



Conseil  
national du  
logement

National  
Housing  
Council



# Mesurer ce qui importe :

## Proposer un cadre axé sur les résultats pour la politique fédérale en matière de logement

Rapport préparé par le Conseil national du logement et respectueusement  
soumis au ministre du Logement et de l'Infrastructure

Octobre 2025

---

This document is also available in English under the title: *Measuring What Matters: Proposing an Outcomes Framework for Federal Housing Policy*

Mise en garde : Les points de vue ou opinions exprimés dans le présent rapport sont uniquement ceux du Conseil national du logement et ne représentent ni ne reflètent nécessairement la politique ou la position officielle du gouvernement du Canada ou de Logement, Infrastructure et Collectivités Canada (LICC). Le Conseil national du logement n'agit pas et ne s'exprime pas au nom du gouvernement du Canada.

Les renseignements contenus dans la présente publication ou le présent produit peuvent être reproduits, en tout ou en partie et par quelque moyen que ce soit, à des fins personnelles ou publiques non commerciales, sans frais ni autorisation supplémentaire, sauf indication contraire. La reproduction et la distribution à des fins commerciales sont interdites, sauf avec l'autorisation écrite de Logement, Infrastructure et Collectivités Canada.

Comment citer ce rapport :

Conseil national du logement, 2025. *Mesurer ce qui importe : Proposer un cadre axé sur les résultats pour la politique fédérale en matière de logement*

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

Logement, Infrastructures et Communautés Canada  
180, rue Kent, bureau 1100  
Ottawa (Ontario) K1P 0B6  
[info@infc.gc.ca](mailto:info@infc.gc.ca)

OU

Conseil national du logement  
[nhc@infc.gc.ca](mailto:nhc@infc.gc.ca)

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le Ministre du Logement et de l'Infrastructure, 2025.

No de cat. T94-102/2025F-PDF  
ISBN 978-0-660-79680-2

## Lettre du président

Monsieur le Ministre,

J'ai le plaisir de soumettre à votre examen le rapport intitulé *Mesurer ce qui importe : Proposer un cadre axé sur les résultats pour la politique fédérale en matière de logement*. Le document a été rédigé par le Conseil national du logement à la demande du ministre Sean Fraser. En effet, ce dernier avait demandé au Conseil de formuler des avis sur les lignes directrices et les principes clé pour évaluer les progrès réalisés à l'égard de la politique en matière de logement du Canada et son efficacité dans l'amélioration des résultats en ce qui a trait au logement.

Nous nous trouvons actuellement dans une période charnière pour la politique canadienne en matière de logement. J'espère que, dans le cadre de l'élaboration des plans relatifs pour Maisons Canada, les principes régissant la mesure des résultats et le cadre que nous avons élaborés s'avéreront utiles. Notre rapport repose sur le principe que le logement fait partie d'un système étroitement intégré; lorsqu'une partie de ce système connaît des difficultés, les effets se font sentir dans l'ensemble du système. Par conséquent, la politique en matière de logement doit reposer sur une approche systémique; une approche qui nous permet de nous assurer que les nouveaux logements sont adaptés, qu'ils répondent aux besoins des gens, et qu'ils sont offerts à un prix abordable. En mettant l'accent sur la mesure des résultats pour les ménages canadiens, plutôt que sur les résultats de politiques, de programmes ou du financement, nous pourrions nous concentrer sur la livraison des logements dont les Canadiens ont besoin.

Le fait de mettre l'accent sur les résultats en matière de logement concorde étroitement avec la politique du gouvernement du Canada en matière de logement, telle qu'elle est énoncée dans la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*. La Loi stipule que la politique du logement du Canada a pour objectif d'améliorer les résultats en matière de logement pour les Canadiens et de favoriser la mise en œuvre progressive du droit à un logement adéquat. Ce principe suppose que l'on accorde la priorité aux personnes dont les besoins sont les plus grands, que l'on affecte le maximum de ressources possibles et que l'on établisse des échéanciers et des objectifs clairs pour mettre fin à l'itinérance et au manque de logements. Ces éléments sont intrinsèquement orientés vers les résultats. Ils renforcent l'importance d'évaluer l'efficacité des politiques par rapport aux résultats obtenus pour les personnes.

Notre rapport contient trois recommandations. Premièrement, nous recommandons d'intégrer la mesure des résultats fondée sur les droits dans le programme Maisons Canada et dans l'ensemble de la politique fédérale en matière de logement. Nous recommandons que cette mesure soit fondée sur les sept éléments d'un logement adéquat et qu'elle se concentre sur les transitions en matière de logement qui sont au point mort, symptômes de la crise actuelle du logement.

Deuxièmement, nous recommandons de réunir les intervenants du secteur du logement afin de s'attaquer à la crise des coûts de livraison des logements. L'élimination des obstacles à l'offre de logements va au-delà de ce que le gouvernement fédéral peut réaliser seul; une approche pancanadienne est essentielle pour progresser dans ce domaine.

Enfin, nous recommandons d'élaborer des politiques et des programmes pour chaque segment du système de logement. Pour permettre aux ménages canadiens de retrouver leur place dans le système de logement, des politiques complémentaires sont nécessaires afin de rétablir l'accessibilité financière et d'améliorer les conditions de logement des personnes à très faible revenu, des locataires, des acheteurs d'une première maison, des acheteurs d'une maison supplémentaire et des personnes âgées.

Au nom du Conseil national du logement, je vous invite à prendre connaissance du rapport ci-joint et de ses recommandations. Nous espérons que vous les trouverez à la fois constructives et utiles à votre travail. Nous serions heureux de pouvoir discuter de nos conclusions avec vous au moment qui vous conviendra le mieux.

Sincères salutations,

Tim Richter

Président du Conseil national du logement

Président du groupe de travail *Mesurer ce qui importe : Proposer un cadre axé sur les résultats pour la politique fédérale en matière de logement.*

# Sommaire

Le gouvernement fédéral a mis en œuvre de nombreuses politiques pour résoudre la crise du logement, grâce à la Stratégie nationale sur le logement, au Plan du Canada sur le logement et, bientôt, à l'initiative Maisons Canada. Le présent rapport tente de répondre à une question fondamentale : comment saurons-nous si ces politiques fonctionnent?

Lancé en réponse à une demande du ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Communautés, le présent document cherche à fournir des lignes directrices et des principes clés pour aider à évaluer les progrès de la politique de logement du gouvernement Canada et à constater son efficacité dans l'amélioration de la situation en matière de logement.

La *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, qui engage le Canada à continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant et à améliorer la situation en matière de logement pour la population canadienne, a été notre point de départ. Selon la réalisation progressive du droit à un logement, un logement suffisant comporte sept éléments qui servent à encadrer la situation en matière de logement. En voici un résumé :

- Les loyers ou les prêts hypothécaires sont-ils abordables?
- Les logements sont-ils en bon état et suffisamment grands pour les résidents qui les occupent?
- Les résidents bénéficient-ils de la sécurité d'occupation de leur logement?
- Est-ce que des services essentiels sont offerts?
- Les logements sont-ils situés à proximité des lieux de travail, des écoles et des collectivités?
- Le système de logement est-il accessible à tous, y compris aux groupes défavorisés?
- Les logements sont-ils adaptés à la culture de leurs résidents?

La politique du logement sera efficace si elle réussit à améliorer les résultats en matière de logement pour les Canadiens. Pour ce faire, il faut adopter une approche systémique qui fait en sorte que les nouveaux logements sont adaptés, qu'ils répondent aux besoins des gens, et qu'ils sont offerts à un prix abordable.

## Principales constatations

Le présent rapport analyse d'abord le système de logement que les politiques de logement actuelles tentent d'influencer. Pour ce faire, il traite tour à tour de la demande, de l'offre et de l'accessibilité du logement. Nous avons constaté ce qui suit :

- **L'accessibilité est en baisse dans l'ensemble du système de logement :** L'accession à la propriété est désormais

abordable dans moins de 20 % des marchés canadiens, tandis que les loyers demandés ne sont pas abordables pour la majorité des locataires canadiens. L'érosion du nombre de logements abordables non subventionnés dans le secteur du logement locatif et l'augmentation limitée du nombre de logements hors marché ont exacerbé la crise.

- **Les transitions sont au point mort :** Les principales transitions du système de logement, telles que la location d'un appartement, l'achat d'une première propriété ou le passage à une maison familiale, sont de plus en plus inaccessibles. Ce ne sont pas tous les ménages qui choisiront de faire ces transitions, mais le fait d'assurer leur accessibilité permet aux ménages de choisir le logement qui répond le mieux à leurs besoins.
- **Les Canadiens et les Canadiennes dont les revenus sont les plus faibles ont les pires situations en matière de logement :** Les ménages à faible revenu, les femmes, les Autochtones, les groupes racialisés et les autres groupes privés d'équité ont les pires situations en matière de logement. Nombre d'entre eux sont confrontés à des besoins persistants en matière de logement en raison des obstacles systémiques auxquels ils font face et de leurs revenus stagnants.
- **L'offre de logements souffre d'une crise des coûts de production :** Des facteurs multiples et interreliés ont fait grimper le coût de la construction de

logements. Le prix des matériaux, des terrains et de la main-d'œuvre ainsi que les taxes municipales augmentent tous, tandis que les délais d'approbation, les pénuries de main-d'œuvre et les délais de construction plus longs entraînent des coûts supplémentaires. Pour s'attaquer à cet aspect de la crise, les intervenants de l'ensemble du système de logement devront travailler en collaboration.

- **Le manque d'harmonisation des politiques se poursuit :** Les programmes de logement mesurent souvent leur succès en fonction des intrants et des extrants, comme les sommes dépensées et le nombre de logements construits, plutôt qu'en fonction de l'amélioration de la situation en matière de logement des ménages. Bien qu'il soit nécessaire d'augmenter l'offre, il est essentiel de disposer du bon type d'offre pour améliorer les résultats.

### Approche en matière de politique de logement axée sur les droits

Grâce à la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, le gouvernement du Canada s'est engagé à continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant. Pour ce faire, le gouvernement accordera la priorité à ceux qui en ont le plus besoin, affectera le maximum de ressources disponibles et établira des échéances et des objectifs clairs pour éliminer l'itinérance et le besoin de logement.

Une approche en matière d'évaluation de

la politique du logement axée sur les droits permettrait de se concentrer sur ce qui compte vraiment : la situation en matière de logement des personnes. Bien que les sommes consacrées aux programmes de logement et l'offre d'unités supplémentaires obtenue sont toutes deux importantes, la véritable mesure de la réussite consiste à évaluer si de tels efforts parviennent à améliorer la vie des ménages canadiens. Les logements deviennent-ils plus ou moins abordables dans l'ensemble du système? Les principales transitions sont-elles plus accessibles? Les personnes dont les revenus sont les plus faibles rattrapent-elles leur retard ou continuent-elles de prendre du retard?

En axant notre mesure du rendement sur de telles questions, il est possible d'élaborer des politiques en se fondant sur des données probante. Le bon cadre d'évaluation permet aux responsables des politiques de poser les bonnes questions, de découvrir les vrais enjeux et d'élaborer des solutions efficaces. Si on avait surveillé les bons indicateurs de situation en matière de logement au cours des dernières décennies, il aurait été possible de prendre des mesures correctives avant que la crise actuelle ne s'installe.

## Recentrer la politique du logement du Canada sur les résultats

Nous proposons un cadre d'évaluation fondé sur la mesure de l'impact d'une politique, des programmes et du financement du logement sur la situation en matière de logement pour les ménages canadiens. Pour ce faire, on

utilisera les sept éléments que comporte un logement suffisant.

Dans un même ordre d'idée, nous proposons d'accorder une attention particulière aux transitions des ménages à même le système de logement. Notre analyse nous a permis d'établir que l'accessibilité des transitions clés – de l'itinérance à la location d'un logement du marché locatif, de la location à l'accession à la propriété et de l'acquisition d'une première propriété à l'achat d'une maison unifamiliale. Un cadre de mesure des résultats concrets concernant la situation en matière de logement ne doit donc pas se contenter d'évaluer si les Canadiens et les Canadiennes ont les moyens de se payer le logement qu'ils occupent, mais également si le logement dont ils ont besoin est abordable.

Un cadre de mesure des résultats concernant la situation en matière de logement axé sur les droits devrait également être ventilé en fonction des facteurs socioéconomiques et d'équité, et inclure une analyse intersectionnelle. Il serait ainsi possible de mettre en évidence les obstacles systémiques auxquels font face des groupes particuliers de la population et de permettre de réaliser des interventions ciblées pour améliorer la situation en matière de logement de ceux qui en ont le plus besoin.

En conclusion de notre rapport, nous émettons les recommandations suivantes au gouvernement fédéral :

**1) Se concentrer sur les résultats concernant la situation en matière de logement pour la population canadienne et les mesurer, plutôt que sur les résultats**

### **d'une politique, d'un programme ou d'un financement.**

Unifier la politique fédérale en matière de logement autour d'un objectif : continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant et intégrer, dès le départ, une telle approche au fonctionnement de Maisons Canada. Par exemple, mesurer les progrès à l'aide d'un cadre de mesure des résultats qui se fonde sur les sept éléments que comporte un logement suffisant, au lieu de se concentrer sur les sommes dépensées ou le nombre d'unités d'habitation construites. S'assurer qu'il soit possible de ventiler les données recueillies en fonction de facteurs socioéconomiques et d'équité et intégrer les données sur le logement pour obtenir des renseignements stratégiques sur le système de logement.

### **2) Unir les intervenants du système de logement à l'aide d'une approche « Équipe Canada » pour s'attaquer à la crise du coût de production**

Réunir les provinces et les territoires et diriger la renégociation du Cadre de partenariat pour le logement de 2018. Il faut surtout orienter tous les ordres de gouvernement vers des objectifs communs et vers un engagement concernant la politique de logement du gouvernement du Canada, telle qu'elle est énoncée dans la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*. Travailler avec tous les intervenants du système pour éliminer les obstacles à l'offre de logements, pour fournir un financement durable et pour accélérer la construction de logements. Établir une définition cohérente du terme «

abordabilité », qui est axée sur les revenus des ménages et qui est commune à tous les ordres de gouvernement, les ministères et les programmes.

### **3) Élaborer des politiques et des programmes pour appuyer chaque segment du système de logement**

Reconnaître que les éléments du système de logement sont interreliés et que l'état du système dépend de la capacité des ménages à passer d'une étape à l'autre. Les progrès durables dépendent donc de la capacité à répondre aux besoins de l'ensemble du système de logement. Par conséquent, il est nécessaire de mettre en place des politiques complémentaires pour rétablir l'abordabilité et améliorer la situation en matière de logement pour les personnes dont les revenus sont les plus bas, les locataires, les accédants à la propriété, les personnes qui achètent à nouveau une propriété et les personnes âgées.

# Contenu

1

## Lettre du président

3

## Sommaire

9

## Introduction

- 9 À propos du Conseil national du logement
- 9 Le système de logement canadien en 2025
- 9 Qu'est-ce qui a changé?
- 10 La crise du logement au Canada
- 11 Pourquoi mettre l'accent sur les résultats?
- 13 Objectifs et aperçu

15

## Demande de logements

- 15 Augmentation du prix moyen des maisons
- 16 Hausse du prix des loyers
- 18 Facteurs démographiques et identitaires
- 21 Transitions démographiques

23

## Offre de logements

- 23 Le système de logement
- 24 L'érosion de l'offre abordable
- 27 La Stratégie nationale sur le logement
- 29 Obstacles à l'offre

32

## Abordabilité du logement

- 32 Segmentation du système de location
- 34 Segmentation du système d'accession à la propriété
- 36 Lorsque les transitions tombent au point mort
- 38 Une modélisation des besoins

40

## Lacunes dans les données

- 40 Au-delà des besoins impérieux en matière de logement
- 41 Données désagrégées et intersectionnelles
- 42 Transitions et obstacles systémiques
- 44 Des extraits aux résultats

46

**Évaluation de la situation en matière de logement**

- 46 Vers un cadre de mesure de la situation en matière de logement
- 48 Principes directeurs du cadre d'évaluation
- 53 Un exemple de cadre de mesure axé sur les résultats concernant la situation en matière de logement
- 60 Évaluation des résultats des situations en matière de logement liées au programme

62

**Recommandations**

66

**Références bibliographiques**

# Introduction

## À propos du Conseil national du logement

Le Conseil national du logement (CNL) est un organisme consultatif qui encourage la participation et l'inclusion dans l'élaboration de la politique sur le logement du Canada. Les membres du CNL sont déterminés par le ministre du Logement et de l'Infrastructure et le conseillent sur les questions urgentes en matière de logement, notamment sur la manière d'améliorer la Stratégie nationale sur le logement (SNL). Le travail du CNL met au premier plan les voix marginalisées et les besoins des personnes rendues vulnérables par les problèmes systémiques. Les groupes de travail du CNL sont établis en fonction des principales priorités clés du Conseil national du logement. Vous trouverez, sur le [site Web du Conseil national du logement](#), plus de renseignements sur le Conseil et le travail qu'il effectue.

## Le système de logement canadien en 2025

Le Canada est aux prises avec une crise du logement aux conséquences économiques et sociales considérables. Entre 2018 et 2022, les coûts du logement ont augmenté de 20,6 %.<sup>1</sup> Par conséquent, un ménage canadien sur trois a du mal à joindre les deux bouts, tandis que le taux d'accession à la propriété des Canadiennes et des Canadiens âgés de moins de 40 ans est en chute libre. D'une part, la hausse des loyers et l'inflation du coût des biens de première nécessité aggravent la crise du coût de la vie et poussent les personnes vulnérables vers l'itinérance. D'autre part, la hausse des prix des logements exclut les acheteurs potentiels d'une première maison du marché.

