le SISA (Système d'information sur les personnes et les familles sans abri), qui permet aux communautés de collecter et de faire un suivi des renseignements sur les personnes qui accèdent aux ressources du secteur de l'itinérance dans un système d'accès coordonné à l'échelle de la communauté, où les noms ne sont pas inscrits, mais où les renseignements provenant de plusieurs organismes sur la même personne ou le même ménage peuvent être agrégés¹⁰⁴. Il est difficile d'inclure les personnes hébergées temporairement par des membres de la famille ou des amis, à moins qu'elles ne demandent de l'aide, mais les données du SISA devraient inclure ce groupe dans la mesure du possible, par exemple, en utilisant les

¹⁰³ Donaldson et al., 2026. Plusieurs provinces, comme le Nouveau-Brunswick et l'Alberta, ont consolidé les chiffres du SISA pour les zones urbaines uniquement.

¹⁰⁴ Dionne, M.– A., Laporte, C., Loepky, J. et Miller, A. (2023). Un aperçu des données canadiennes sur l'itinérance, 2023. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/75f0002m2023004-fra.htm>

listes d'attente municipales ou régionales pour les logements hors marché. Les données de l'Ontario excluent actuellement les personnes hébergées dans des centres d'accueil pour femmes victimes de violence et dans des institutions, ce qui devrait être corrigé. Même avec ces omissions, les données du SISA sont beaucoup plus complètes que les données biennales provenant des dénombrements ponctuels. Le SISA comprend également un processus d'admission unique pour les organismes régionaux afin de déterminer le niveau de soins nécessaires, qui peut changer au fil du temps. Cela permet d'éviter de traumatiser à nouveau les personnes en situation d'itinérance en les obligeant à s'adresser à plusieurs services pour obtenir des services de base tels que le logement et les soins de santé.

- **Proportion de la population itinérante qui s'identifie comme autochtone.** Ces données sont essentielles pour déterminer la proportion de logements qui devrait être fournie par les organisations et les gouvernements autochtones et pour améliorer l'adéquation culturelle des services. Les données du SISA devraient être utilisées, complétées par les informations fournies par les gouvernements autochtones.
- **Nombre de personnes entrant dans le système de l'itinérance et nombre de personnes en sortant vers un logement permanent.** Ces données peuvent être suivies à l'aide des données du SISA.

Indicateurs de résultats ou intermédiaires

- **Nombre de logements hors marché très abordables, y compris les logements supervisés, actuellement disponibles et achevés chaque année.** Il s'agit d'un indicateur de résultats présenté par les fournisseurs de logements hors marché. Il doit être ventilé en fonction des nouvelles constructions, des acquisitions et des rénovations pour autres utilisations, y compris les refuges d'urgence et les logements de transition. Avec une estimation incomplète et en augmentation rapide de 85 000 personnes en situation d'itinérance en Ontario en 2025¹⁰⁵, et en supposant que l'Ontario compte 40 % de la population non logée au Canada, nous pouvons estimer à au moins 200 000 le nombre de personnes et de familles en situation d'itinérance actuellement. Une offre de 1,2 million de nouveaux logements nets très abordables entre 2028 et 2040, accompagnée d'une amélioration de l'aide au revenu ou des suppléments au loyer, des services sociaux et de santé et de la sécurité d'occupation pour prévenir l'itinérance, devrait être suffisante pour mettre fin à l'itinérance pour 200 000 personnes et ménages d'ici à 2040. Au-delà de cette population prioritaire, elle permettrait de répondre de manière substantielle aux besoins des 3 millions de ménages à très faibles et faibles revenus en date de 2021¹⁰⁶.

¹⁰⁵ Davidson et al., 2026.

¹⁰⁶ Whitzman, 2023.