## Qu'est-ce qui a changé?

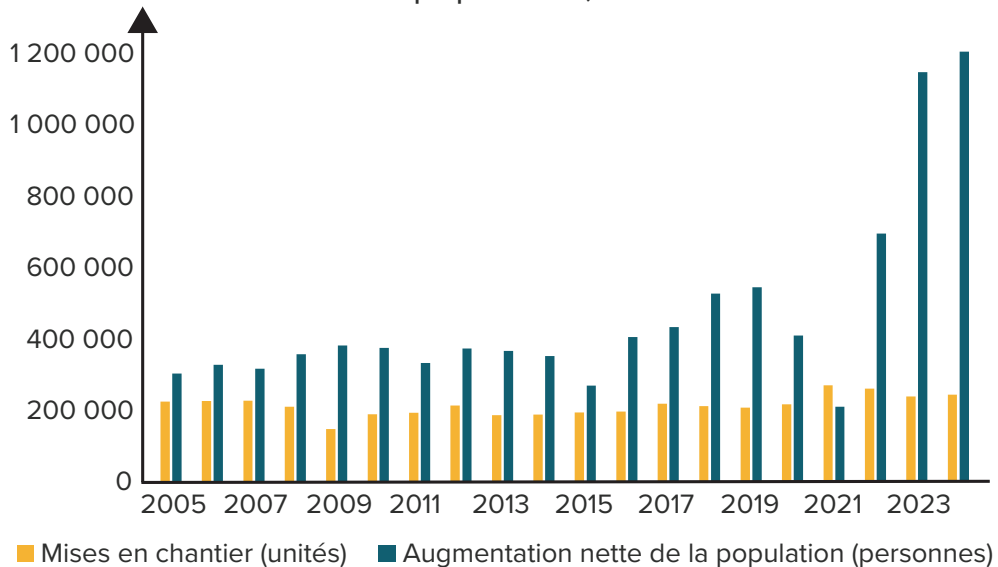
Dans la seconde moitié du siècle dernier, l'accession à la propriété était abordable pour la plupart des ménages canadiens. L'introduction du modèle des copropriétés, qui sépare la propriété des logements de la propriété du terrain, devait contribuer davantage à cette situation. Pour sa part, la location était également plus abordable et le secteur du logement hors marché fournissait environ 6 % des logements aux personnes qui n'avaient pas les moyens de payer les loyers du marché.

La crise actuelle fermente depuis une génération. Après le dépôt du budget fédéral de 1993, le gouvernement fédéral s'est en grande partie retiré de la politique de logement. En effet, il en a transféré la responsabilité aux provinces et aux territoires. Comme le gouvernement fédéral

<sup>1</sup> Statistique Canada, 2022. L'abordabilité du logement au Canada, 2022

a alors beaucoup réduit sa contribution financière, seuls le Québec et la Colombie-Britannique ont continué à faire des investissements importants. Du même coup, l'offre de logements a été confrontée à des défis croissants en raison de l'augmentation des coûts de construction, de la baisse de la productivité et de l'introduction de règlements et de redevances d'aménagement supplémentaires. La construction de logements destinés expressément au marché locatif a diminué, alors que les investissements se sont déplacés vers le marché des copropriétés ou ont servi à acquérir des logements locatifs déjà construits. Par conséquent, le système de logement n'a pas suivi le rythme de la croissance démographique record ou de l'évolution des besoins des ménages.

**Figure 1 : Nouvelles propriétés et augmentation nette de la population, 2005-2024**



Source : SCHL, Statistique Canada

## La crise du logement au Canada

Il en résulte un système de logement qui ne répond plus aux besoins de la population canadienne à revenus faibles ou moyens. L'augmentation des coûts et de la complexité de la construction ont restreint l'offre de logements, tandis que les copropriétés sont de plus en plus destinées à des investisseurs qui peuvent tirer profit des capitaux et des dettes supplémentaires, plutôt qu'aux utilisateurs finaux. Il en résulte des unités plus petites et une diminution de l'habitabilité.

Les personnes exclues de l'accession à la propriété restent dans le système locatif, ce qui intensifie la demande et fait grimper les loyers. Du même coup, la financiarisation érode l'abordabilité des logements locatifs, les plus anciens et les plus abordables faisant l'objet d'un achat, de rénovations et d'un repositionnement à but lucratif, ce qui a souvent pour effet d'évincer des locataires de longue date. Les locataires à faible revenu sont pris entre, d'une part, les ménages à revenus plus élevés qui restent plus longtemps dans le secteur locatif et d'autre part, la diminution de l'offre de logements abordables. Le secteur du logement hors marché, qui constituait autrefois un filet de sécurité plus solide, ne représente désormais plus que 3,5 % du système de logement, ce qui est bien trop peu pour répondre aux besoins croissants de la population.

## Pourquoi mettre l'accent sur les résultats?

Le Canada est aux prises avec une crise du logement, mais comment le savons-nous et à quoi le progrès ressemblerait-il? Comment saurons-nous si la politique de logement du gouvernement du Canada fonctionne?

Les indicateurs traditionnels, tels que les sommes dépensées ou le nombre d'unités d'habitation construites n'offrent qu'un portrait partiel de la situation. Bien que ces intrants et ces extrants soient importants, ils ne témoignent pas de la véritable réalité de la population canadienne. La plupart des ménages définissent la réussite sur le plan du logement en fonction des résultats en matière de situation de logement : ont-ils les moyens de payer leur loyer ou de rembourser leur prêt hypothécaire? Leur foyer est-il en bon état et suffisamment grand pour y loger leur famille? Est-il situé à proximité du travail, des écoles et des collectivités de leur famille? Ces situations en matière de logement démontrent la véritable efficacité de la politique de logement. Pourtant, trop souvent, les politiques s'appuient sur des mesures quantitatives qui ne tiennent aucunement compte de l'expérience vécue.

Par exemple, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que, pour rétablir l'accessibilité aux niveaux de 2019, il faudrait construire entre 430 000 et 480 000 nouveaux logements par an jusqu'en 2035, de sorte qu'il faudrait plus ou moins doubler le rythme de construction actuel. Bien qu'il s'agirait d'une réalisation importante, elle soulève une question essentielle : est-ce que le rétablissement de l'abordabilité aux niveaux de 2019 répondrait aux besoins des ménages canadiens? Déjà à l'époque, plusieurs d'entre eux éprouvaient déjà des difficultés. Le fait qu'on ait abandonné l'objectif antérieur de tenter de rétablir l'abordabilité aux niveaux de 2004 démontre les limites d'une stratégie axée sur les extrants, en particulier pour les ménages à faible revenu. Doubler l'offre nécessiterait des niveaux d'investissement et de coordination sans précédent, des efforts qui seraient gaspillés s'ils ne parvenaient pas à améliorer la situation de la population canadienne en matière de logement.

Une approche plus pertinente consiste à commencer par se poser la question suivante : quelle somme les ménages canadiens peuvent-ils réellement se permettre de payer? L'augmentation de l'offre est nécessaire, mais pas suffisante. Il faut établir une approche systémique qui met l'accent sur les résultats pour les gens qui sont dans le système et veille à ce que les nouveaux logements sont adaptés, qu'ils répondent aux besoins des gens, et qu'ils sont offerts à un prix abordable. Les turbulences sur les marchés des copropriétés de Toronto et de Vancouver, où des logements destinés aux investisseurs restent vacants et invendus, soulignent les risques que pose une offre qui ne s'arrime pas aux besoins des ménages.

Se concentrer sur la situation en matière de logement permet non seulement d'établir si l'offre répond aux besoins, mais aussi de recenser les personnes dont les besoins sont négligés. Cela permet de mettre au jour les obstacles systémiques qui empêchent certains groupes de prendre part pleinement au système de logement. Si on avait effectué une surveillance continue de ces indicateurs depuis 2004, l'apparition de signes précoces de détérioration des résultats de la situation en matière de logement, en particulier pour les populations les plus vulnérables, aurait pu engendrer une intervention plus hâtive et éventuellement empêcher la crise de dégénérer. Une approche solide basée sur les résultats permet aux décideurs politiques de répondre de manière proactive, plutôt que réactive. Une telle approche garantit aussi que la politique de logement est fondée sur la véritable réalité des ménages canadiens.

Il est également important non seulement de mesurer les résultats, mais aussi d'évaluer l'ensemble du système de logement, en raison de l'ampleur et de la complexité de la crise du logement. La SCHL indique que, pour atteindre l'objectif de construction de 480 000 logements par an, il faudrait disposer d'une main-d'œuvre nettement plus grande et modernisée dans le secteur de la construction, accroître les investissements privés, simplifier la réglementation, réduire les coûts de conception, innover dans le domaine de la construction et améliorer la productivité du travail. Chacun de ces éléments constitue un défi majeur en soi. Pourtant, trop souvent, les débats politiques se concentrent sur la recherche d'une solution miracle unique plutôt que de s'attaquer au problème du système dans son ensemble. Sans de meilleures données, nous risquons de passer plus de temps à débattre de la nature du problème qu'à le résoudre.

Pour aller de l'avant, le Canada doit se concentrer sur un objectif renouvelé : comprendre le système de logement, mesurer les résultats concernant la situation en matière de logement pour les ménages et améliorer la qualité et de l'accessibilité des données sur le logement.

**Amy** – Locataire potentielle dans le deuxième quintile de revenu le plus faible**Revenu mensuel : 3 888 \$** | **Coût d'un logement abordable : 1 166 \$****Loyer demandé dans le marché local : 1 900 \$**

Je vis avec mes parents à Kelowna, en Colombie-Britannique. Je travaille à temps plein depuis que j'ai obtenu mon diplôme, mais je n'ai toujours pas les moyens de vivre seule. Au début, j'étais enthousiaste lorsque j'ai appris que le gouvernement finançait la construction de nouveaux logements locatifs en ville, mais je n'ai pas les moyens de me les payer non plus – c'est frustrant. Ils disent vouloir ramener les loyers aux niveaux de 2019, mais je me souviens avoir cherché un logement à cette époque. Même si j'avais eu mon salaire actuel à ce moment-là, j'aurais eu du mal à payer un loyer de 1300 \$ pour un appartement d'une chambre.

**Résultats positifs?** Non. La transition d'Amy vers la vie autonome stagne, car le loyer représenterait 49 % de ses revenus.

**Remarque :** Les profils de ménages qui se trouvent dans le rapport sont fournis à titre indicatif seulement afin de présenter les concepts discutés en termes réels.

## Objectifs et aperçu

Les sections qui suivent donnent un aperçu des facteurs qui déterminent l'offre et la demande de logements au Canada. Elles abordent aussi la manière dont ces forces interagissent pour créer la crise actuelle d'accessibilité des logements et la façon dont les lacunes persistantes en matière de données limitent notre compréhension du système de logement.

En nous appuyant sur cette analyse, nous proposons un cadre pour mesurer les résultats concernant la situation en matière de logement. Nous répondons ainsi à la demande du ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Communautés au Conseil national du logement « de formuler des avis sur les lignes directrices et les principes clés pour aider à évaluer les progrès du Plan du Canada sur le logement et son efficacité dans l'amélioration des résultats en matière de logement ». Nous espérons qu'une version du cadre proposé sera intégrée à la politique de logement actuelle et future, ce qui comprend Maisons Canada.

Nous proposons à la fois une série de lignes directrices et un exemple pratique de la manière dont le cadre de mesure pourrait être structuré. Nous fondons nos recommandations sur les dispositions de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, selon lesquelles le Canada doit continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant et à améliorer

la situation en matière de logement, un droit que reconnaît d'ailleurs le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels.

Le présent document a pour but de lancer les discussions et non de les conclure. Notre objectif consiste à contribuer à un dialogue plus vaste sur ce que nous devons comprendre du système de logement au Canada, sur les résultats concernant la situation en matière de logement qui comptent le plus pour la population canadienne et sur ce qui doit changer pour mettre fin à la crise du logement.

# Demande de logements

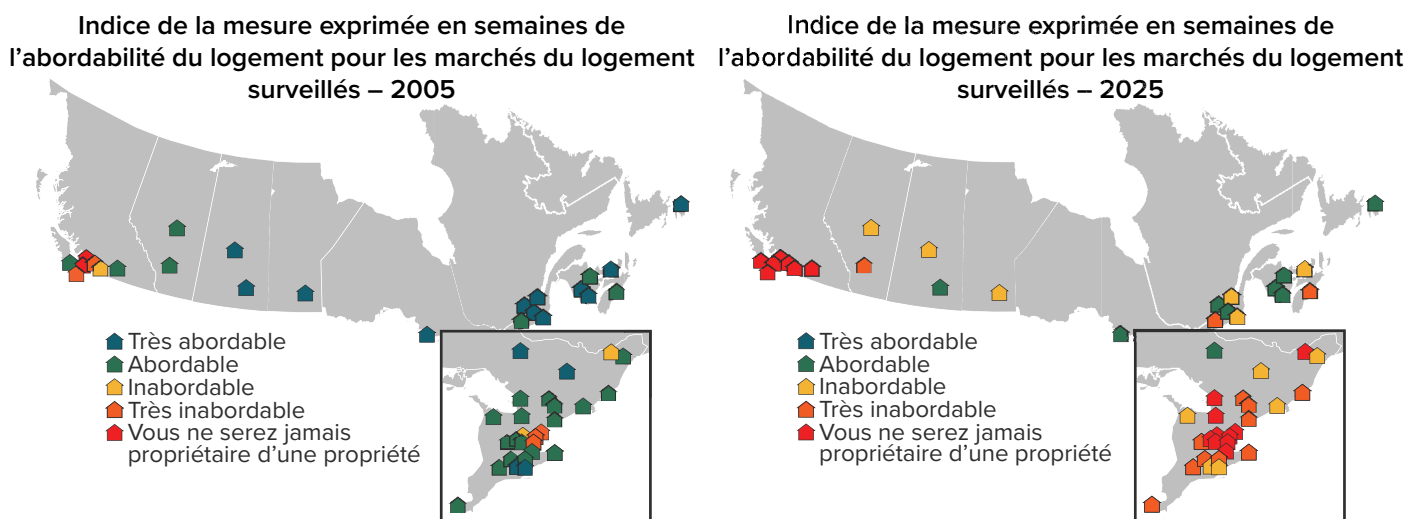
## Augmentation du prix moyen des maisons

L'accession à la propriété est désormais abordable dans moins de 20 % des marchés canadiens

Au cours des deux dernières décennies, les prix des maisons ont considérablement augmenté au Canada. Dans de nombreuses régions du pays, l'accession à la propriété est désormais hors de portée des ménages à revenu moyen. Pour mieux comprendre le défi que pose une telle réalité, Missing Middle Initiative a créé une mesure exprimée en semaines de l'abordabilité du logement. L'outil mesure l'abordabilité des logements à vendre, en tenant compte de variables clés, telles que les prix des maisons, les salaires, les taux d'intérêt et les exigences en matière de mise de fonds. On obtient ainsi un portrait complet de ce que la population canadienne a les moyens de se payer.

Or, l'outil a permis de constater qu'une transition décisive a eu lieu au cours des vingt dernières années. En 2005, la plupart des régions du Canada étaient abordables, à l'exception de Vancouver et de la vallée du bas Fraser, en Colombie-Britannique, qui entraient dans la catégorie des régions les plus inabordables. En 2025, seuls 18 % des marchés du logement continuent d'être abordables selon les critères de la mesure, alors qu'un marché sur trois entre maintenant dans la catégorie des marchés les plus inabordables.

Figure 2



Source : Missing Middle Initiative



### James – Propriétaire potentiel dans le deuxième quintile de revenu

Revenu mensuel : 5 833 \$ | Coût d'un logement abordable : 1 750 \$

Versement hypothécaire estimé : 3 154 \$



Je tente d'acheter une maison familiale à London, en Ontario. Nous voulons un endroit avec suffisamment d'espace pour les enfants. Mon père l'a fait il y a 20 ans. Avec un salaire moyen, environ le quart de son revenu servait à rembourser le prêt hypothécaire. Ça n'a pas toujours été facile, mais il a fait ce qu'il fallait pour que ça fonctionne. Aujourd'hui, je veux faire la même chose. Je gagne, moi aussi, un revenu plutôt moyen pour la ville où j'habite, mais avec les prix actuels des maisons, je n'y parviendrai pas. J'ai parlé à la banque et ils m'ont dit que, même si mon père m'aide un peu pour la mise de fonds, le prêt hypothécaire représenterait plus de la moitié de mon salaire. Je ne peux pas faire ça!

**Résultats positifs?** Non. La transition de James vers une maison unifamiliale stagne, car les paiements représenteraient 54 % de ses revenus.

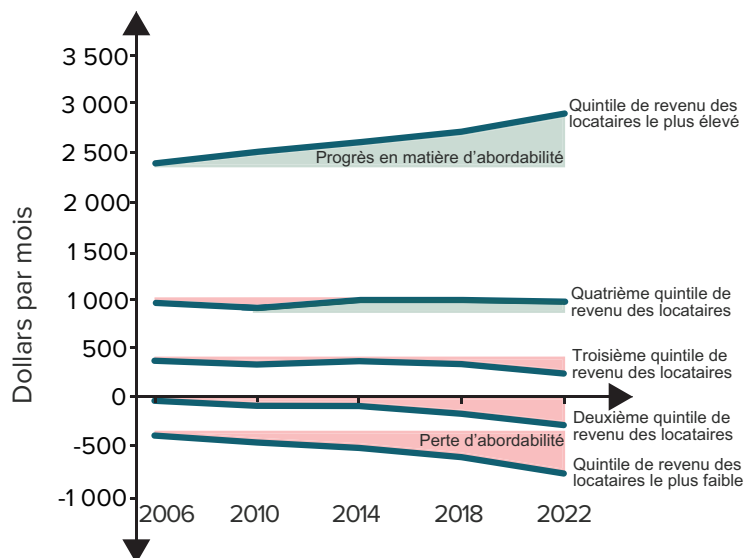
En 2005, le père de James, Jim, gagnait un revenu mensuel de 3 351 \$, ce qui correspondait au revenu médian de London à l'époque. Il aurait eu les moyens de payer des coûts de logement s'élevant jusqu'à 1 005 \$ par mois. Son paiement hypothécaire pour une maison unifamiliale à prix moyen s'élevait à 810 \$, soit 24 % de son revenu. James et Jim gagnent tous les deux un revenu médian et espèrent acheter une maison à prix moyen, mais les résultats qu'ils obtiennent, à 20 ans d'intervalle, sont très différents.

## Hausse du prix des loyers

Les loyers demandés sont inabordables pour la majorité des locataires canadiens

De leur côté, les locataires canadiens font face à des problèmes d'abordabilité similaires. L'abordabilité du logement, qui correspond à un logement dont le coût ne dépasse pas 30 % du revenu avant impôt d'un ménage, a diminué dans le secteur locatif au cours de la dernière décennie. Depuis au moins 2006, les loyers moyens du marché sont de moins en moins abordables pour le quintile de

Figure 3 : Différence entre les loyers moyens au Canada et 30 % du revenu des locataires, de 2006 à 2022



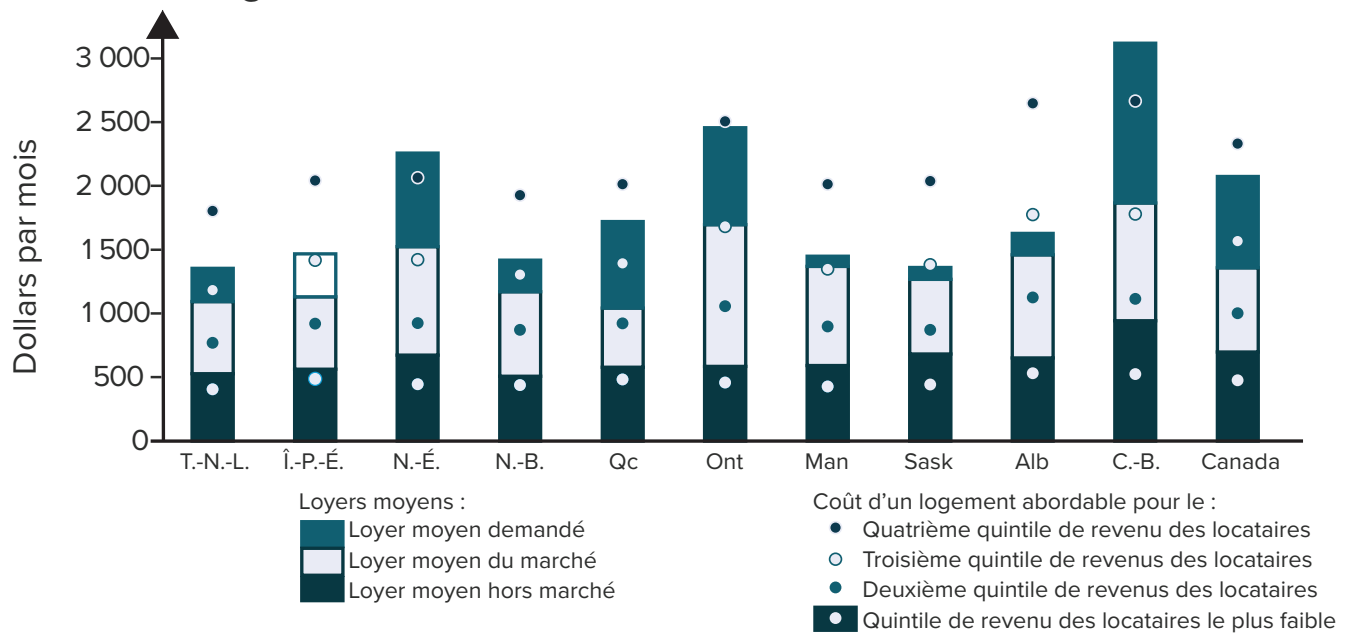
Source: SCHL

revenu des locataires le plus bas. Depuis 2014, il en va de même pour les locataires du deuxième et du troisième quintiles de revenu.<sup>2</sup> En Ontario et en Colombie-Britannique, où les loyers ont augmenté respectivement de 27 % et de 30 % entre 2016 et 2021, il manquerait au deuxième quintile de revenu des locataires environ 1000 dollars par mois pour avoir les moyens de payer le loyer moyen demandé dans leur province.

Si l'on tient compte des loyers demandés (les loyers auxquels se heurtent les ménages qui cherchent à changer de logement au sein du marché locatif ou à y entrer), on constate que le logement locatif moyen affiché sur le marché aujourd'hui est inabordable pour 60 % des locataires. Dans certaines provinces, l'abordabilité des logements locatifs est encore pire. En effet, les loyers demandés moyens sont désormais inabordables pour 80 % des locataires en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse, et l'Ontario n'est pas loin derrière.

Malgré la hausse des loyers, l'abordabilité des logements locatifs est demeurée stable pour le quatrième quintile de revenu des locataires, et s'est même améliorée pour le quintile de revenu le plus élevé. De telles données suggèrent un changement dans le profil des locataires. La hausse des prix des maisons semble retarder ou empêcher les ménages à revenus plus élevés d'accéder à la propriété, de sorte qu'ils demeurent plus longtemps sur le marché de la location. Ce changement exerce des pressions supplémentaires sur le système locatif et limite encore plus les options pour les locataires à faibles revenus.

**Figure 4 : Abordabilité du secteur locatif canadien, 2023**



Source: SCHL, Statistique Canada

Remarque : Pas de données sur les loyers moyens demandés à l'Île-du-Prince-Édouard. Estimations établies à l'aide de la moyenne des autres provinces de l'Atlantique.

<sup>2</sup> Le présent rapport traite à la fois des quintiles de revenu des locataires et des propriétaires, de même que des quintiles de revenu de la population canadienne. En raison des disparités de revenus entre les groupes, ils ne sont pas interchangeables. Par exemple, comme les locataires ont en moyenne des revenus inférieurs à ceux des propriétaires, le deuxième quintile de revenu des locataires se trouve principalement dans le quintile de revenu le plus faible de la population canadienne.

## Facteurs démographiques et identitaires

Les Canadiens et les Canadiennes dont les revenus sont les plus bas sont confrontés aux plus grands besoins en matière de logement

Tous les Canadiens ne sont pas touchés de la même manière par la baisse de l'abordabilité du logement. En 2021, 41 % des ménages du quintile de revenu le plus faible étaient en situation de besoin impérieux en matière de logement (BIL), comparé à 15,7 % dans le deuxième quintile de revenu et seulement 1,5 % dans le quintile de revenu moyen.

Le quintile de revenu le plus faible représente 20 % des Canadiens, mais :

- 35 % des ménages composés d'une seule personne
- 35 % des Autochtones
- 32 % des familles monoparentales
- 32 % des personnes ont un handicap
- 32 % des Canadiens LGB+
- 27 % des Canadiens faisant partie de groupes racialisés
- 26 % des familles dont la femme est le principal soutien économique
- 25 % des personnes âgées de plus de 65 ans
- 24 % des immigrants de première génération

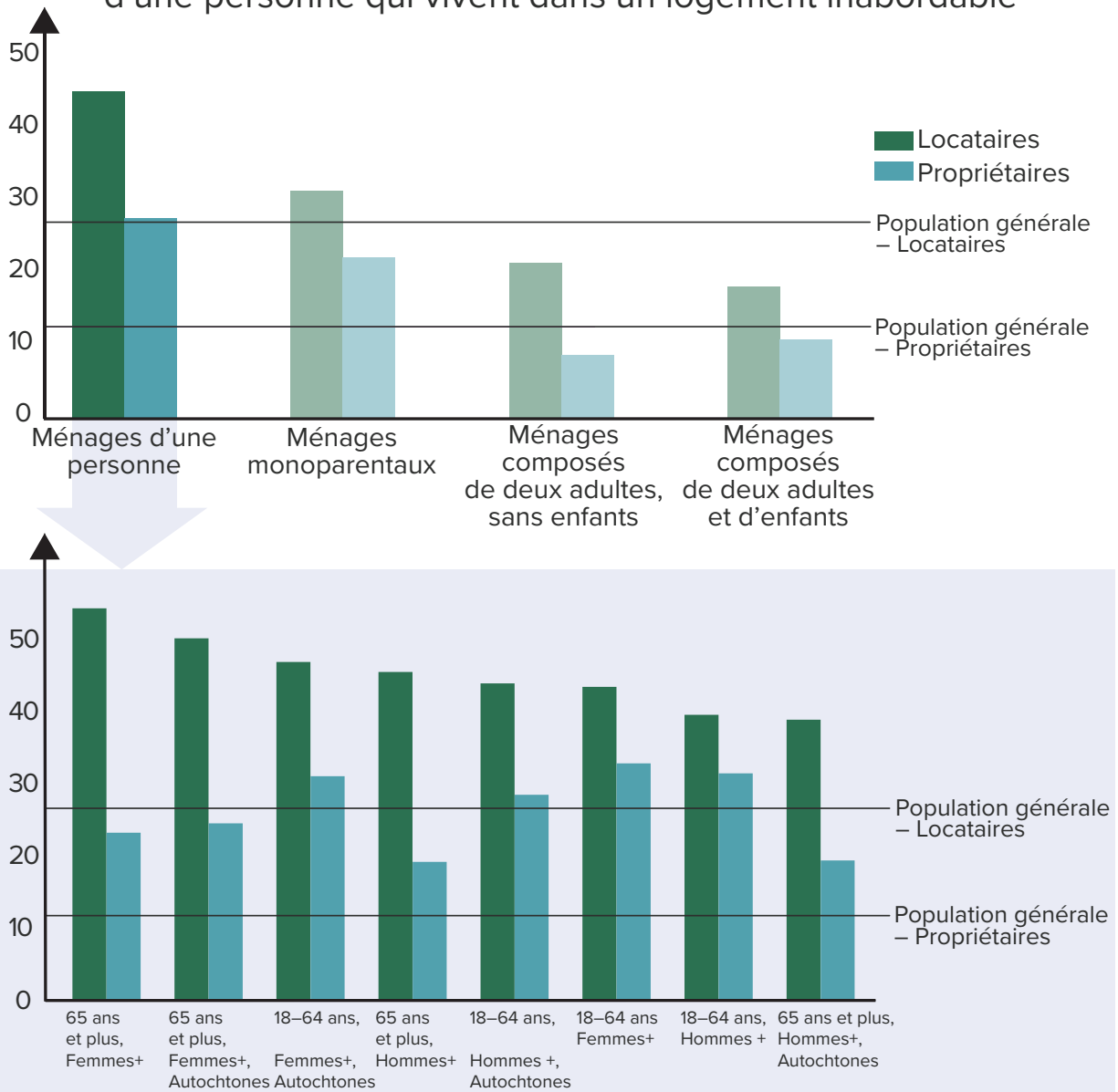
## Qu'est-ce que le besoin impérieux de logement?

Le gouvernement fédéral utilise le besoin impérieux de logement comme mesure principale du nombre de personnes confrontées à des problèmes de logement au Canada. Le calcul s'effectue au moyen d'un processus en deux étapes :

- Le nombre de ménages qui vivent soit
  - a. dans un logement inabordable – plus de 30 % des revenus du ménage sont consacrés aux coûts de logement; or,
  - b. dans un logement inadéquat – dans le présent contexte, réfère à un logement qui a besoin qu'on y effectue des réparations majeures; or,
  - c. dans un logement inapproprié – un logement qui ne comporte pas assez de chambres pour le ménage.
- On se demande ensuite combien de ces ménages n'ont pas pu trouver, dans leur région, un autre logement qui soit abordable, adéquat et convenable. Les ménages qui n'y sont pas parvenus établissent le niveau du besoin impérieux de logement.

La figure 5 illustre la probabilité accrue de vivre dans un logement inabordable pour les ménages composés d'un seul adulte, qu'il s'agisse d'une personne vivant seule ou d'un chef de famille monoparentale. Si l'on examine de plus près les ménages composés d'un seul adulte, il apparaît clairement que les femmes, les personnes âgées et les Autochtones qui vivent seules sont particulièrement susceptibles de vivre dans des logements inabordables.

**Figure 5 : Proportion de tous les ménages et des ménages d'une personne qui vivent dans un logement inabordable**



Source: Statistique Canada

Les répercussions des identités intersectionnelles sont également mises en évidence dans le tableau suivant, qui présente le taux de besoins impérieux en matière de logement et ses trois composantes : logement inabordable, logement de qualité non convenable et logement de taille non convenable. En 2021, 7,7 % des personnes avaient un besoin impérieux de logement. Une telle moyenne masque toutefois d'importantes disparités entre les groupes. Les femmes, les personnes âgées, les enfants et les populations autochtones affichent tous des taux plus élevés de besoins impérieux en matière de logement. De plus, les personnes qui appartiennent à plusieurs groupes marginalisés sont confrontées à des désavantages amplifiés. Par exemple, parmi les groupes présentés dans les données, les enfants autochtones de sexe féminin présentent le taux le plus élevé de besoin impérieux de logement. Une telle réalité met en évidence la manière dont le chevauchement des formes d'exclusion peut intensifier la vulnérabilité en matière de logement.

**Tableau 1 :** Besoins impérieux en matière de logement et le taux de logements inabordables, inappropriés et inadéquats pour certaines populations, 2021

BIL, Canada, 2021	Groupe d'âge		
	0-17	18-64	65+
Homme, non autochtone	8.2	6.4	7
Femme, non autochtone	8.2	7.1	10.5
Homme, autochtone	16.7	10.7	9.5
Femme, autochtone	16.9	12.7	13.7

Logement inabordable, Canada, 2021	Groupe d'âge		
	0-17	18-64	65+
Homme, non autochtone	17.6	16.2	14.2
Femme, non autochtone	17.6	16.9	19.2
Homme, autochtone	17.6	15.3	14.3
Femme, autochtone	17.6	17.2	19.8

Logement inapproprié, Canada, 2021	Groupe d'âge		
	0-17	18-64	65+
Homme, non autochtone	14.5	9.6	2.5
Femme, non autochtone	14.7	9.8	2.9
Homme, autochtone	24.7	14.9	5.3
Femme, autochtone	24.8	15.3	5.8

Logement inadéquat, Canada, 2021	Groupe d'âge		
	0-17	18-64	65+
Homme, non autochtone	6.2	5.8	4.5
Femme, non autochtone	6.2	6	4.5
Homme, autochtone	18.2	16.1	12.8
Femme, autochtone	18.2	15.9	12.8

Source : Statistique Canada

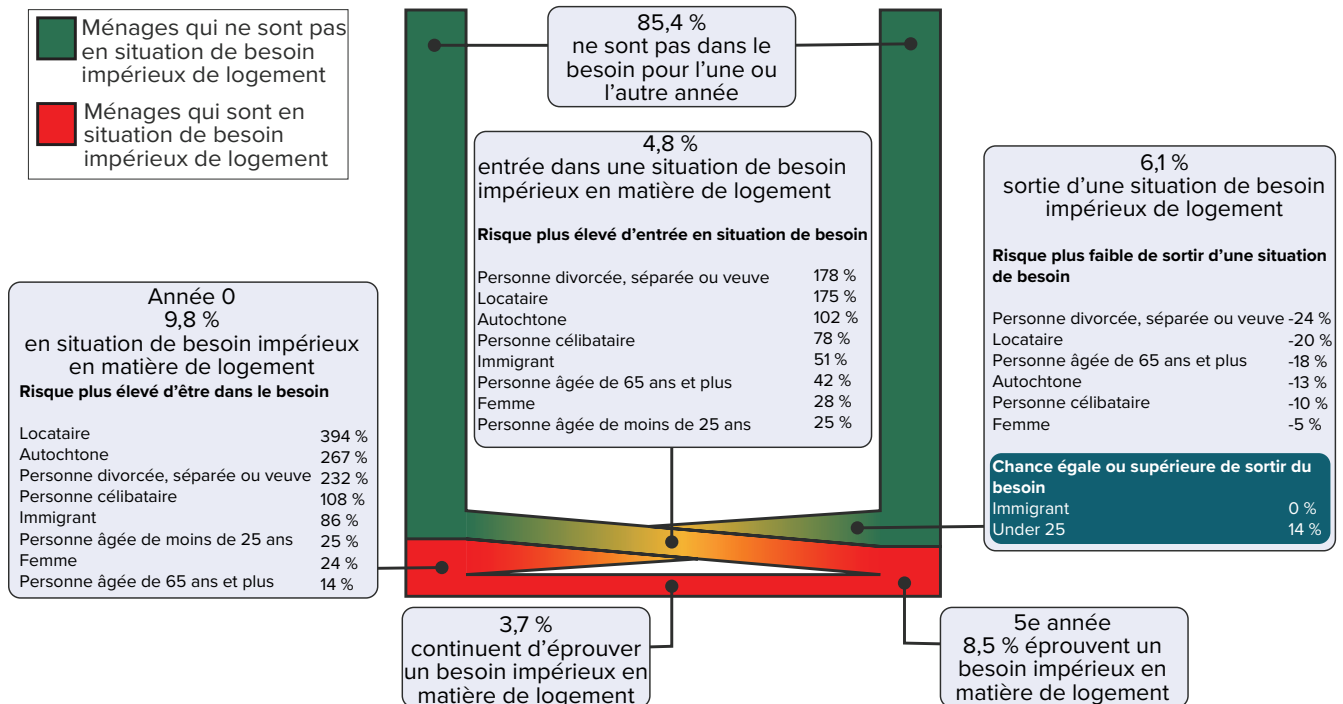
## Transitions démographiques

### Les besoins en matière de logement sont souvent temporaires, mais certains Canadiens et Canadiennes sont plus susceptibles d’avoir des besoins à long terme

Si certains groupes démographiques sont plus susceptibles d’être en situation de besoin impérieux en matière de logement, il faut tenir compte de cette réalité dans le contexte d’un système en pleine mutation. Une étude de la SCHL a révélé que, même si environ 11 % des ménages ont éprouvé un besoin impérieux en matière de logement entre 2001 et 2016, les transitions étaient nombreuses, alors que les gens entraient et sortaient de telles situation. En effet, seuls 36,6 % des ménages qui éprouvaient un besoin impérieux en matière de logement en 2011 étaient dans la même situation en 2016.

Les femmes, les personnes autochtones, âgées, célibataires, divorcées, séparées ou veuves sont toutes plus susceptibles d’être en situation de besoin impérieux en matière de logement, mais aussi plus susceptibles d’entrer dans une situation de besoin et moins susceptibles d’en sortir. Les personnes de moins de 25 ans et les personnes immigrantes sont également plus susceptibles d’être dans le besoin. Cependant, les personnes immigrantes sont aussi susceptibles de sortir d’une situation de besoin que la population non immigrante. En ce qui a trait aux personnes de moins de 25 ans, elles sont plus susceptibles de sortir d’une telle situation que les groupes d’âge plus avancés.

**Figure 6 : Début et fin des situations de besoins impérieux en matière de logement sur une période de cinq ans**



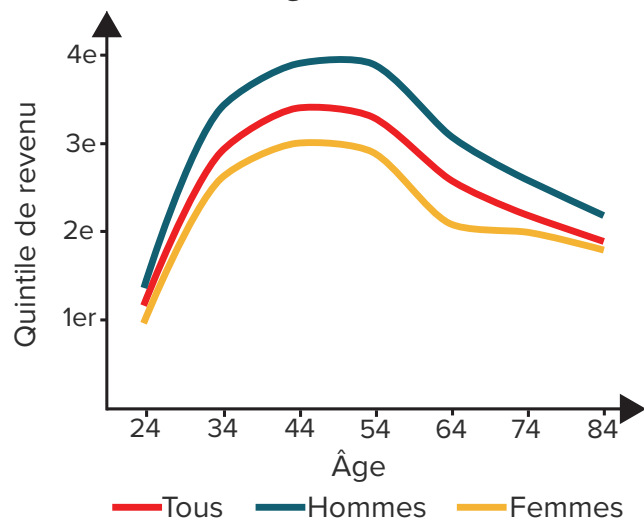
Source: SCHL

On peut s'attendre à ce que les niveaux de revenus des jeunes Canadiens augmentent après plusieurs années au sein de la population active, et à ce que les revenus des ménages d'immigrants augmentent à mesure qu'ils s'établissent au Canada. Or, une telle réalité illustre à quel point les transitions de revenus peuvent avoir un effet sur la façon dont un ménage pourra effectuer des transitions au sein du système de logement. Une étude des déclarations de revenus réalisée par l'Université McMaster a mis en évidence un lien clair entre l'âge et le quintile de revenu. Le revenu des hommes et des femmes augmente de leurs débuts à titre de travailleur et atteint un sommet alors qu'ils sont âgés de 44 à 54 ans.