- **Nombre de logements abordables hors marché actuellement disponibles et achevés chaque année.** Il s'agit d'un indicateur de résultats qui devrait être généré par les fournisseurs de logements hors marché. Il doit être ventilé entre les nouvelles constructions, les acquisitions et les rénovations. Avec une augmentation nette combinée de 200 000 logements supervisés et autres logements hors marché par an, le parc de logements hors marché du Canada doublerait, passant de 700 000 à 1,4 million en moins de quatre ans¹⁰⁷ et se rapprocherait d'un objectif de 20 % de logements hors marché d'ici à 2060. L'augmentation de l'offre hors marché ne permettrait pas à elle seule d'éliminer les besoins estimés des personnes à très faibles et faibles revenus (estimés à 3 millions en 2021 et qui ont très certainement augmenté depuis),¹⁰⁸ mais, combinée à la prévention des expulsions, à l'encadrement des loyers, à l'augmentation des aides aux revenus et à d'autres réformes du logement du marché et hors marché, elle peut constituer la base permettant d'atteindre cet objectif d'ici à 2050.
- **Nombre de logements très abordables et abordables achevés, et sa proportion du nombre total de logements achevés.** Les municipalités et les régions devraient suivre les prix et les loyers des logements achevés en fonction de leur accessibilité pour les différentes catégories de revenus. Le Canada compte actuellement 15 millions de foyers privés et au moins un million de foyers collectifs. Un univers de logement élargi de 32 millions de logements ou un doublement des logements actuels en 32 ans (de 2028 à 2060), dont 6,4 millions de logements hors marché, devrait suffire à répondre aux besoins d'une population croissante et changeante. S'ils ne répondent pas aux besoins, les objectifs devraient être ajustés dans les futures stratégies nationales sur le logement.
- **Nombre, proportion et variation nette des logements locatifs et en propriété, du marché et hors marché, disponibles à prix abordable en fonction des catégories de revenus.** Ces données peuvent être générées à partir des ventes immobilières et des loyers demandés fournis par rental.ca et, de préférence, par la SCHL. Le présent rapport part de l'hypothèse qu'étant donné la négligence relative des résultats en matière de logement abordable au cours des quatre dernières décennies (de la fin des années 1980 à la fin des années 2020), il est nécessaire qu'un tiers des nouveaux logements nets soient abordables pour les ménages à très faible revenu et à faible revenu, tous hors marché (soit environ 20 % du total des ménages), un tiers des nouveaux logements nets doivent être abordables pour les ménages à revenu modéré et médian (soit environ 40 % des ménages), à la fois hors marché et sur le marché, et un tiers de nouveaux logements nets doivent être abordables pour les ménages à revenu élevé (soit environ 40 % des ménages) et fournis uniquement par des promoteurs du marché.

¹⁰⁷ Pomeroy, 2025.

¹⁰⁸ Whitzman, 2023.

- **Changements nets dans la taille des ménages et la démographie.** Ces données peuvent être fournies par la SCHL sur une base annuelle. Une perte nette d'enfants de moins de 5 ans ou de chefs de ménage de moins de 40 ans¹⁰⁹, ou une proportion beaucoup plus importante de ménages intergénérationnels ou de colocataires dans les régions du pays où les coûts sont élevés, comme la région du Grand Toronto et le Lower Mainland de la Colombie-Britannique¹¹⁰, est généralement interprétée comme le résultat d'un problème d'abordabilité plutôt que de la préférence des ménages.
- **Sécurité d'occupation – nombre d'expulsions et proportion de locataires expulsés.** Cet indicateur devrait être fourni par les gouvernements provinciaux et territoriaux et devrait être comparé aux expulsions auto-déclarées dans l'Enquête canadienne sur le logement. L'objectif est de réduire les expulsions au fil du temps grâce à des mécanismes fondés sur des données probantes, allant des banques de loyer et des options de résolution des conflits aux politiques visant à réduire les rénovictions et les démovictions.
- **Habitabilité – nombre de plaintes relatives au code du bâtiment et temps moyen passé à remédier aux plaintes.** Cette mesure devrait être prise par les autorités municipales, régionales et autochtones. Les gouvernements provinciaux et territoriaux peuvent envisager de délivrer des permis aux fournisseurs de logements locatifs marchands et hors marché, et de lier les données sur l'accessibilité financière, l'habitabilité et la sécurité d'occupation aux exigences en matière de permis¹¹¹. Le gouvernement fédéral devrait envisager des programmes de rénovation où l'amélioration de l'habitabilité, de l'accessibilité et de l'efficacité énergétique est liée à l'abordabilité¹¹².
- **Nombre et proportion de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, en utilisant la norme CSA-ASC-2.8:2025.** Cet indicateur devrait être fourni par les gouvernements municipaux, régionaux et autochtones, mais également lié aux programmes fédéraux de rénovation et de construction de nouveaux bâtiments.
- **Nombre et proportion de logements bien situés.** Pour les zones urbaines de 100 000 habitants et plus, une mesure importante est la proportion de logements disponibles à moins de 500 mètres d'un transport en commun rapide, qui peut inclure des lignes de bus ainsi que des trains légers et lourds. Pour les communautés de moins de 100 000 habitants, la qualité de l'emplacement peut être calculée en