La recherche a également prouvé qu'une telle croissance du revenu en fonction de l'âge est loin d'être universelle. Alors que 73,5 % des personnes âgées de 24 ans qui appartiennent au décile de revenu le plus faible verront leurs revenus augmenter, ce qui leur permettra de passer au moins à un décile supérieur avant d'atteindre 34 ans, le pourcentage tombe à 48,2 % pour les personnes de 34 ans, à 36,2 % pour les personnes de 44 ans et à 24,7 % pour les personnes de 54 ans. Il a également été constaté que le revenu d'une personne de 24 ans, par rapport à celui de ses pairs, étaient étroitement liés à le revenu qu'il gagnera plusieurs années plus tard.

Ces résultats ont des répercussion sur la politique du logement, en ce sens que les besoins en logement ne sont pas égaux. Pour certains, le besoin en logement est temporaire et les ménages sont en mesure d'améliorer leur situation en matière de logement, soit en augmentant leurs revenus, soit en déménageant dans un logement plus approprié. D'ailleurs, l'aide au revenu peuvent être un moyen efficace de réduire les besoins temporaires en matière de logement pour les personnes dont la situation est susceptible de s'améliorer. Pour d'autres, le besoin impérieux de logement est un état incessant, lié à des revenus inférieurs en permanence. De plus, les groupes privés d'équités sont plus susceptibles de se retrouver dans une telle situation. C'est là que l'aide au revenu est la plus indispensable et que des solutions à long terme, comme des logements à loyer indexé sur le revenu, seront les plus utiles.

**Figure 7 : Quintile de revenu médian de la population canadienne en fonction de l'âge et du sexe**



Source: Université McMaster

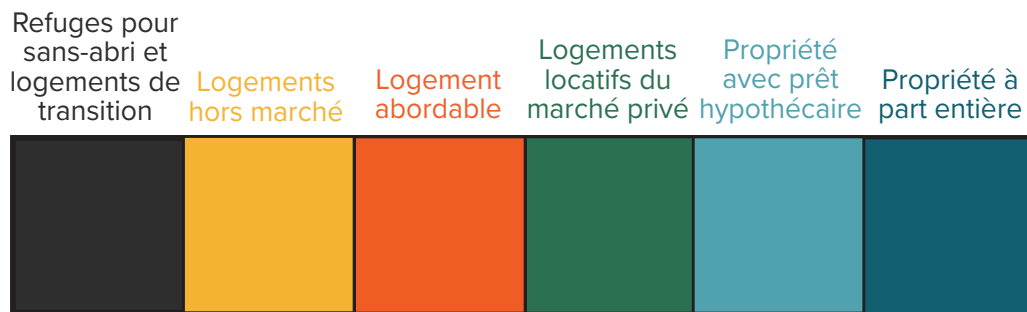
# Offre de logements

## Le système de logement

Le Canada compte peu de logements hors marché et non marchands, et son secteur locatif du marché est relativement important.

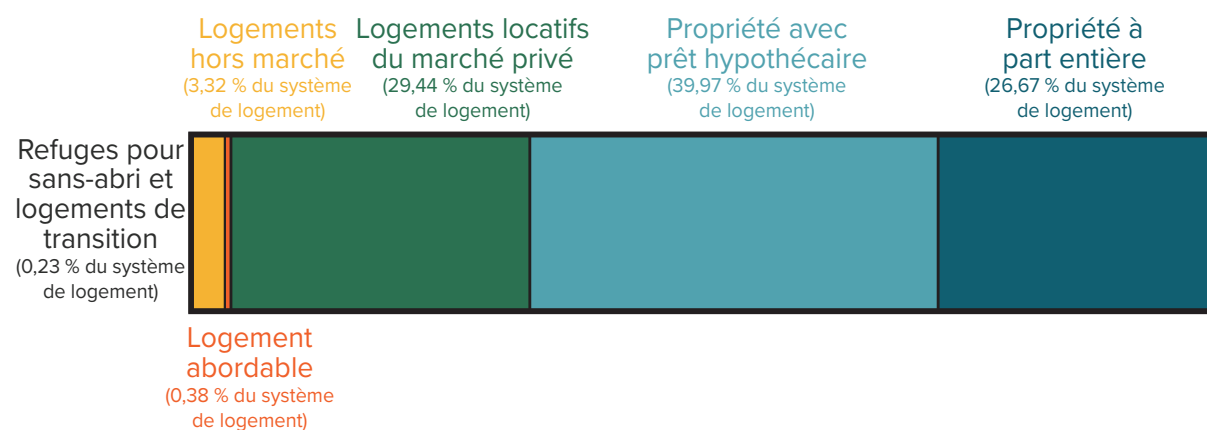
On présente souvent l’offre de logement sous forme de continuum qui divise le système de logement en catégories (p. ex. l’accession à la propriété, la location sur le marché et la location hors marché). Il s’agit d’un modèle largement utilisé dans la politique nationale du logement, dans la SNL, par la SCHL et par les gouvernements provinciaux, les gouvernements territoriaux et les administrations municipales.

Figure 8



Or, le modèle illustre moins souvent la proportion du système de logement qu’occupe chaque type de logement. Le continuum révisé ci-dessous comble cette lacune en illustrant la répartition par type de logement au sein du système. On peut y voir que la plupart des Canadiens sont propriétaires de leur logement et que la plupart d’entre eux ont contracté un prêt hypothécaire. Le secteur du logement locatif occupe également une place importante, surtout lorsqu’on le compare à celui d’autres pays de l’OCDE à revenu élevé. En revanche, les possibilités de logement hors marché ne représentent qu’un mince pourcentage du parc immobilier global.

Figure 9



Source: Base de données sur le logement abordable de l’OCDE, SCHL, Statistique Canada

Le présent document utilise le modèle du continuum de logement comme point de départ (ce modèle est bien connu et est simple à utiliser), avant de passer à un modèle de système de logement filtré par le mode d'occupation et le revenu. Le modèle du continuum de logement lui-même comporte plusieurs limites majeures :

- Il peut s'apparenter à une « échelle » du logement où l'accession à la propriété est implicitement placée au sommet, comme s'il s'agissait d'un objectif. Bien que cette réalité reflète les aspirations de nombreux ménages, elle ne tient pas compte de la diversité des préférences et des besoins, ni de la réalité vécue par les ménages qui louent tout au long de leur vie.
- Ce faisant, il incarne une perspective anglo-américaine selon laquelle la promotion de l'accession à la propriété a préséance sur la réalisation progressive du droit à un logement adéquat. Bien que l'accession à la propriété offre de nombreux avantages, comme une solide sécurité d'occupation, elle est également offerte au Canada par les coopératives et peut aussi être fournie dans les logements hors marché (comme au Royaume-Uni) et du marché (comme en Allemagne).
- Il ne tient pas compte de l'évolution des besoins des ménages au fil du temps, de la manière dont les personnes évoluent au sein du système de logement ou de la manière dont les obstacles systémiques peuvent empêcher de telles transitions de se produire.
- La simplicité du continuum peut masquer des formes de logement novatrices ou alternatives, telles que les coopératives, le cohabitat ou les logements destinés à répondre aux besoins de divers groupes, tels que les personnes âgées ou les Autochtones.
- Les institutions intersectorielles, telles que les foyers de soins de longue durée, les résidences d'étudiants et les hôpitaux, hébergent de nombreuses personnes, mais ne sont pas représentées dans le continuum, malgré leur pertinence en ce qui a trait aux résultats concernant la situation en matière de logement.

## **L'érosion de l'offre abordable**

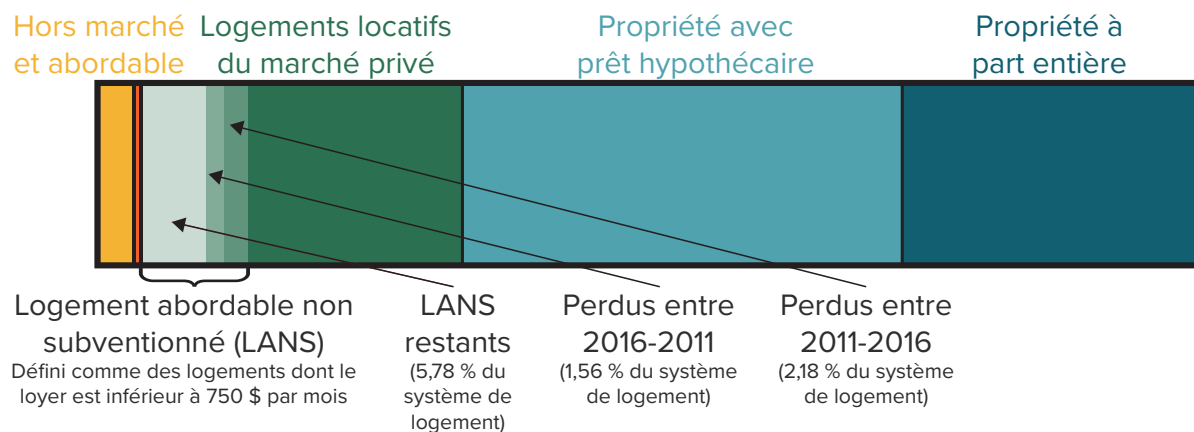
### **Le système de logement a connu une diminution rapide du nombre de logements abordables**

Le continuum du logement peut servir à démontrer que le Canada a perdu une grande partie de son offre de logements abordables au cours de la dernière décennie. Comme indiqué plus haut, la place relative qu'occupe le secteur du logement hors marché a considérablement diminué depuis 1996. Le déclin est largement attribuable à un manque de nouvelles constructions dans le secteur, de sorte qu'il a stagné pendant que d'autres parties du système de logement se sont

développées. En 1970, les logements abordables qui recevaient l'aide du gouvernement fédéral représentaient 25 % de l'ensemble des mises en chantier. En 1994, elles avaient chuté à un faible 1 %.<sup>3</sup> Bien que ce nombre ait légèrement augmenté grâce à la SNL, les données obtenues par Carolyn Whitzman de la SCHL indiquent qu'entre 4 000 et 6 000 nouvelles maisons non marchandes ont été achevées en moyenne chaque année depuis 2018, soit de 2 % à 3 % du nombre total de logements achevés. Par conséquent, la part des logements hors marché continue de diminuer, même si la demande augmente.

Compte tenu de la taille limitée du secteur des logements hors marché, par le passé, la plupart des logements abordables au Canada se retrouvaient sur le marché privé. Ce segment du marché, connu sous le nom de logement abordable non subventionné (LANS), connaît un déclin marqué. En effet, le Canada a perdu 23 % de ses LANS entre 2011 et 2016, et 16 % supplémentaires entre 2016 et 2021. Leur disparition a considérablement réduit les options de logement à la disposition des locataires dont les revenus sont les plus faibles et, à moins que la tendance s'inverse, il sera beaucoup plus difficile de rétablir l'abordabilité du système locatif dans son ensemble. Selon une étude menée par le Collectif canadien pour la recherche sur le logement, pour chaque logement abordable créé grâce à la SNL, neuf autres logements abordables ont été perdus. Étant donné qu'on définit un LANS en utilisant un loyer statique à titre de point de repère – un logement dont le loyer est inférieur à 750 \$ par mois – une certaine baisse au fil du temps, attribuable à l'inflation, est considérée comme normale. Cependant, pour la population canadienne à revenu fixe dont la rémunération n'a pas suivi le rythme de l'inflation, la perte d'un LANS joue un rôle majeur dans le déclin de l'abordabilité du logement.

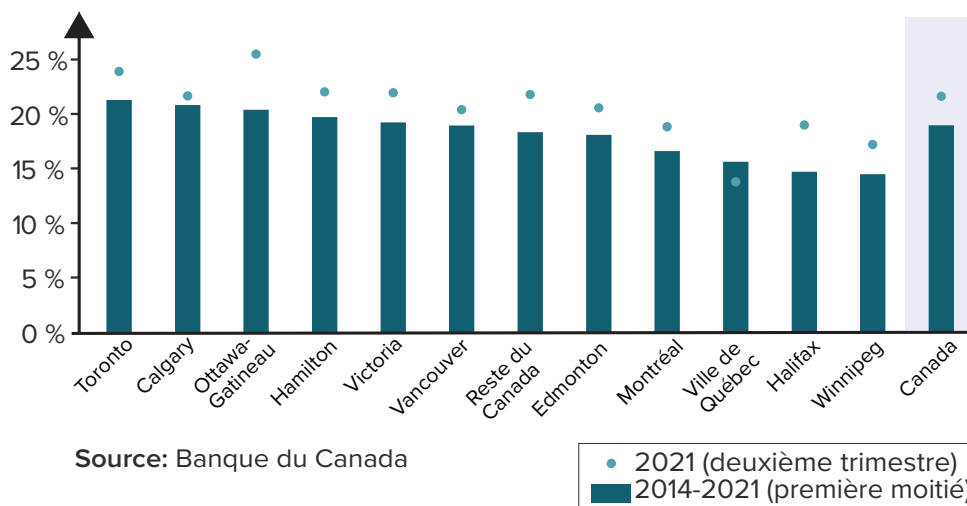
**Figure 10 : Continuum canadien du logement montrant la diminution du nombre de logements abordables non subventionnés entre 2011 et 2021**



**Source:** Collectif canadien pour la recherche sur le logement, Statistique Canada

La financiarisation croissante des logements constitue l'un des facteurs importants de la diminution du nombre de LANS. Les acteurs financiers, attirés par la stabilité du marché immobilier canadien et les mécanismes d'investissement, tels que les sociétés de placement immobilier, acquièrent des logements locatifs relativement abordables et augmentent les loyers pour en optimiser les revenus. À l'autre extrémité du marché, l'activité des investisseurs réduit aussi les possibilités pour les accédants à la propriété. Les copropriétés sont de plus en plus souvent achetées pour en faire des immeubles de placement ou des logements de location de courte durée, ce qui les exclut du marché de la propriété et, dans certains cas, du système de logement tout court.

**Figure 11 : Part des logements achetés par des investisseurs**



La diminution du nombre de LANS est aussi attribuable au taux de roulement des locataires. Lorsque des locataires de longue date quittent leur logement, les propriétaires en profitent souvent pour le repositionner et augmenter les loyers afin de les ramener aux niveaux actuels du marché. Bien que certains mouvements de locataires soient inévitables, pour de nombreux locataires à faible revenu, ces mouvements sont attribuables aux besoins urgents liés à l'abordabilité, même pour des logements à prix modeste. Pour ces ménages, le logement qu'ils occupent est souvent la meilleure et la seule option de logement viable. En aidant de tels locataires à demeurer dans leur logement, on favoriserait non seulement leur stabilité en logement et leur bien-être, mais on ralentirait aussi l'érosion de l'abordabilité au sein du système locatif.

**Mélanie** – Locataire dans le quintile de revenu le plus faible**Revenu mensuel : 2 333 \$** | **Coût d'un logement abordable : 700 \$** | **Loyer mensuel : 960 \$**

Je vis à Sherbrooke, au Québec, avec ma fille et je travaille à temps plein comme aide de service. Nous pouvions nous permettre de payer notre loyer de 650 \$, car mon amie m'avait transféré son ancien bail lorsqu'elle a déménagé. Elle avait ce bail depuis plusieurs années, alors le loyer demeurait raisonnable. Malheureusement, j'ai été malade l'année dernière et j'ai pris du retard dans le paiement du loyer. Le temps que je puisse recommencer à travailler, nous avons pris beaucoup de retard et le propriétaire a déposé une demande d'expulsion auprès du Tribunal administratif du logement (TAL). Je n'ai pas pu trouver un autre logement dans mon budget. En désespoir de cause, j'ai signé un bail pour un logement d'une chambre à coucher. Je n'ai pas les moyens de payer le loyer et je dors dans le salon pour que ma fille puisse avoir la chambre. J'aurais aimé que nous puissions conserver notre ancien logement – bien des choses auraient été différentes.

**Résultats positifs?** Non. Le logement est inabordable à 41 % du revenu et est surpeuplé. Mélanie s'inquiète de ce qu'il adviendra de sa fille et d'elle si elle tombe à nouveau en arrêt de travail.

## La Stratégie nationale sur le logement

La récente politique de logement a souffert d'un décalage entre ses outils et ses objectifs

Lancée en 2017, la SNL a marqué un tournant : un engagement fédéral renouvelé en matière de logement, dans le cadre duquel on a créé une nouvelle vision du logement, centrée sur l'amélioration de la situation en matière de logement pour la population canadienne et la réalisation progressive du droit à un logement suffisant. Toutefois, il subsiste un décalage important entre, d'une part, les objectifs énoncés dans la SNL et d'autre part, sa mise en œuvre et ses répercussions. Plutôt que de se concentrer sur les résultats concernant la situation en matière de logement, on mesure souvent le succès de la SNL en fonction des intrants, comme les sommes dépensées, ou des extrants, notamment le nombre d'unités d'habitation créées.

Des sommes considérables sont investies dans le cadre de la SNL. En effet, selon le Bureau du directeur parlementaire du budget, le budget des programmes de la SNL totalise en moyenne 17,5 milliards de dollars par an. Des logements sont également construits : selon le dernier rapport d'étape de l'état d'avancement de la SNL de mars 2025, 166 231 nouveaux logements ont été créés ou engagés.

Malgré tout, on prévoit encore que 200 000 ménages supplémentaires éprouveront un besoin impérieux en matière de logement d'ici 2027. Cela est notamment attribuable au fait que la majeure partie des 17,5 milliards de dollars distribués chaque année dans le cadre de la SNL est constituée de dettes. Or, contrairement aux importantes subventions importantes pour un logement qu'a accordées le gouvernement fédéral dans la seconde moitié du siècle dernier, la dette doit être remboursée. Pour ce faire, les logements livrés doivent donc générer un certain niveau de rendement.

Par conséquent, de nombreux logements construits sont trop dispendieux pour les personnes qui en ont le plus besoin. Des recherches menées pour le compte de la SNL ont révélé que 97 % des ménages à faible revenu et 62 % des ménages à revenu moyen seraient en situation de besoin impérieux en matière de logement s'ils vivaient dans des unités produites dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements – le programme le plus important de la SNL. En juin 2025, le loyer mensuel moyen pour des logements qui répondent aux critères d'accessibilité du Programme devrait être de 1 546 \$, ce qui reste supérieur au loyer médian du marché. En effet, le loyer médian correspond à 1 491 \$ selon la dernière Enquête sur les logements locatifs qu'a réalisée la SCHL en octobre 2024.

Le peu d'incidence qu'a eue la SNL sur le besoin impérieux en matière de logement est également en partie attribuable à l'érosion continue du nombre de LANS, ce qui sape l'incidence qu'a la construction de nouveaux logements abordables – c'est comme si on tentait de remplir un seau qui fuit. À cela s'ajoute l'accent mis sur l'augmentation de l'offre globale, en particulier des logements locatifs du marché. On a espoir qu'au fil du temps, on assistera à un effet « boule de neige » de l'abordabilité à mesure que les ménages à revenu plus élevé déménageront dans de nouveaux logements qui leur conviennent mieux et laisseront des logements aux prix plus abordables vacants. Cependant, les recherches prouvent que l'effet boule de neige peut prendre des décennies avant de bénéficier aux ménages à faibles revenus. Il s'agit donc d'un processus beaucoup trop lent pour répondre aux besoins urgents actuels.