¹⁰⁹ Moffatt, M. (2025, 4 mars). Young Families are Leaving the GTA in Search of Family-Sized Homes. *Missing Middle Initiative*. <https://www.missingmiddleinitiative.ca/p/young-families-are-leaving-the-gta>

¹¹⁰ von Bergmann, J. et Lauster, N. (2022, 3 octobre). Still Short: Suppressed households in 2021. *Mountain Doodles*. <https://doodles.mountainmath.ca/blog/2022/10/03/still-short-suppressed-households-in-2021/>

¹¹¹ Shareholder Association for Research and Education (SHARE). (2025). *Investors for Affordable Cities Responsible Investment in Housing Disclosure Framework*. <https://share.ca/wp-content/uploads/2025/05/2025-05-28-SHARE-Housing-Framework.pdf>

¹¹² Tower Renewal Partnership. (2017). *German Retrofit Financing*. http://towerrenewal.com/wp-content/uploads/2017/04/20170331_Case-Study_KFW.pdf

fonction de la distance à parcourir à pied pour accéder aux services essentiels d'épicerie, de santé, d'éducation et de garde d'enfants, en utilisant la base de données nationale de proximité.

Conclusion : un cadre de résultats intergouvernemental

Le gouvernement fédéral devrait élaborer un Cadre de partenariat pour le logement élargi pour une nouvelle Stratégie nationale sur le logement qui régirait non seulement les relations du gouvernement fédéral avec ses provinces et territoires, mais aussi avec les municipalités et les régions (par l'intermédiaire de la Fédération canadienne des municipalités) et les gouvernements autochtones (par l'intermédiaire des organismes cadres que sont l'Assemblée des Premières Nations, l'Inuit Tapiriit Kanatami et le Conseil national des Métis). Le respect des principes, des priorités et des objectifs du cadre, mesuré par des indicateurs annuels publics liés aux plans quinquennaux d'éradication de l'itinérance et de réduction des besoins en matière de logement, devrait être une condition du financement fédéral des infrastructures, y compris, mais sans s'y limiter :

- **Capital et financement pour une nouvelle génération de logements hors marché** – construits, acquis et rénovés – sur la base d'un portefeuille et en favorisant des méthodes de construction modernes
- **Financement de la rénovation pour la subdivision des logements du marché et l'amélioration de l'accessibilité et de l'efficacité énergétique pour l'accession à la propriété et la location** – sur la base d'un portefeuille
- **Financement des transports publics, de l'eau et de l'assainissement, de la garde d'enfants, des écoles et d'autres infrastructures physiques et sociales** – tant pour les nouvelles infrastructures que pour celles qui ont été rénovées
- **Financement de la santé lié à la prévention et à l'éradication de l'itinérance**

Le financement des provinces et des territoires devrait être subordonné à la réception d'indicateurs annuels et à la réalisation de plans quinquennaux fondés sur les droits :

- **Réduire l'itinérance**, avec des objectifs annuels visant à mettre fin à l'itinérance d'ici à 2040 (les mécanismes peuvent inclure la construction et l'acquisition de logements très abordables, y compris des logements supervisés, des banques de loyer, des suppléments de loyer et des aides au revenu)
- **Mettre fin au besoin de logements locatifs pour les personnes à faible revenu d'ici à 2050**, avec des objectifs annuels et des mécanismes visant à réduire la perte nette de logements abordables (les mécanismes peuvent inclure l'acquisition par des fournisseurs non commerciaux, la réglementation des loyers)
- **Augmenter l'offre de nouveaux logements abordables** (les mécanismes peuvent inclure un zonage et des codes de construction simplifiés, des solutions de rechange aux droits d'aménagement, la mise en réserve de terrains, le droit de préemption pour les loyers du marché)

- **Objectifs et mécanismes visant à garantir la sécurité d’occupation en vue d’atteindre l’objectif d’absence d’itinérance** (enregistrement des propriétaires du secteur marchand et hors marché, aide juridique pour les locataires menacés d’expulsion, etc.)
- **Objectifs et mécanismes visant à améliorer l’habitabilité** (inscription des propriétaires de logements marchands et hors marché, utilisation de fonds de rénovation liés à l’accessibilité)
- **Objectifs et mécanismes visant à améliorer l’accessibilité pour les personnes handicapées** (comme un fonds de rénovation lié à l’accessibilité financière, modifications du code de la construction)

Objectifs et mécanismes visant à augmenter le nombre de logements culturellement adéquats pour et par les organisations autochtones

Toutes les autorités municipales, régionales et locales devraient fournir des rapports annuels sur les indicateurs ainsi que des rapports sur l’état d’avancement des plans quinquennaux, avec des objectifs et des mécanismes pour :

- **Réduire l’itinérance, avec des objectifs annuels** (peut nécessiter une meilleure coordination des services, la transformation des refuges d’urgence et des logements de transition en logements supervisés permanents)
- **Mettre fin au besoin de logements locatifs pour les personnes à faibles revenus** (peut nécessiter la modification des systèmes de zonage et d’approbation)
- **Augmenter le nombre de logements abordables pour les personnes, les couples et les familles, en particulier dans les zones situées à moins de 500 mètres des transports en commun rapides** (peut nécessiter des changements dans les systèmes de redevances d’aménagement en échange du financement des infrastructures)

Les résultats nationaux doivent être exprimés sous forme d’objectifs proportionnels (p. ex., faire passer l’itinérance de 0,5 % de la population, qui est l’estimation actuelle en Ontario, à 0,01 % de la population, soit le zéro fonctionnel de l’itinérance, d’ici 2040), et les sous-objectifs pour les provinces, les territoires, les municipalités, les régions et les gouvernements autochtones doivent être dérivés de données nationales publiques, collectées annuellement (avec des mises à jour basées sur le recensement, et des révisions de la Stratégie nationale sur le logement tous les cinq ans).

.....

Encadré 2 : Proposition de formulation révisée pour le Cadre de partenariat sur le logement

Note : Le cadre n’a pas été révisé dans son ensemble. L’accent est mis sur la vision à long terme, les éléments d’un logement adéquat, les objectifs, les cibles et les indicateurs. Les définitions devraient figurer en annexe du cadre.

Libellé actuel – Vision à long terme pour le logement

- Les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables du logement s'accordent sur une vision commune dans laquelle :
Au Canada, chacun dispose d'un logement qui répond à ses besoins et qu'il peut s'offrir. Le logement abordable est la pierre angulaire des communautés durables et inclusives et d'une économie canadienne où nous pouvons prospérer et nous épanouir.