Par ailleurs, cette approche axée d'abord sur l'offre fait abstraction d'une question fondamentale : de quoi les ménages ont-ils réellement besoin et qu'ont-ils les moyens de se payer? L'absence, dans la SNL, d'une définition cohérente du terme « abordabilité » et le fait que SCHL utilise, à elle seule, six définitions différentes dans l'ensemble de ses programmes complique l'élaboration d'une politique sans perdre de vue une telle question.

De plus, malgré l'engagement pris dans le cadre de la SNL d'améliorer la situation en matière de logement et de continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, il n'existe aucun mécanisme d'évaluation des progrès réalisés vers l'atteinte de ces objectifs. Sans possibilité de mesurer de manière claire et constante les résultats concernant la situation en matière de logement, il est impossible d'évaluer si la SNL permet d'améliorer de façon significative la vie de la population canadienne.

## Obstacles à l'offre

### L'augmentation du coût de la construction est l'un des principaux catalyseurs de la diminution de l'abordabilité

Qu'il s'agisse de projets appuyés par la SNL ou de projets financés par le secteur privé, les coûts associés à la construction de logements au Canada sont de plus en plus importants. Ainsi, certains parlent de la crise du logement en disant qu'il s'agit d'une crise des coûts de production du logement. On retarde ou on annule des projets qui ne sont plus viables financièrement. De plus, les habitations qui sont mises en chantier sont souvent, au bout du compte, hors de prix pour bien des Canadiens et des Canadiennes. Or, cette augmentation des coûts est attribuable à plusieurs facteurs interdépendants :

- Il faut réaliser des investissements importants pour relier les nouveaux logements aux infrastructures essentielles. Pour financer ces coûts, les municipalités ont souvent recours aux droits d'aménagement. Selon Open Council, il s'agit d'une approche qui a gagné en popularité, au lieu d'augmenter l'impôt foncier. Toutefois, dans certaines régions du Canada, le recours aux droits d'aménagement a créé une tension entre la viabilité des finances municipales et l'abordabilité du logement.
- Les droits municipaux et les droits d'aménagement ajoutent en moyenne 82 600 \$ au coût d'une habitation basse (ce qui représente une hausse de 50 % depuis 2022) et 35 000 \$ à celui d'un immeuble de grande hauteur (une hausse de 9 % depuis 2022), selon l'étude comparative nationale entre les municipalités de 2024 qu'a réalisée l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH). Les droits sont les plus élevés en Ontario, où ils ajoutent 195 300 \$ au coût d'une habitation basse à Toronto, et représentent un obstacle important à l'offre. Les droits municipaux sont moins élevés dans l'Atlantique et dans l'Ouest. Pour leur part, les municipalités du Québec financent plutôt les infrastructures grâce à des emprunts qui seront remboursés sous forme d'impôt foncier.
- Les longs délais d'approbation constituent un obstacle important à la construction de logements dans de nombreuses administrations municipales. Selon l'étude de l'ACCH, le traitement des demandes d'aménagement prend en moyenne un peu moins d'un an. Non seulement de tels délais ralentissent la construction, ils ajoutent également des coûts indirects substantiels – de 1 174 \$ par mois et par logement pour des immeubles de grande hauteur à Moncton à 10 000 \$ par mois et par logement pour une habitation basse à Toronto.
- Dans le cadre de ses recherches, Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LIICC) a révélé l'existence d'un délai entre l'approbation du permis et le début de la construction pour un total de 117 477 cas où un permis a été accordé, mais où les travaux n'ont pas commencé entre 2005 et 2024. L'incertitude concernant les conditions futures du marché peut décourager les promoteurs immobiliers d'entamer des projets.

- Les coûts de base ont augmenté pour les constructeurs de logements. L'Indice des prix de la construction montre une augmentation de 88,2 % des coûts de construction résidentielle entre 2017 et 2025, en grande partie attribuable à l'augmentation du prix du bois d'œuvre.
- Le coût des terrains a également augmenté. Une analyse de Common Wealth Canada a révélé qu'entre 2006 et 2022, la valeur des habitations au Canada a augmenté de 85 %, tandis que celle des terrains sur lesquels elles sont construites a augmenté de 130 %.
- La pénurie de main-d'œuvre qualifiée dans le secteur de la construction entraîne une augmentation des coûts salariaux. De plus, il est difficile pour les promoteurs d'être en mesure d'accepter de nouveaux projets. ConstruForce Canada estime que l'industrie pourrait être confrontée à un écart de recrutement de plus de 85 000 travailleurs d'ici 2033.
- La faible productivité du secteur de la construction, dont l'efficacité est actuellement à son plus bas niveau depuis deux décennies, aggrave les effets des pénuries de main-d'œuvre. LICC attribue la faible productivité au morcellement du secteur – 81 % des entreprises de construction emploient moins de 10 personnes –, au faible niveau de dépenses en recherche et développement et à un ratio capital/main-d'œuvre élevé.
- Les délais de construction des logements s'allongent, en particulier dans les régions où la crise de l'abordabilité est la pire. À Toronto, la construction d'une maison prend en moyenne 25 mois – une augmentation de 144 % du délai par rapport à 2005. À Vancouver, le délai est d'environ 24 mois, ce qui correspond à une baisse de cadence de 130 % au cours des deux dernières décennies.

Au Canada, le secteur de la construction contribue de manière importante au PIB et à l'emploi. Mais aujourd'hui, le secteur sonne l'alarme, car le coût de la construction a considérablement augmenté et il dépasse ce que la population canadienne a les moyens de payer. L'augmentation des coûts du terrain, de la main-d'œuvre et des matériaux, combinée à des droits municipaux élevés et à des délais d'approbation et de construction longs, fait que le calcul n'est équilibré que pour le marché haut de gamme. Toutefois, comme nous le verrons dans la section suivante, le Canada a besoin de diverses gammes de prix pour ses logements. Lorsque les prix des nouvelles constructions sont élevés et que l'offre est limitée, la valeur du parc existant augmente, ce qui crée des conditions qui engendrent une spéculation accrue et une diminution supplémentaire du nombre de LANS.

La réduction des coûts de construction et des obstacles à l'offre de logement reposera sur une collaboration et une harmonisation étroites entre des intervenants diversifiés. Pourtant, la gouvernance du logement demeure fragmentée et cloisonnée entre les différents ordres de gouvernement, ce qui crée de la confusion au sujet des rôles et des responsabilités et limite la capacité du système à répondre aux besoins en évolution. Si le regroupement récent des responsabilités fédérales en matière de logement et d'infrastructures au sein d'un seul et même

ministère est positif, des divergences subsistent, en particulier au niveau intergouvernemental. L'augmentation de la migration nette entre 2022 et 2024 est un bel exemple de l'importance de l'intégration des systèmes. En effet, bien que ces mesures aient été prises pour combler des pénuries de main-d'œuvre postpandémie, une meilleure intégration à la politique du logement aurait pu permettre de mieux planifier l'augmentation de la population et de faire en sorte qu'elle suive le rythme de l'offre de logements.

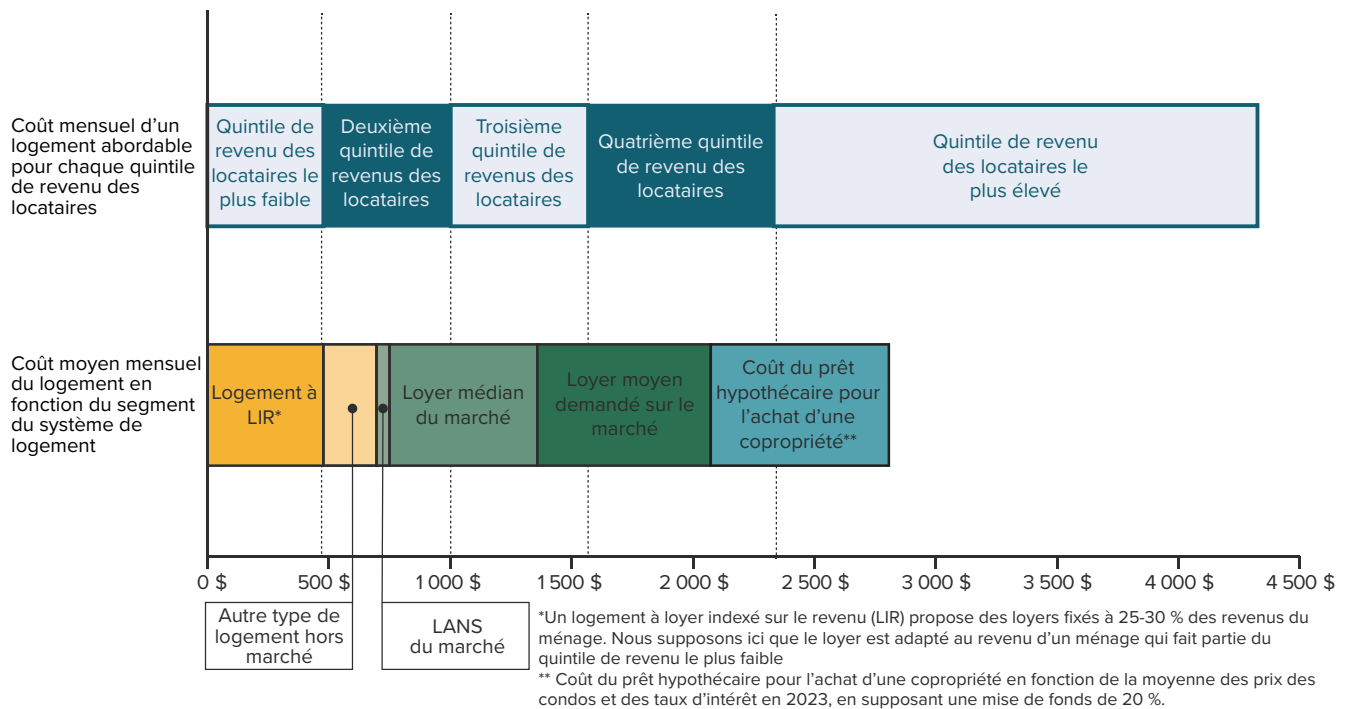
# Abordabilité du logement

## Segmentation du système de location

On manque de logements pour les locataires à faible revenu, tandis que les locataires à revenu plus élevé ont du mal à acheter une propriété

Lorsqu'on tient compte des sections précédentes sur l'offre et la demande de logements, on obtient un portrait plus net du fonctionnement du système de logement et on peut voir où se situent les besoins urgents. En se concentrant d'abord sur le marché de la location, figure 12 recense le loyer que chaque quintile de revenu des locataires a les moyens de payer, comparé aux loyers exigés pour chaque segment du système locatif.

**Figure 12 :** Comparaison entre les coûts abordables du logement pour les locataires canadiens et les coûts du logement dans le secteur locatif et pour l'achat d'une première maison, 2023



Source: SCHL, Statistique Canada et L'Association canadienne de l'immobilier

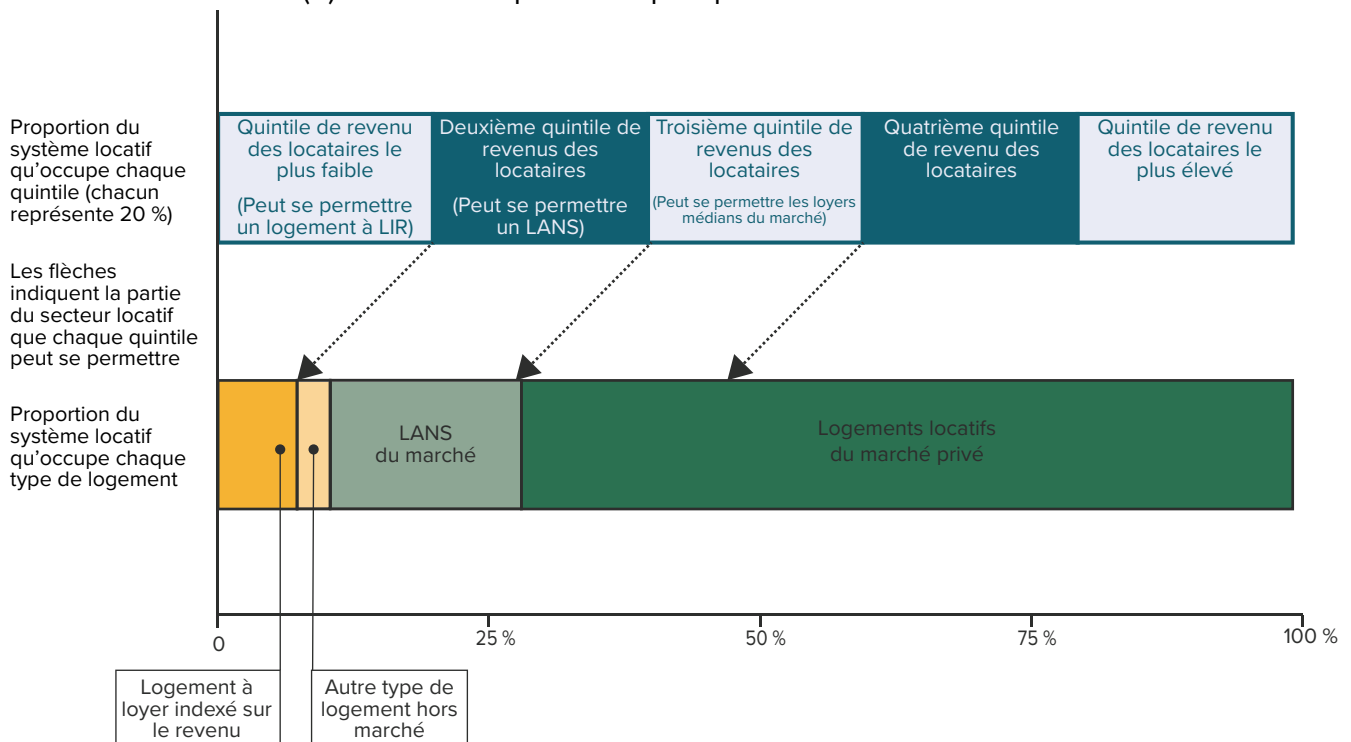
En observant le diagramme, nous voyons que :

- Pour le quintile de revenu des locataires le plus faible, les logements hors marché à loyer indexé sur le revenu (LIR) constituent le seul type de logements permanents qui demeure abordable. À cet effet, la figure 13 illustre ensuite la proportion du système locatif qu'occupe chaque quintile (chacun représente, par définition, 20 % du système) et la compare à la

proportion du système locatif qu’occupe chaque type de logement. À l’heure actuelle, l’offre de logements à LIR représente environ le tiers de la taille dont on aurait besoin pour répondre aux besoins du quintile de revenu des locataires le plus faible.

- Le deuxième quintile de revenu des locataires a les moyens de payer un logement hors marché à loyer établi en fonction des coûts ou un LANS. Même si la figure 13 montre que, de manière isolée, il existe presque suffisamment de ces types de logements pour répondre aux besoins de ces locataires, en réalité, ces personnes se les disputent avec le quintile de revenu des locataires le plus faible, qui considère ces types de logements comme la deuxième meilleure option. La baisse constante de la valeur réelle des niveaux de LANS rajoute de la pression supplémentaire sur cette partie du système.
- Le troisième quintile de revenu des locataires a les moyens de se payer des loyers médians du marché, mais pas des loyers moyens demandés. Ces ménages risquent d’avoir des difficultés à trouver un logement abordable s’ils doivent déménager.
- En moyenne, seul le quintile de revenu des locataires le plus élevé peut se permettre d’accéder à la propriété. La stagnation du passage de la location à l’accession à la propriété maintient également une demande supplémentaire dans le secteur de la location, déplaçant encore davantage les locataires à faibles revenus.

**Figure 13 : Comparaison entre la proportion de logements locatifs (a) nécessaires et (b) abordables pour chaque quintile de revenu des locataires**



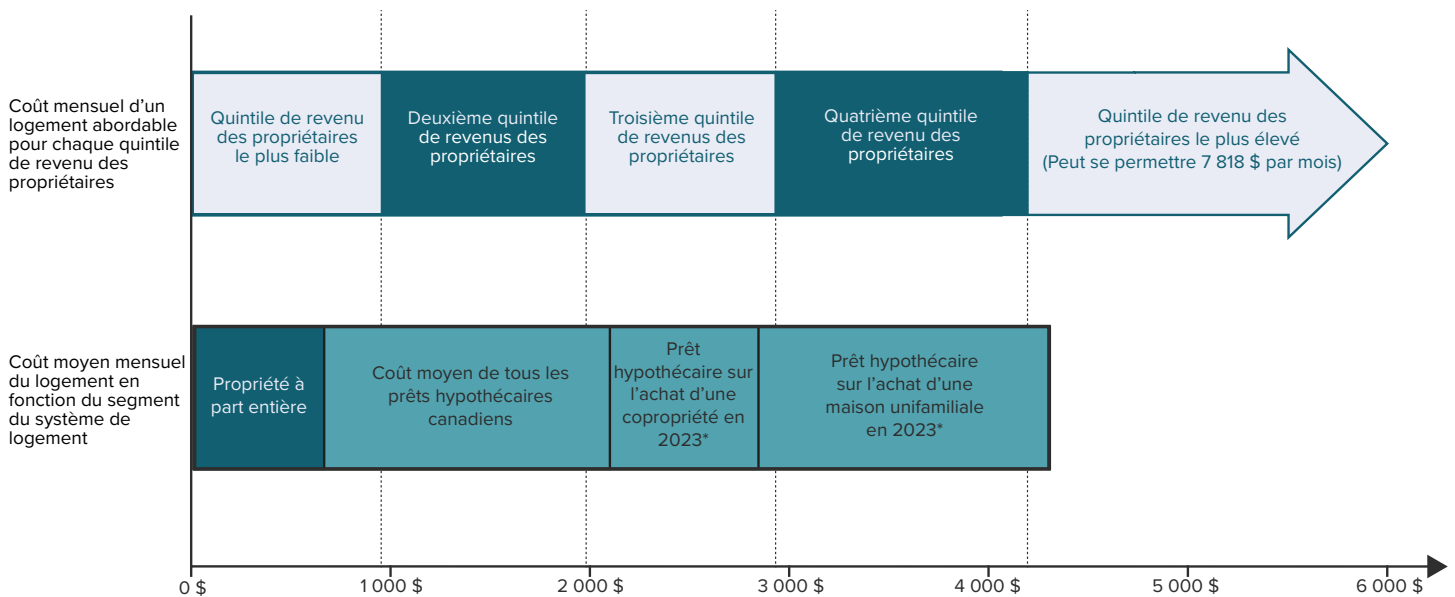
Source: Base de données sur le logement abordable de l'OCDE, SCHL, Statistique Canada

## Segmentation du système d'accèsion à la propriété

De plus en plus, les acheteurs d'une deuxième propriété ne peuvent plus se permettre d'acquérir une maison unifamiliale et les personnes âgées disposent d'options limitées

Pour évaluer le volet « accèsion à la propriété » du système de logement, nous comparons ce que chaque quintile de revenu des propriétaires a les moyens d'acquérir, par rapport aux coûts associés aux différents stades d'accèsion à la propriété. Parmi ces coûts, on retrouve le coût moyen de la propriété à part entière, les paiements moyens pour rembourser tous les prêts hypothécaires en vigueur et les coûts estimés pour en obtenir un nouveau en 2023, à la fois pour une copropriété et pour une maison unifamiliale.

**Figure 14 :** Comparaison entre les coûts de logement abordables des propriétaires canadiens et les coûts de logement dans le secteur de l'accèsion à la propriété



\*Les coûts hypothécaires pour les copropriétés et les maisons unifamiliales sont basés sur les prix et les taux d'intérêt moyens de 2023 et supposent le versement d'une mise de fonds de 20 %.

Source: SCHL, Statistique Canada et L'Association canadienne de l'immobilier

La figure 14 illustre que :

- Le quintile de revenu des propriétaires le plus faible et le deuxième quintile le plus faible n'ont pas les moyens de rembourser le prêt hypothécaire moyen. Si 67 % des personnes appartenant au premier groupe et 57 % des personnes appartenant au second ne contractent pas de prêt hypothécaire, les autres risquent d'être confrontés à des problèmes d'abordabilité. En effet, un propriétaire sur trois dans le quintile de revenu le plus faible et un propriétaire sur dix dans le deuxième quintile de revenu sont en situation de besoin impérieux en matière de logement.

- Bon nombre de ces propriétaires à faible revenu sont des personnes âgées qui ont acheté et payé leur maison alors que leurs revenus étaient plus élevés. Cela permet de garantir qu'un pourcentage de la population canadienne, dont les revenus sont les plus faibles, optent pour les types de propriétés les plus abordables. Toutefois, rien ne garantit que cette tendance se poursuivra dans les années à venir, car les Canadiens et les Canadiennes à revenu moyen doivent en arracher face aux coûts d'accession à la propriété, ce que les personnes âgées d'aujourd'hui n'ont pas connu il y a une génération.
- Les propriétaires des troisième et quatrième quintiles de revenu n'ont pas les moyens de rembourser le coût d'un nouveau prêt hypothécaire pour une maison unifamiliale. Cela illustre le problème d'acheteurs d'une deuxième propriété, qui peuvent avoir économisé suffisamment de fonds propres avec leur première copropriété pour répondre aux exigences à l'égard des mises de fonds, mais qui trouvent tout de même que les prix de l'immobilier sont trop élevés pour leur permettre d'effectuer la transition vers une maison unifamiliale de taille convenable.
- Les personnes âgées, quel que soit leur revenu, sont confrontées à un manque d'options de logement conçues pour répondre aux besoins du troisième âge. Plusieurs d'entre elles auraient de meilleurs résultats concernant leur situation en matière de logement si c'était le cas et si le système de logement incitait les personnes qui n'ont plus besoin d'une maison unifamiliale à réduire la taille de leur logement.



### Sandra – Propriétaire dans le deuxième quintile de revenu

Revenu mensuel : 3 250 \$ | Coût d'un logement abordable : 975 \$

Coût mensuel d'un logement : 600 \$



Je vis à Cape Shore, à Terre-Neuve-et-Labrador. J'adore ça ici. J'ai passé la majorité de ma vie ici et j'y ai élevé mes enfants. Malgré tout, c'est de plus en plus difficile de m'occuper de la maison seule et c'est difficile de me rendre à l'épicerie, d'aller chez le médecin et de me déplacer un peu partout. Mon aîné m'a suggéré de déménager à St. John's pour habiter près de chez lui, mais je ne veux pas quitter ma collectivité. J'aimerais qu'il existe un endroit construit pour les gens comme moi dans le coin. Un endroit où je n'aurais pas le fardeau d'entretenir la maison, où on m'offrirait un peu de soutien quand j'en ai besoin, rien de trop compliqué, peut-être juste un peu d'aide pour me rendre au magasin.

**Résultats positifs?** Non. Le logement est abordable à 18 % du revenu, mais il y a des problèmes croissants d'accessibilité et d'emplacement.

## Lorsque les transitions tombent au point mort

Les principales transitions du système de logement sont souvent seulement accessibles aux personnes qui gagnent les revenus les plus élevés

Jusqu'à présent, les données dressent le portrait d'une crise d'abordabilité à l'échelle nationale : un marché locatif inabordable pour les locataires, des obstacles élevés à franchir pour les accédants à la propriété, suivis de nouveaux défis à relever pour faire l'acquisition d'une maison unifamiliale. Toutefois, les niveaux de revenus à partir desquels ces transitions deviennent possibles diffèrent d'un endroit à l'autre au pays. Il faut aussi garder à l'esprit que les systèmes de logement très coûteux en Ontario et en Colombie-Britannique font grimper la moyenne canadienne de manière importante.

**Tableau 2 :** Quintile inférieur pour lequel les transitions clé était abordable, 2023

	Canada	C.-B.	Alb.	Sask.	Man.	Ont.	Qc	N.-B.	N.-É.	Î.-P.-É.	T.-N.-L.
Quintile inférieur des locataires pour lesquels les loyers demandés sont abordables	4	5	3	3	4	4	4	4	5	4	4
Quintile inférieur des locataires pour lesquels l'achat d'un appartement est abordable	5	5	3	3	3	5	4	3	5	4	3
Quintile de revenu des propriétaires le plus faible pour qui l'achat d'une maison unifamiliale est abordable	5	5	3	2	2	5	4	2	3	3	2

### Légende

5	Seules les personnes du quintile de revenu le plus élevé peuvent se permettre cette transition	4	Les personnes du quatrième et du cinquième quintiles de revenu peuvent se permettre cette transition	3	Les personnes du quintile moyen et des quintiles supérieurs peuvent se permettre cette transition	2	Seul le quintile de revenu le plus faible est susceptible de rencontrer des difficultés dans cette transition
---	--	---	--	---	---	---	---

**Source :** Selon les données de la SCHL, Statistique Canada, L'Association canadienne de l'immobilier

**Remarque :** Pas de données sur les loyers demandés à l'Île-du-Prince-Édouard. Estimation fondée sur la moyenne des autres provinces de l'Atlantique.

Le tableau 2 illustre les groupes du quintile de revenu le plus faible, pour lesquels trois transitions clés du système de logement demeurent abordables dans chaque province : Cela ne signifie pas que tous les ménages devraient ou voudraient effectuer ces transitions. Il souligne plutôt

l'importance de veiller à ce que le plus grand nombre possible de Canadiens aient accès à des choix en matière de logement. Lorsqu'on leur présente une gamme d'options de logement abordable, les ménages choisiront naturellement celle qui correspond le mieux à leurs besoins et préférences.

- À l'exception de l'Alberta et de la Saskatchewan, la crise de l'abordabilité des logements locatifs s'est étendue à l'ensemble du pays. De nombreux locataires actuels paient des loyers moyens plutôt que les loyers demandés, car ils sont protégés par des baux de longue durée, des politiques des propriétaires ou de la réglementation provinciale des loyers. Cependant, lorsque ces locataires chercheront un nouveau logement sur le marché, ils seront confrontés au loyer demandé. Cela pose particulièrement problème pour les personnes qui cherchent à louer leur premier appartement, ce qui explique en partie pourquoi un nombre croissant de jeunes adultes vivent avec des colocataires ou avec un parent.
- Dans les provinces de l'Atlantique et dans les Prairies, le coût mensuel moyen d'un nouveau paiement hypothécaire pour un appartement est inférieur au loyer moyen demandé. Si les locataires qui paient des loyers élevés pouvaient accéder à la propriété, non seulement ils posséderaient un bien, mais leur situation économique mensuelle s'en trouverait améliorée. Le renforcement des politiques existantes visant à aider les accédants à la propriété à accumuler une mise de fonds, tel que les comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, pourrait être un moyen efficace d'améliorer l'abordabilité dans son ensemble. De telles mesures pourraient être moins utiles en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique, où les accédants à la propriété peuvent s'attendre des paiements hypothécaires encore plus élevés que les loyers demandés. Même s'ils peuvent économiser une mise de fonds, les locataires de ces provinces risquent de trouver la transition vers l'accession à la propriété particulièrement difficile.
- Les accédants à la propriété qui souhaitent faire l'acquisition d'une maison familiale devraient pouvoir le faire partout dans les Prairies et les provinces de l'Atlantique, En supposant qu'ils soient en mesure d'épargner suffisamment de fonds propres avec leur première propriété pour s'en servir comme mise de fonds, les paiements hypothécaires pour un logement plus grand sont abordables pour la plupart des propriétaires dans ces régions. Au Québec, seule une minorité de propriétaires pouvait se permettre d'effectuer cette transition. En Ontario et en Colombie-Britannique, seules les personnes qui gagnent les revenus les plus élevés sont en mesure de le faire.

Ce qui était, au départ, une crise du logement limitée à Toronto et à Vancouver s'est maintenant répandue dans une grande partie du pays. Elle est largement reconnue comme une crise parce que les principales transitions, comme l'accession à la propriété ou l'achat d'une maison unifamiliale, sont au point mort pour de nombreuses personnes. Cependant, il est tout aussi important de reconnaître que pour de nombreux Canadiens et Canadiennes – les personnes

à faible revenu, autochtones et faisant partie de groupes racialisés, ainsi que d'autres groupes privés d'équité –, ces transitions n'ont jamais été accessibles tout court. Apporter des correctifs au système de logement signifie donc non seulement d'y rétablir la mobilité, mais aussi de le réimaginer pour répondre aux besoins diversifiés de l'ensemble de la population canadienne.

## Une modélisation des besoins

### La plus grande pénurie de logements abordables touche les personnes vivant seules du quintile inférieur de revenu

Afin de mieux comprendre les besoins en logement de l'ensemble de la population, le projet de l'Outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART) a recours aux données du recensement pour estimer le déficit de logements abordables au Canada. Les résultats sont classés en fonction du coût maximal du logement et du nombre de chambres à coucher requis. Il en ressort que, pour éliminer le besoin impérieux en matière de logement, il faudrait que le Canada dispose de 1 451 055 logements abordables supplémentaires, soit grâce à des ajouts au parc de logements abordables existants, soit en rendant ces logements abordables grâce à des soutiens au revenu. Environ la moitié de ces logements devraient être des logements d'une chambre à coucher mis à louer pour un loyer de 1 050 \$ par mois, c'est-à-dire des logements destinés principalement aux personnes vivant seules du quintile de revenu le plus faible, dont beaucoup sont susceptibles de se retrouver en situation de besoin impérieux en matière de logement à long terme.

**Tableau 3 :** Estimation HART du déficit de logements abordables en fonction du coût maximal abordable et de la taille des logements

Catégorie de revenu de la méthode HART	Quintile de revenu approximatif (tous les ménages)	Coût abordable maximum	Maisons d'une chambre	Maisons de deux chambres	Maisons de trois chambres	Maisons de quatre chambres	Maisons de cinq chambres	Total
Très faible revenu (20 % ou moins du revenu médian régional [RMR])	10e percentile du quintile inférieur	420 \$	184 675	10 520	3 320	905	200	199 620
Faible revenu (21 % à 50 % du RMR)	90e percentile du quintile inférieur	1 050 \$	698 775	139 040	59 830	19 070	4 315	921 030
Revenu modeste (51 % à 80 % du RMR)	Deuxième quintile	1 680 \$	68 605	92 305	78 245	42 830	11 705	293 690
Revenu médian (81 % à 120 % du RMR)	Troisième quintile	2 520 \$	1 280	2 170	13 440	13 175	5 200	35 265
Revenus élevés (121 % du RMR et plus)	Quatrième et cinquième quintiles	>2 520 \$	10	85	545	610	200	1 450
		<b>Total</b>	<b>95 3345</b>	<b>244 120</b>	<b>155 380</b>	<b>76 590</b>	<b>21 620</b>	<b>1 451 055</b>

**Source:** Outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement (méthode HART)

Le projet HART peut servir à estimer les déficits de logements des provinces, des territoires et des municipalités du Canada. Il est également possible de calculer l'ampleur du manque de logements abordables recensé à l'aide de l'Outil sous forme de pourcentage du système de logement actuel de la province ou du territoire. À cet effet, toutes les provinces et tous les territoires accusent un déficit important en matière de logements abordables, mais certains ont plus de retard à rattraper que d'autres.

Les systèmes de logement relativement abordables des provinces de l'Atlantique présentent un déficit de logements abordables proportionnellement plus faible, tout comme le Québec, où la réglementation des loyers a permis de maintenir les loyers moyens, voire les loyers demandés, à un niveau relativement bas. Les systèmes de logement coûteux de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, ainsi que des territoires – où le caractère convenable, pertinent et abordable des logements sont des facteurs importants qui influencent le besoin impérieux en matière de logement – ont encore des progrès à faire.

**Tableau 4 :** Estimation HART du déficit de logements abordables exprimé en proportion du système de logement actuel

	Manque de logements abordables	En pourcentage du système de logement actuel		Manque de logements abordables	En pourcentage du système de logement actuel
<b>Canada</b>	1 451 055	9,7 %	<b>Man.</b>	48 660	9,4 %
<b>T.-N.-L.</b>	17 365	7,8 %	<b>Sask.</b>	41 760	9,3 %
<b>Î.-P.-É.</b>	4 265	6,6 %	<b>Alb.</b>	154 110	9,4 %
<b>N.-É.</b>	41 265	9,6 %	<b>C.-B.</b>	257 005	12,6 %
<b>N.-B.</b>	20 110	6,0 %	<b>Yukon</b>	2 000	11,6 %
<b>Qc</b>	218 230	5,8 %	<b>T.N.-O.</b>	1 900	12,5 %
<b>Ont.</b>	639 710	11,6 %	<b>NU</b>	3 180	32,0 %

# Lacunes dans les données

## Au-delà des besoins impérieux en matière de logement

### La mesure officielle n'est pas suffisante pour comprendre toutes les situations en matière de logement

Principale mesure du gouvernement fédéral pour évaluer le nombre de personnes canadiennes confrontées à des problèmes de logement, le besoin impérieux en matière de logement commence à mesurer les résultats de leur situation en matière de logement. La mesure rend compte de leurs expériences liées à l'abordabilité, de l'état de l'immeuble qu'ils habitent et du caractère convenable de la taille du logement par rapport à la taille de leur ménage. Cependant, cette mesure présente plusieurs limites :

- Pour tester d'autres logements acceptables lors de la deuxième étape du calcul du besoin impérieux en matière de logement, on a recours aux loyers moyens du marché. Or, comme ces loyers sont souvent nettement inférieurs aux loyers demandés, le résultat risque de surestimer la capacité des ménages à déménager. Les ménages peuvent également avoir de bonnes raisons de choisir un logement inabordable plutôt que d'opter pour une autre solution. Par exemple, il peut s'agir du seul logement sur le marché qui répond à leurs besoins en matière d'accessibilité ou qui se trouve à une distance raisonnable de leur lieu de travail.
- Ainsi, le besoin impérieux en matière de logement ne tient pas compte de plusieurs résultats importants concernant la situation en matière de logement. En plus des critères indiqués ci-dessus, il ne tient pas compte du droit au maintien dans le logement des locataires, de la capacité d'accès aux services essentiels ou du caractère adapté du logement à la culture de ses résidents.
- Aussi, le besoin impérieux en matière de logement ne mesure que les défis liés aux logements que les ménages occupent actuellement. Or, un ménage locataire peut être en mesure de payer son logement actuel, mais s'il n'est pas en mesure d'effectuer la transition souhaitée vers l'accession à la propriété, c'est tout aussi important.
- Le besoin impérieux en matière de logement ne fournit aucune donnée sur les conditions de logement des personnes itinérantes, des personnes qui vivent dans des maisons de chambres ou des logements informels, des étudiants, des collectivités et des ménages qui vivent sur des réserves et dont les frais sont payés par l'entremise d'ententes avec les bandes, des personnes dont l'employeur fournit un logement et des personnes qui vivent dans des milieux institutionnels (p. ex. les hôpitaux, les maisons de soins de longue durée ou les prisons).

- La mesure de l’abordabilité est un outil très grossier. Si la prise de mesures politiques permettait de faire passer le rapport des frais de logement au revenu de 50 % à 35 % pour un groupe de ménages, les données concernant le besoin impérieux en matière de logement n’en tiendraient pas compte. De même, si le coût de logement d’une cohorte de ménages passait de 15 % à 25 %, il s’agirait d’une augmentation importante du coût de la vie pour ces personnes, mais, une fois de plus, la mesure officielle passerait à côté de telles données.



### Gordan – Résident d’un logement de bande dans le deuxième quintile de revenu

Revenu mensuel : 4 853 \$ | Coût d’un logement abordable : 1 456 \$

Coût mensuel d’un logement : Payés en vertu de modalités visant le logement de bande



Je vis dans une réserve des Premières Nations dans les Territoires du Nord-Ouest. Je travaille au service de garde local en tant qu’assistant en éducation. Il y a cinq ans, ma sœur et mon beau-frère m’ont accueilli leur maison, car je ne trouvais rien d’autre dans notre collectivité. Il y a de la moisissure partout dans notre maison et il n’y a pas assez de chambres à la foi pour moi et pour la famille grandissante de ma sœur. Malgré ces difficultés, comme nous vivons dans des logements financés par la bande, nous ne sommes pas pris en compte dans les mesures nationales de besoin impérieux en matière de logement. Le gouvernement fédéral fournit des fonds pour la construction de logements pour les Autochtones – comment sait-il de quel type de logement j’ai besoin?

**Résultats positifs?** Non. Le logement est surpeuplé et en mauvais état. La transition de Gordan vers son propre logement est freinée par le manque de logements offerts dans la réserve.

## Données désagrégées et intersectionnelles

De meilleures données nous permettraient de visualiser le cheminement de groupes particuliers de la population

Au Canada, les résultats concernant la situation en matière de logement de certains groupes sont systématiquement inférieurs à la moyenne nationale. Entre autres, les femmes, les autochtones, les personnes âgées ou vivant seules, les familles monoparentales, et les membres de groupes racialisés sont confrontés, dans une mesure disproportionnée, à un besoin impérieux en matière de logement. De plus, ils sont plus susceptibles de se situer dans les quintiles de revenu inférieur. Pourtant, de nombreuses sources de données ne permettent pas d’effectuer un suivi

efficace de ces disparités, sans compter que la SNL ne fournit pas de cadre clair qui permette de mesurer les progrès accomplis pour répondre aux besoins de ces groupes. Par conséquent, la situation de nombreuses personnes parmi les plus démunies passe sous silence dans le cadre des évaluations nationales sur le logement.