Proposition de révision – vision à long terme

- Les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables du logement, ainsi que les représentants de la Fédération canadienne des municipalités, de l'Assemblée des Premières Nations, de l'Inuit Tapiriit Kanatami et des gouvernements métis, conviennent d'un engagement commun :
Réaliser progressivement le droit à un logement adéquat pour tous les résidents du Canada conformément aux principes de la Loi sur la stratégie nationale sur le logement (2019) : donner la priorité aux besoins des groupes vulnérables, collaborer de manière significative avec les populations vulnérables, lutter contre les discriminations et les inégalités qui touchent le droit au logement, utiliser tous les moyens appropriés pour promouvoir le droit à un logement adéquat, allouer des ressources suffisantes et assurer un suivi indépendant de la réalisation du droit à un logement adéquat. Un logement abordable et adéquat est nécessaire à la vie et au bien-être des personnes, des familles et des communautés, ainsi qu'une pierre angulaire de l'économie canadienne où nous prospérons tous.

Version actuelle – éléments du logement adéquat axés sur les droits

- Le Cadre de partenariat sur le logement FPT est un accord multilatéral qui jette les bases d'une collaboration entre les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux en vue de la réalisation de cette vision à long terme. Le cadre s'appuie sur la Stratégie nationale sur le logement (SNL) et est complété par les stratégies provinciales et territoriales en matière de logement. Il marque le renouvellement des relations entre le Canada et les provinces et territoires et mobilise les gouvernements FPT pour collaborer pour trouver de meilleures solutions en matière de logement, qu'il s'agisse de l'itinérance ou des logements du marché.
- Les investissements partagés de la SNL visent à sortir les Canadiens du besoin de logement, à réduire l'itinérance d'une année sur l'autre, à soutenir le secteur du logement communautaire, à augmenter l'offre de logements, à améliorer les conditions de logement et l'accessibilité financière, y compris pour les populations autochtones et celles vivant dans le Nord, à promouvoir l'inclusion sociale, à contribuer à la durabilité environnementale et à améliorer la stabilité économique au Canada par la création d'emplois, la formation et le soutien à l'entrepreneuriat local.

Proposition de révision – éléments du logement adéquat axés sur les droits

- Le Cadre de partenariat sur le logement est un accord multilatéral qui jette les bases permettant pour tous les gouvernements du Canada de concrétiser progressivement le droit à un logement adéquat. Fondé sur la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (2019), le cadre repose sur une approche fondée sur les droits de la personne, y compris les droits des autochtones et le logement autodéterminé, la non-discrimination, la transparence et la participation significative des détenteurs de droits, tout en établissant des attentes communes en matière d'accessibilité financière, d'habitabilité, de sécurité d'occupation, d'accessibilité, de localisation, d'accès aux services essentiels et d'adéquation culturelle. Il mobilise les gouvernements, en collaboration avec des partenaires à but non lucratif, autochtones et privés, pour mettre fin à l'itinérance et au besoin de logement, à promouvoir l'inclusion sociale, à soutenir la durabilité environnementale et à renforcer la stabilité économique.

Version actuelle – objectifs de résultats

- Les ministres responsables du logement conviennent que de meilleurs résultats en matière de logement seront obtenus lorsque les gouvernements FPT coordonneront leurs efforts, coopéreront à l'élaboration de politiques et de stratégies de logement, s'appuieront sur les investissements existants en matière de logement et sur des programmes de logement efficaces, et partageront les données et les informations qui rendront l'élaboration et la mise en œuvre des programmes plus efficaces. Les ministres s'engagent en outre à collaborer avec de nombreux intervenants et à harmoniser les politiques de logement et la planification avec d'autres secteurs afin de trouver des solutions efficaces en matière de logement et de créer des communautés dynamiques.