Pour combler une telle lacune, un cadre de mesure des résultats doit inclure des données désagrégées qui permettent de mettre au jour quels groupes de personnes sont laissés en marge, et pour quelles raisons c'est le cas. Le cadre devrait également comporter une optique intersectionnelle pour prendre en compte les obstacles uniques et les obstacles qui se chevauchent auxquels sont confrontés les groupes privés d'équité dans la réalisation de leur droit à un logement.

Par exemple, Jesse Thistle suggère que l'itinérance chez les Autochtones devrait être considérée dans un contexte différent de celui de l'itinérance non autochtone. Il ajoute qu'il est plus facile de la définir comme étant le produit de la colonisation et du racisme historiques et actuels, dans le cadre desquels on a déplacé et dépossédé les peuples autochtones de leurs systèmes de gouvernance, de leurs territoires, de leur histoire et de leur vision du monde traditionnels. En comprenant ce contexte distinct et en mettant l'accent sur les voix des personnes autochtones itinérantes, la politique de logement sera en mesure de répondre plus efficacement aux besoins de la population. Cette approche soutient l'élaboration de solutions de logement qui améliorent non seulement les résultats en matière de logement, mais qui font également progresser des résultats sociaux plus larges, étant donné que le logement constitue un des principaux déterminants sociaux de la santé.

## **Transitions et obstacles systémiques**

**Il faut disposer de meilleures données sur la manière dont les personnes évoluent au sein du système de logement, ainsi que sur celles qui restent bloquées**

Pour bien comprendre la situation du logement au Canada, il faut également disposer de données plus exhaustives sur l'évolution des besoins en matière de logement au fil du temps et sur la manière dont les ménages évoluent au sein du système de logement. En assurant le suivi de ces transitions, nous pourrions obtenir des renseignements essentiels sur les politiques et déterminer si les programmes atteignent les résultats escomptés, et pour qui ils sont destinés.

Les initiatives de données longitudinales, comme celle de l'Integrated Data Project (Projet de données intégrées) de la Colombie-Britannique, peuvent fournir des informations précieuses. En établissant un lien entre les données sur l'itinérance et des ensembles de données administratives sociales et de soins de santé, le projet fournit un portrait plus complet des

trajectoires et des résultats concernant la situation en matière de logement des ménages. Si nous effectuons des liens intersectoriels similaires entre les données à l'échelle nationale, nous pourrions améliorer de manière importante la réactivité et l'efficacité de la politique du logement.

Surtout, les transitions en matière de logement ne se déroulent pas toujours de manière linéaire. De nombreux ménages, en particulier ceux qui appartiennent à des groupes privés d'équité, peuvent passer d'un type de logement à un autre, ou encore les transitions qu'ils souhaitent effectuer peuvent en être au point mort. Par exemple, des recherches montrent que le passage de la location à l'accession à la propriété dépend encore fortement de l'accès au patrimoine générationnel. Il est essentiel de comprendre ce type d'obstacle systémique pour concevoir des politiques qui garantissent à l'ensemble des Canadiennes et des Canadiens l'accès à un logement qui réponde à leurs besoins.



### Jaden – Locataire potentiel dans le quintile de revenu le plus faible

**Revenu mensuel : 3 033 \$** | **Coût d'un logement abordable : 910 \$**

**Loyer demandé dans le marché local : 900 \$**



J'ai été en situation d'itinérance à répétition pendant des années. Je vis dans un refuge depuis quelques mois et j'ai enfin pu avoir de l'aide. J'ai même obtenu récemment un emploi en entretien ménager dans une école secondaire à Saskatoon, en Saskatchewan. Même si j'ai fait plusieurs demandes, je n'ai pas réussi à obtenir un appartement dans le quartier. Lorsque les propriétaires me rencontrent, ils me disent que le logement est loué, mais les annonces continuent d'être affichées en ligne. Le gouvernement a récemment annoncé qu'il allait créer une charte des droits des locataires, mais qu'en est-il des difficultés que je rencontre pour simplement devenir locataire?

**Résultats positifs?** Non. Jaden aurait tout juste les moyens de se payer une garçonnière dans son quartier, mais il n'a pas été en mesure d'entrer dans le système de logement.

## Des extrants aux résultats

### Mesurer les résultats concernant la situation en matière de logement permettrait de recentrer la politique de logement sur les priorités de la population canadienne

L'abordabilité du logement au Canada est de plus en plus inaccessible, tant du côté de la location que de celui de l'accession à la propriété. Cette situation est en grande partie attribuable à une crise des coûts de production du logement, qui fait en sorte que l'offre de logements abordables sur le marché ne suffit pas pour loger la population à revenu moyen. De plus, l'érosion rapide du nombre de logements abordables sur le marché laisse souvent les personnes dont les revenus sont les plus bas sans aucun endroit où se loger. Bien que le gouvernement ait déterminé, par ses politiques, que la réduction et la satisfaction de ces besoins sont une priorité, il y a souvent eu un décalage entre, d'une part, son objectif et d'autre part, ses méthodes et ses programmes.

En recentrant son attention sur les résultats concernant la situation de la population canadienne en matière de logement, il serait possible de combler cet écart. Nous savons quelles sommes sont dépensées pour financer les programmes fédéraux en matière de logement et combien d'unités d'habitation sont créées. Cependant, l'importance de tels intrants et extrants est proportionnelle aux résultats qu'appuie le gouvernement concernant la situation en matière de logement. Or, de nombreuses lacunes subsistent sur le plan des connaissances que nous possédons au sujet des répercussions des programmes fédéraux de logement :

- Quel est le prix de vente des logements dont le gouvernement fédéral appuie la création?
- Qui les occupe, et s'agit-il des groupes que le gouvernement espérait cibler?
- Les dépenses fédérales ont-elles eu un impact positif sur leur situation en matière de logement?
- Les conditions de logement des personnes vivant au Canada se sont-elles améliorées au fil du temps?
- Quels sont les obstacles systémiques persistants qui nécessitent une intervention ciblée?

La mesure du système de logement canadien doit passer de la mesure des intrants et des extrants à un cadre de mesure axé sur les résultats concernant la situation en matière de logement des personnes vivant au Canada et sur la réalisation progressive du droit à un logement suffisant.

Jim Dunn a établi une comparaison entre le système de logement actuel et le système de santé des années 1990. En 1994, Michael Wolfson a tenu les propos suivants au sujet des données canadiennes sur la santé : « Au Canada, nous en savons beaucoup plus sur les coûts du système

de santé que sur l'état de santé de la population. » Aujourd'hui, nous pouvons dire que nous en savons beaucoup plus sur les coûts de logement au Canada que sur la situation, positive ou négative, de la population en matière de logement.

L'Institut canadien d'information sur la santé a fait subir une transformation aux renseignements sur la santé : il a relié des ensembles de données statistiques incohérents et sans liens pour créer un système de renseignements sur la santé axé sur la personne, capable d'orienter les approches modernes en matière de maladies et de prévention. Les données sur le logement doivent subir une transformation similaire. Pour ce faire, il faut s'entendre sur des définitions et des concepts communs et établir des liens entre des ensembles de données disparates des secteurs fédéral, provincial, territorial, municipal, privé et à but non lucratif. Ce faisant, on produira des renseignements significatifs sur le logement, sur lesquels pourront s'appuyer les politiques ciblant l'amélioration des résultats concernant la situation en matière de logement.

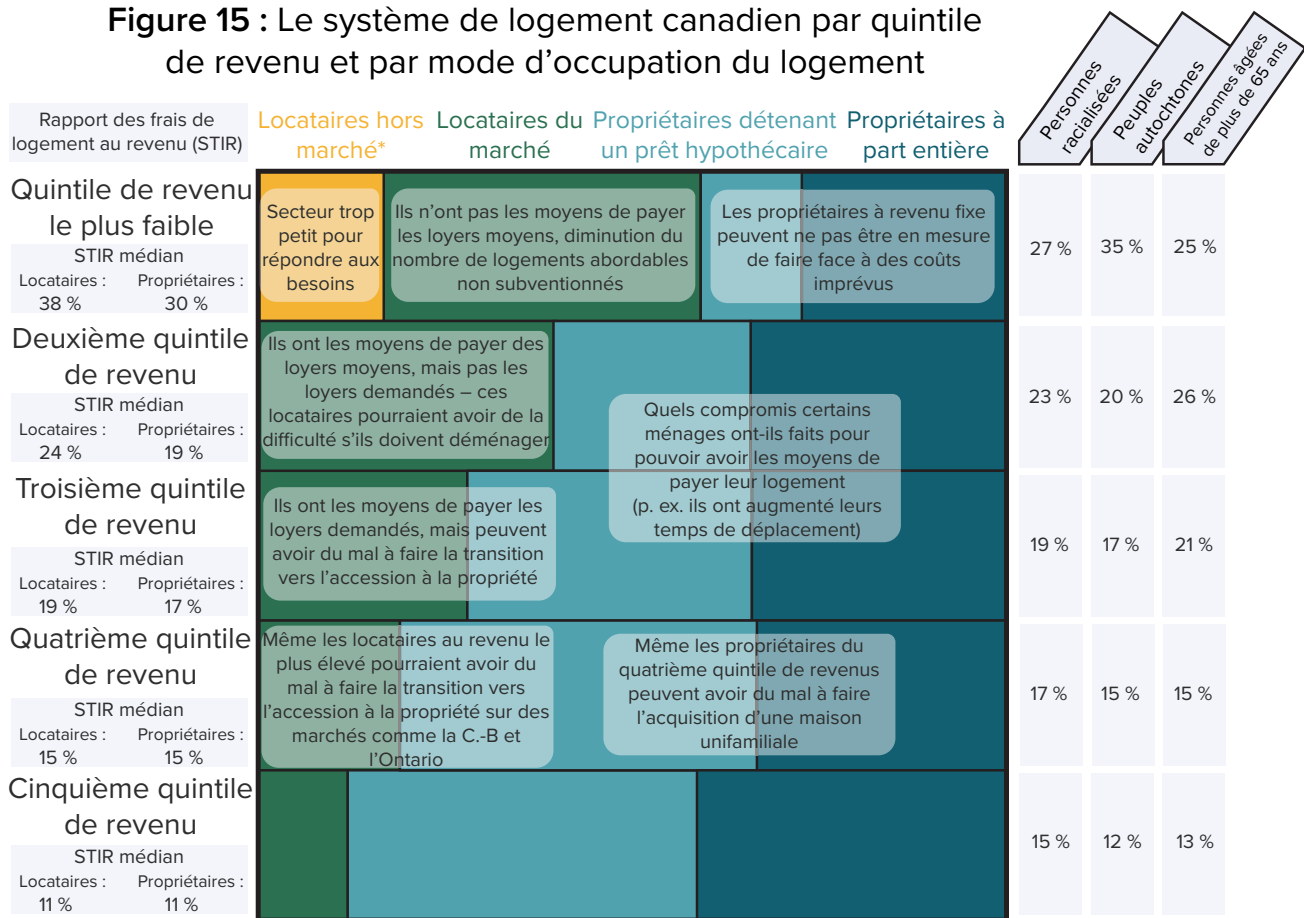
# Évaluation de la situation en matière de logement

## Vers un cadre de mesure de la situation en matière de logement

Notre analyse de l’accessibilité financière peut être utilisée pour trouver des indicateurs de situations clés en matière de logement

Notre analyse d’abordabilité révèle des besoins urgents au sein du système de logement canadien – des secteurs où les ménages sont confrontés à un manque de possibilités de logements abordables, ou encore où la mobilité au sein du système est devenue de plus en plus inaccessible. Ces défis sont de bons indicateurs que le système de logement ne fonctionne ni sainement ni équitablement. Ils devraient être au cœur de l’élaboration des politiques en matière de logement et de l’évaluation de l’efficacité du système axé sur les droits.

**Figure 15 : Le système de logement canadien par quintile de revenu et par mode d’occupation du logement**



Source : Base de données sur le logement abordable de l’OCDE, Statistique Canada. Données sur le rapport des frais de logement au revenu de 2021 tirées d’une tabulation personnalisée des données de Statistique Canada.

Remarque : Données non disponibles concernant le nombre de ménages des quatre premiers quintiles vivant dans des logements hors marché.

La figure 15 présente ces défis systémiques sous forme de diagramme du système de logement et est segmenté par quintile de revenu et par mode d'occupation du logement. Il illustre la manière dont les pressions liées à l'abordabilité et la stagnation des transitions affectent à la fois les locataires et les propriétaires dans l'ensemble du système. Le côté droit du diagramme affiche un rappel qui souligne que les Canadiens issus de groupes privés d'équité représentent un pourcentage disproportionné des quintiles de revenu le plus faible.

Ci-dessous, nous présentons une série d'indicateurs clés conçus pour surveiller l'efficacité de la politique de logement à surmonter les défis cernés. L'un de ces indicateurs, le rapport médian des frais de logement au revenu, est présenté du côté gauche du diagramme ci-dessus. Ces chiffres donnent un aperçu de la manière dont les coûts du logement sont répartis entre les différents niveaux de revenus, ce qui permet d'ancrer les politiques dans des résultats mesurables concernant la situation en matière de logement.

**Indicateur clé :** Pourcentage de l'offre de logements abordable pour les locataires du quintile de revenu le plus faible et du deuxième quintile

**Indicateur clé :** Pourcentage des propriétaires et des locataires de chaque quintile qui vivent dans un logement inabordable et pourcentage médian du revenu consacré par chaque quintile aux frais de logement

**Indicateur clé :** Abordabilité du loyer moyen demandé pour un ménage gagnant le revenu moyen d'un ménage locataire

**Indicateur clé :** Abordabilité de l'achat d'un appartement ou d'un condominium moyen, en se fondant sur les taux d'intérêt en vigueur et sur un amortissement de 25 ans, pour un ménage qui gagne le revenu moyen d'un ménage locataire

**Indicateur clé :** Abordabilité de l'achat d'une maison unifamiliale de taille moyenne pour un ménage disposant d'un revenu moyen, en se fondant sur les taux d'intérêt en vigueur et sur un amortissement de 25 ans

**MAIS:** En nous concentrant uniquement sur l'abordabilité, nous ignorons les compromis que les ménages sont susceptibles de faire pour obtenir un logement qu'ils ont les moyens de payer – il est nécessaire de mesurer également d'autres résultats

## Principes directeurs du cadre d'évaluation

### Un cadre de mesure axé sur les droits et les réalités

Notre exemple de cadre de mesure s'appuiera sur les indicateurs clés cernés et inclura également des mesures supplémentaires pour obtenir un portrait plus vaste des résultats importants concernant la situation en matière de logement. Après tout, l'abordabilité ne suffit pas à garantir de meilleurs résultats. En effet, un logement trop petit peut devenir surpeuplé et des habitations situées trop loin des lieux de travail peuvent entraîner des temps de déplacement trop longs. Avant de présenter le cadre, voici les principes directeurs qui sous-tendent notre approche.

#### 1) Mesurer tous les éléments d'un logement suffisant

Le Canada dispose déjà d'un point de repère pour évaluer le succès de ses politiques de logement. La *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* engage le Canada à continuer à améliorer la situation en matière de logement et à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant. Non seulement l'idée d'ancrer notre cadre de mesure dans les sept éléments qui composent un logement suffisant s'harmonise à la SNL, mais elle nous permet aussi de définir des résultats qui témoignent de l'expérience globale en matière de logement. Les sept éléments peuvent se résumer comme suit :

**Abordabilité :** Le coût du logement ne doit pas compromettre, pour ses occupants, l'exercice des autres droits fondamentaux.

**Habitabilité :** Le logement garantit la sécurité physique et un espace suffisant, ainsi que la protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent et des menaces connexes pour la santé.

**Sécurité d'occupation :** Les logements bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux qui garantit une protection juridique contre les expulsions forcées, le harcèlement et des menaces connexes.

**Disponibilité des services :** Les occupants ont accès à de l'eau potable, à un assainissement convenable, à une source d'énergie pour la cuisson, à du chauffage, à de l'éclairage, à un endroit pour stocker leur nourriture ou à un mécanisme d'élimination des déchets.

**Emplacement :** Le logement permet d'avoir accès au lieu de travail, aux services de santé, aux écoles, aux garderies et à des institutions connexes et n'est pas situé dans des régions polluées ou dangereuses.

**Accessibilité :** Le logement doit tenir compte des besoins de groupes défavorisés ou marginalisés.

**Adaptation à la culture :** Le logement doit respecter l'expression de l'identité culturelle et en tenir compte.



**Richard et Anne** – Propriétaires dans le quatrième quintile de revenu

Revenu mensuel : 12 500 \$ | Coût du logement abordable : 3 750 \$

Coût mensuel d'un logement : 3 680 \$



Nous avons récemment acheté notre première maison à Newcastle, en Ontario. Nous travaillons tous les deux à Toronto, où nous avons l'habitude de louer un appartement. Pour acheter d'une maison que nous avons les moyens de payer, nous avons dû abandonner nos amis de la ville. De plus, le trajet de 90 minutes pour se rendre au travail entraîne lui aussi des coûts et signifie que nous avons moins de temps à consacrer à des activités que nous avons l'habitude d'apprécier.

**Résultats positifs?** Non. Le coût du logement est abordable, mais il existe des problèmes liés à son emplacement.

## 2) Mesurer l'abordabilité des principales transitions en matière de logement

Au cœur de la crise du logement au Canada, on retrouve une question cruciale : les gens ont-ils les moyens d'effectuer des transitions au sein du système de logement?

- Disposons-nous de suffisamment de logements abordables pour les ménages à faibles revenus?
- Les locataires ont-ils les moyens de payer les loyers demandés?
- Peuvent-ils se permettre d'accéder à la propriété?
- Lorsqu'une famille s'agrandit, ses membres ont-ils les moyens de déménager dans des logements plus grands?

Un système de logement qui fonctionne bien permet aux ménages d'effectuer des transitions en douceur et d'emménager dans des logements qui correspondent à leurs besoins en évolution. C'est la raison pour laquelle un cadre de mesure des résultats concrets concernant la situation en

matière de logement ne doit pas se contenter d'évaluer si les Canadiens et les Canadiennes ont les moyens de se payer le logement dans lequel ils vivent ont et doit se demander si le logement dont ils ont besoin est abordable.

En nous concentrant sur l'abordabilité des transitions – qui peut évoluer au sein du système de logement, qui n'est pas en mesure de le faire et pourquoi – nous passons d'aperçus statiques à une compréhension dynamique des résultats concernant la situation en matière de logement. Cette optique révèle non seulement à quel niveau les gens sont coincés, mais aussi quels obstacles systémiques les maintiennent dans cette situation.