Révision suggérée – objectifs de résultats

- Les signataires conviennent que l'objectif d'un logement adéquat pour tous ne peut être atteint que par une coordination et des partenariats entre tous les gouvernements du Canada, en utilisant tous les moyens appropriés pour promouvoir le droit à un logement adéquat, en allouant des ressources suffisantes et en assurant un suivi annuel indépendant. Ensemble, nous nous engageons à :
 - Mettre fin à l'itinérance d'ici à 2040
 - Mettre fin aux besoins en matière de logement pour les personnes à faibles et très faibles revenus d'ici à 2050
 - Faire en sorte que tous les résidents du Canada aient accès à un logement abordable et adéquat d'ici à 2060

Version actuelle – indicateurs

- Les objectifs fédéraux ci-dessous serviront de base à l'élaboration d'objectifs des PT convenus d'un commun accord dans le cadre d'accords bilatéraux, dans le but d'atteindre les objectifs suivants :
 - Maintenir/augmenter l'offre de logements sociaux :
 - 330 000 logements continuent d'être proposés dans le secteur du logement social
 - Une augmentation de 15 % des logements à loyer modéré (environ 50 000 logements sur la base du nombre de logements encore soutenus par des accords de logement social en 2018-19)
 - Pas de perte nette d'unités de logement social pour les autochtones en milieu urbain accessibles aux ménages à faible revenu (niveau de référence à déterminer bilatéralement)
 - Réparer le parc immobilier existant :
 - Au moins 20 % des logements sociaux existants sont réparés (environ 60 000 logements sur la base du nombre de logements encore soutenus par des conventions de logement social en 2018-19)
 - Les logements sociaux autochtones conservés seront remis en bon état
 - Aide directe à l'accessibilité financière pour les ménages :
 - Au moins 300 000 ménages bénéficient d'une aide adéquate grâce à l'allocation de logement du Canada
 - Retirer les ménages du besoin de logement :
 - Dans l'ensemble, au moins 490 000 ménages sont sortis du besoin de logement grâce aux interventions de logement financées par la SNL (en assurant un équilibre approprié entre les cibles des ménages ayant des besoins de logement importants et des besoins de logement importants)

Révision suggérée – indicateurs

- Les indicateurs de résultats fédéraux ci-dessous serviront de base à l'élaboration d'objectifs fixés d'un commun accord par les autres paliers de gouvernement dans le cadre d'accords bilatéraux, accompagnés de rapports d'avancement annuels fondés sur des indicateurs et de plans quinquennaux visant à améliorer le rendement, dans le but d'atteindre les objectifs suivants :
 - Suffisamment de logements nouveaux, acquis et rénovés avec les soutiens nécessaires pour mettre fin à l'itinérance d'ici à 2040
 - Au moins 100 000 nouveaux logements hors marché très abordables par an : 50 000 (la moitié) sous forme de logements supervisés, dont une proportion, liée aux statistiques d'itinérance, sous forme de logements autochtones, fixée à 20 % au niveau national, et 50 000 (la moitié) dans le cadre des objectifs hors marché ci-dessous

- Des aides au revenu ou au loyer et des services sociaux et de santé suffisants pour maintenir un niveau de vie adéquat dans ces logements
- Réduction annuelle de l'itinérance, y compris dans les refuges pour femmes victimes de violence, les personnes placées en institution et celles qui sont involontairement hébergées par leur famille ou leurs amis, en utilisant les données du SISA
- Pas de perte nette de logements très abordables ni d'évictions qui mènent à l'itinérance
- Suffisamment de logements neufs, acquis et rénovés adéquats hors marché pour répondre aux besoins en matière de logement des ménages à très faibles et à faibles revenus d'ici à 2050
 - Au moins 200 000 logements abordables à revenus mixtes et logements hors marché à prix très abordables par an, dont au moins la moitié à prix très abordables (voir ci-dessus)
 - Pas de perte nette de logements abordables et réduction des évictions et autres déménagements forcés en glissement annuel
- Suffisamment de logements adéquats (abordables, sûrs, bien situés, accessibles, habitables, culturellement adéquats, avec accès aux services essentiels) pour tous les habitants du Canada d'ici 2060
 - Augmentation annuelle de la proportion de logements hors marché, en vue d'atteindre un objectif de 20 % de l'ensemble des logements d'ici à 2060
 - Augmentation nette, en glissement annuel, du nombre de logements abordables et adéquats bien situés, conformément aux prévisions d'augmentation de la population et des ménages et aux changements fournis par le gouvernement fédéral
 - Amélioration de l'accessibilité, de l'habitabilité, de l'emplacement et de l'accès aux services essentiels
 - Amélioration du zonage, du code du bâtiment, des autorisations et des méthodes de construction afin de garantir la livraison en temps voulu de logements durables, accessibles et abordables pour la prochaine génération de Canadiens.



En ce qui concerne les accords bilatéraux, le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de Maisons Canada, s'éloigne du financement par projet pour adopter une approche de portefeuille municipal et régional avec de multiples sites, projets et partenariats de développement ou de services. Il convient d'envisager des approches basées sur des portefeuilles qui couvrent plusieurs régions afin de fournir les diverses formes de logements nécessaires (p. ex., logements pour personnes âgées, logements supervisés et logements pour étudiants). Il est possible que des provinces et territoires plus petits, comme le Nunavut ou l'Île-du-Prince-Édouard, soient traités comme une région aux fins des accords bilatéraux. Il est également possible que le gouvernement fédéral doive fournir des fonds aux régions et aux petites provinces pour mettre en œuvre une méthode efficace de suivi et de prise en charge des personnes en situation d'itinérance et de celles qui risquent de le devenir. Le financement ne devrait pas aller aux gouvernements qui ne sont pas disposés à suivre et à améliorer les résultats chaque année, ou qui ne sont pas signataires du cadre national pour le logement.

La SNL 2.0 doit inclure un mécanisme de transferts de fonds conditionnels fondés sur les droits de la personne aux gouvernements infranationaux (provinces, territoires, municipalités, régions et gouvernements autochtones), à la manière des accords et des transferts prévus par la Loi canadienne sur la santé (1984) et la Loi sur les services de garde d'enfants au Canada (2023). Il doit y avoir un niveau de base d'action en matière de logement démontré dans les rapports annuels, en échange d'investissements de la part du palier de gouvernement ayant le plus d'argent et de pouvoir, à savoir le gouvernement fédéral. Le gouvernement fédéral devrait élargir l'approche de sa table ronde intergouvernementale régulière pour inclure officiellement les municipalités, en particulier les grandes villes (dont la population est supérieure à celle de nombreuses provinces et territoires), et les gouvernements autochtones (Premières Nations, Métis et Inuits)¹¹³.

En cas de non-conformité ou de non-respect des objectifs, le gouvernement fédéral devrait soit suspendre les paiements (p. ex., les transferts en matière de santé, le financement des infrastructures) jusqu'à ce qu'un plan d'amélioration acceptable soit fourni, soit transférer les paiements équivalents à un autre palier de gouvernement compétent, p. ex., les municipalités et les régions au lieu d'une province, une Première Nation au lieu d'une municipalité.

Pour suivre avec précision les progrès accomplis dans la réalisation des objectifs, le gouvernement fédéral devrait veiller à ce que tous les logements, du marché ou non, qui bénéficient d'une subvention fédérale directe ou indirecte (que ce soit des remises de TPS aux terrains, un financement ou une assurance hypothécaire et de prêt) fournissent chaque année des informations publiques sur les loyers et les prix des logements, et à ce que les

¹¹³ Neve 2023, Flynn 2025.

subventions soient limitées à des logements abordables en permanence, destinés à la majorité de la population canadienne.

En s'appuyant sur des pratiques fondées sur des données probantes élaborées au Canada et à l'étranger, une priorité pour la SNL 2.0 devrait être de développer un Cadre de partenariat sur le logement commun avec des définitions standards, des objectifs et des indicateurs annuels fondés sur les droits, et un système d'accords bilatéraux fondés sur des contrats qui peuvent fonctionner ensemble pour fournir la quantité et la qualité nécessaires de logements abordables et adéquats pour tous les Canadiens.