### Kabir et Jiya – Locataires dans le quatrième quintile de revenu

Revenu mensuel : 15 833 \$ | Coût du logement abordable : 4 750 \$ | Loyer mensuel : 3 500 \$



Nous vivons et travaillons au centre-ville de Vancouver, en Colombie-Britannique. Nous envisageons de fonder une famille, mais nous aimerions d'abord acheter une maison familiale. Nous avons tous les deux de bons salaires, mais le prix des maisons est très élevé. Même avec une mise de fonds de 20 %, il faudrait que nous mettions 8 000 \$ par mois de côté pour rembourser le prêt hypothécaire d'une maison familiale. Cette somme représente la moitié de nos revenus!

**Résultats positifs?** Non. Bien que Kabir et Jiya aient les moyens de payer leur logement actuel, leur transition au sein du système de logement est au point mort.

### 3) Connaître clairement l'objectif

Nous devons établir clairement comment nos données seront utilisées et pourquoi il est important de mesurer les résultats concernant la situation en matière de logement des ménages. Il y a quatre raisons impérieuses d'agir de la sorte :

- Le système fonctionne lorsque les bons logements, qui répondent aux besoins des gens, sont disponibles à un prix abordable. Pour évaluer si c'est le cas, nous devons comprendre dans quelle mesure les options de logement actuelles répondent aux besoins des gens et pour quel groupe de la population ce n'est pas le cas.
- Les indicateurs de résultats peuvent servir de système de détection précoce. Si les responsables des politiques avaient surveillé l'abordabilité par quintile de revenu et la façon dont les ménages évoluent au sein du système de logement, il aurait été possible d'intervenir

avant que la crise ne s'aggrave.

- Trop souvent, les débats piétinent lorsque vient le temps de définir la problématique. En disposant de données plus exhaustives et d'une compréhension commune du fonctionnement du système, nous pouvons porter notre attention sur des solutions.
- En tant que signataire du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, le Canada s'est engagé à continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant. Le suivi des progrès est essentiel pour que cet engagement soit significatif.

#### **4) Ventiler les données sur les résultats en fonction des facteurs socioéconomiques et d'équité**

Le cadre devrait avoir pour objectif l'amélioration des résultats concernant la situation en matière de logement pour toute la population canadienne, tout en sachant qu'il existe une forte segmentation du système de logement canadien et des conditions de logement des personnes vivant au Canada en fonction de leur revenu. Pour tenir compte de cette réalité, le cadre devrait adopter une optique fondée sur le revenu et ventiler les indicateurs par quintile de revenu des ménages. Cette approche offre plusieurs avantages importants :

- Les ménages du quintile de revenu le plus faible sont ceux dont les résultats concernant la situation en matière de logement sont les plus médiocres. Ils sont aussi ceux qui ont le moins de possibilités de réaliser leur droit à un logement suffisant. En nous concentrant sur ce groupe, nous nous assurons que le cadre répond aux besoins les plus urgents.
- De nombreuses populations prioritaires de la SNL et d'autres groupes privés d'équité sont surreprésentés dans les quintiles de revenus les plus faibles. Le fait de mettre l'accent sur les revenus permet de cibler les améliorations à apporter à leur situation en matière de logement et d'appuyer le développement d'options de logement diversifiées pour répondre à leurs besoins.
- En se penchant sur les résultats pour tous les niveaux de revenus, le cadre encourage les responsables des politiques à tenir compte de l'ensemble du système de logement – et non pas seulement des programmes destinés à un segment limité de la population.

De plus, les données du cadre devraient être ventilées en fonction des facteurs d'équité, pour mettre en évidence les obstacles systémiques auxquels font face des groupes particuliers de la population. Ce faisant, il est possible de prendre des mesures ciblées pour améliorer les résultats et continuer de faire avancer l'équité en matière de logement.

**Melissa** – Locataire dans le quintile de revenu le plus faible**Revenu Mensuel : 2 083 \$** | **Coût d'un logement abordable : 625 \$** | **Loyer mensuel : 1 200 \$**

Je vis à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, sur le territoire traditionnel de mon peuple. En ce moment, je jongle entre mon travail à temps partiel dans une épicerie et mes rôles de mère ma fille et d'aidante de ma mère, qui est malade depuis un certain temps. Je n'ai pas les moyens de payer le loyer de notre chez-nous, l'endroit où ma fille et moi habitons, et je dépends souvent de la banque alimentaire pour finir le mois. Je n'ai pas réussi à trouver un logement plus abordable dans la région. J'ai fait une demande de logement hors marché, mais on m'a dit que je n'étais pas très bien classée dans la liste d'attente.

**Résultats positifs?** Non. Le logement coûte 58 % des revenus et cela empêche le ménage de satisfaire ses autres besoins.

## 5) Reconnaître que les résultats sont le fruit d'efforts en matière de politique et d'allocation des ressources

Le cadre que nous proposons se concentre sur les résultats en matière de logement et reconnaît leur rôle essentiel que jouent ces derniers sur le bien-être et la qualité de vie des ménages. Toutefois, ces résultats ne se produisent pas en vase clos. En effet, ils sont influencés par les systèmes politique et économique plus vastes qui régissent la production et l'occupation des logements. Pour améliorer la situation du logement de toute la population canadienne, nous devons nous assurer que des politiques efficaces soient en vigueur et qu'elles reposent sur des ressources suffisantes pour permettre de répondre aux différents besoins.

Pour soutenir cette approche, nous nous appuyons sur le cadre OPERA (en anglais, les lettres signifient « résultats, efforts politiques, ressources et évaluation des efforts ») qu'a élaboré le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies. Il s'agit d'un modèle en quatre étapes qui offre un moyen structuré d'évaluer dans quelle mesure les gouvernements font respecter des droits, notamment le droit à un logement suffisant :

**Résultats** : Évaluer le niveau de jouissance des droits

**Efforts politiques** : Évaluer l'engagement et les efforts déployés pour faire respecter les droits

**Ressources** : Évaluer l'utilisation des ressources adéquates et la création de telles ressources

**Évaluation des efforts** : Comprendre les contraintes avant d'évaluer la conformité

Une fois que nous avons cerné les résultats qui doivent faire l'objet d'un suivi et être ciblés, nous devons nous assurer que les bonnes politiques sont en vigueur, qu'elles reposent sur le maximum de ressources offertes et que nous comprenons toutes les contraintes qui pourraient entraver les progrès.

En soulignant le rôle des efforts et des ressources politiques, les intrants et les extrants (comme les sommes dépensées et les unités construites) conservent leur importance. Toutefois, nous devons comprendre clairement comment ces intrants et ces extrants appuient les résultats. Par exemple, plutôt que de simplement surveiller le montant du financement consenti ou le nombre d'unités mises en chantier, nous devrions mesurer le pourcentage de ces données qui permettra de fournir des logements abordables à la population canadienne faisant partie des diverses catégories de revenu.

## **6) Utiliser et intégrer les données existantes**

Il est possible de surveiller de nombreux résultats concernant la situation en matière de logement à l'aide d'études nationales, comme le recensement, l'Enquête canadienne sur le logement et l'Enquête canadienne sur le revenu. De plus, les provinces, les territoires et les municipalités détiennent des données supplémentaires, comme les dossiers d'expulsion des tribunaux provinciaux. Plutôt que de dupliquer les efforts de collecte, une approche plus durable et plus efficace consiste à rassembler les intervenants et à intégrer les sources de données qui sont souvent fragmentées.

D'ailleurs, les données canadiennes relatives à la santé sont passées d'une simple collecte de statistiques à un système de renseignement sur la santé. Il faut faire subir la même transformation aux données sur le logement. Elles doivent être intégrées à un système coordonné et intelligent qui favorise une meilleure prise de décisions et l'obtention de meilleurs résultats.

## **Un exemple de cadre de mesure axé sur les résultats concernant la situation en matière de logement**

### **De quelle manière nos principes directeurs pourraient être mis en pratique**

L'exemple suivant d'un cadre de mesure axé sur les résultats se base d'abord sur les indicateurs clés de transition cernés dans le cadre de notre analyse du système de logement. Des indicateurs proposés pour les six autres éléments que comporte un logement suffisant servent à compléter ces données. Ils s'inspirent principalement des travaux du Groupe de travail intergouvernemental d'expert(e)s à composition non limitée sur le logement convenable pour

tou(te)s du Programme des Nations Unies pour les établissements humains et du Cadre de suivi du droit au logement des personnes en situation de handicap, créé par le Bureau du défenseur fédéral du logement, en collaboration avec des experts et des personnes ayant de l'expérience vécue.

Notre objectif est d'exprimer les sept éléments que comporte un logement suffisant sous forme d'ensemble concis d'indicateurs clairs et faciles à comprendre. Ces indicateurs doivent refléter ce qui importe le plus pour la population canadienne en matière de logement. Nous reconnaissons que nous pouvons avoir mis de côté, pour l'instant, certains aspects importants, ou qu'il peut exister des moyens de simplifier ces indicateurs et d'en améliorer la facilité d'utilisation. Nous proposons ce cadre pour qu'il serve de point de départ à des discussions et nous sollicitons les commentaires sur les résultats concernant la situation en matière de logement qu'il faudrait prioriser.

<b>Abordabilité</b>	
<b>Quintile de revenu le plus faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage de propriétaires et de locataires de chaque quintile vivant dans un logement inabordable</li> <li>• Pourcentage médian du revenu consacré par les propriétaires et les locataires de chaque quintile aux coûts de logement</li> </ul>
<b>Deuxième quintile de revenu</b>	
<b>Troisième quintile de revenu</b>	
<b>Quatrième quintile de revenu</b>	
<b>Cinquième quintile de revenu</b>	
<b>Principales transitions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage de systèmes locatifs abordables pour les locataires du quintile de revenu le plus faible et du deuxième quintile</li> <li>• Abordabilité du loyer moyen demandé pour un ménage locataire qui gagne le revenu moyen d'un ménage locataire.</li> <li>• Abordabilité d'un appartement ou d'un condo moyen à vendre, en se fondant sur les taux d'intérêt en vigueur et sur un amortissement de 25 ans, pour un ménage qui gagne le revenu moyen d'un ménage locataire.</li> <li>• Abordabilité d'une maison unifamiliale de taille moyenne pour un ménage qui dispose d'un revenu moyen, en se fondant sur les taux d'intérêt en vigueur et sur un amortissement de 25 ans.</li> </ul>

<b>Habitabilité</b>	
<b>Quintile de revenu le plus faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage de ménages de chaque quintile de revenu qui vivent dans un logement surpeuplé</li> <li>• Pourcentage de ménages de chaque quintile de revenu qui vivent dans un logement qui a besoin de réparations majeures, y compris des défauts au niveau de la plomberie ou du câblage électrique, ou encore des réparations structurelles (murs, planchers ou plafonds)</li> <li>• Pourcentage de ménages de chaque quintile de revenu qui vivent dans un logement où on retrouve des problèmes de moisissure, d'animaux ou de qualité de l'air.</li> <li>• Pourcentage de ménages dans chaque quintile de revenu qui ne peuvent avoir accès au financement résidentiel ou à l'assurance habitation en raison de risques élevés d'inondation, d'incendie, d'érosion ou d'autres phénomènes naturels.</li> </ul>
<b>Deuxième quintile de revenu</b>	
<b>Troisième quintile de revenu</b>	
<b>Quatrième quintile de revenu</b>	
<b>Cinquième quintile de revenu</b>	
<b>Sécurité d'occupation</b>	
<b>Quintile de revenu le plus faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont été expulsés formellement de leur logement (et les raisons qui justifient l'expulsion)</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont été expulsés informellement de leur logement (et les raisons qui justifient l'expulsion)</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont subi une saisie formelle ou dont la banque a exercé son pouvoir de vente</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont vendu leur logement pour éviter une saisie ou l'exercice du pouvoir de vente</li> </ul>
<b>Deuxième quintile de revenu</b>	
<b>Troisième quintile de revenu</b>	
<b>Quatrième quintile de revenu</b>	
<b>Cinquième quintile de revenu</b>	

Emplacement	
Quintile de revenu le plus faible	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont accès à un espace ouvert pour les activités récréatives et les loisirs</li> </ul>
Deuxième quintile de revenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui se sentent en sécurité dans leur quartier</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont accès à des infrastructures culturelles</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu dont le logement se trouve à proximité d'établissements de santé, d'écoles primaires et d'épiceries</li> </ul>
Troisième quintile de revenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage des ménages dans chaque quintile de revenu qui ont accès au transport en commun et au transport en commun de grande capacité</li> </ul>
Quatrième quintile de revenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temps de déplacement quotidien médian et dépenses pour se rendre à l'école ou au travail pour les ménages de chaque quintile de revenu</li> </ul>
Cinquième quintile de revenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui passent plus de XX minutes ou dépensent plus de XX \$ pour se rendre sur leur lieu de travail ou d'études habituel</li> </ul>

<b>Accès aux services</b>	
<b>Quintile de revenu le plus faible</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pourcentage des ménages situés dans les collectivités rurales, éloignées et nordiques de chaque quintile de revenu qui ont accès à des services d'eau potable gérés de manière sécuritaire</li></ul>
<b>Deuxième quintile de revenu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pourcentage des ménages situés dans les collectivités rurales, éloignées et nordiques de chaque quintile de revenu qui ont accès à des services d'assainissement gérés de manière sécuritaire</li></ul>
<b>Troisième quintile de revenu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pourcentage des ménages situés dans les collectivités rurales, éloignées et nordiques de chaque quintile de revenu qui sont approvisionnés en électricité</li></ul>
<b>Quatrième quintile de revenu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pourcentage des ménages situés dans les collectivités rurales, éloignées et nordiques de chaque quintile de revenu qui sont approvisionnés en combustibles pour cuisiner ou se chauffer</li></ul>
<b>Cinquième quintile de revenu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pourcentage des ménages situés dans les collectivités rurales, éloignées et nordiques de chaque quintile de revenu qui ont accès à des services Internet</li><li>• Pourcentage des ménages situés dans les collectivités rurales, éloignées et nordiques de chaque quintile de revenu qui bénéficient de services de collecte des déchets solides</li></ul>

<b>Accessibilité</b>	
<b>Quintile de revenu le plus faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de personnes qui vivent dans la rue, dans des logements temporaires ou dans des refuges</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui sont satisfaits de leur niveau d'autonomie par rapport à leurs conditions de vie</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu dont le logement répond à leurs besoins en matière d'accessibilité</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui disposent de l'aide dont ils ont besoin pour vivre de manière autonome</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont été victimes de discrimination en matière d'accès au logement ou au quartier</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont accès à du crédit institutionnalisé</li> </ul>
<b>Deuxième quintile de revenu</b>	
<b>Troisième quintile de revenu</b>	
<b>Quatrième quintile de revenu</b>	
<b>Cinquième quintile de revenu</b>	
<b>Adaptation à la culture</b>	
<b>Quintile de revenu le plus faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui ont le sentiment d'appartenir à leur collectivité locale</li> <li>• Pourcentage des ménages de chaque quintile de revenu qui disposent d'un logement qui répond à leurs besoins culturels et qui leur permet de conserver et d'exprimer leur identité et de participer à des activités communautaires, culturelles, religieuses ou traditionnelles.</li> </ul>
<b>Deuxième quintile de revenu</b>	
<b>Troisième quintile de revenu</b>	
<b>Quatrième quintile de revenu</b>	
<b>Cinquième quintile de revenu</b>	

## Évaluation des résultats des situations en matière de logement liées au programme

Il faut adopter une approche différente pour évaluer les programmes de logement sur une base individuelle

Les indicateurs proposés ci-dessus sont destinés à évaluer les résultats concernant la situation en matière de logement au niveau de la société. Bien qu'ils soient nécessaires pour comprendre le rendement du système de logement dans son ensemble, nous devons disposer d'autres indicateurs pour évaluer l'efficacité des programmes de logement sur une base individuelle.

Considérons l'exemple donné dans le tableau 5. Devrions-nous allouer davantage de financement au programme de logement A ou au programme de logement B? À l'heure actuelle, nous mesurons souvent le succès d'un programme en fonction des intrants, comme les sommes dépensées, ou des extrants, notamment le nombre d'unités d'habitation créées. En fonction de ces critères, le programme A semble plus efficace, car il permet de construire plus de logements pour le même investissement en capital.

**Tableau 5** : Exemple de comparaison entre deux programmes de logement

	Programme de logement A	Programme de logement B
<b>Ce que nous savons maintenant</b>		
Sommes dépensées	1 G\$	1 G\$
Unités commencées	5 000	2 500
Unités construites	2 000	1 000
Contribution par unité	200 000 \$	400 000 \$
<b>Ce que nous pourrions savoir</b>		
Revenu mensuel médian des ménages bénéficiaires	10 000 \$	5 000 \$
% des bénéficiaires dans le quintile de revenu le plus faible	5 %	40 %
Rapport médian des frais de logement au revenu (bénéficiaires du quintile le plus faible)	50 %	30 %
Changement médian du rapport des frais de logement par rapport à l'adresse précédente	+5 %	-25 %

Cependant, si nous commençons à surveiller les résultats concernant la situation en matière de logement des personnes qui vivent dans les unités d'habitation créées, l'image qui en ressort est différente. Par exemple, si nous nous concentrons sur les ménages du quintile de revenu le plus faible, nous constatons que le Programme de logement B répond aux besoins d'un plus grand nombre de ces ménages, leur fournit un logement réellement abordable et leur permet d'améliorer de manière importante leurs conditions de vie par rapport à leur situation précédente.

Pour construire les bons logements, qui répondent aux besoins des gens, à un prix abordable, le programme de logement B présente des avantages évidents. Un tel exemple met en évidence à quel point il faut passer de mesure des intrants et des extrants à une mesure axée sur les résultats concernant la situation en matière de logement. Ce changement permettrait de s'inspirer des répercussions réelles sur la vie des gens pour orienter la prise de décisions en matière de financement.

Pour permettre une telle analyse, il est nécessaire d'apporter deux modifications simples :

- Fournir à Statistique Canada les adresses de toutes les unités d'habitation créées grâce au financement du gouvernement fédéral. Il est ensuite possible d'effectuer des recoupements entre ces adresses et des données pour de mieux comprendre qui sont les bénéficiaires des programmes nationaux de logement actuels.
- Modifier la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour obliger les particuliers à déclarer leurs coûts de logement sur leur formulaire T1, comme c'est le cas à l'heure actuelle au Québec. Statistique Canada serait ainsi en mesure de calculer le rapport des frais de logement au revenu pour toutes les unités d'habitation qui ont bénéficié du financement du gouvernement fédéral

On peut ensuite modifier la même approche pour mesurer l'incidence d'autres types de programmes. La collecte des coordonnées du système d'information géographique (SIG) pour les terres fédérales qui servent à la construction de logement peut servir à effectuer le suivi des résultats et des profils des bénéficiaires, comme dans l'exemple ci-dessus. En surveillant les entreprises qui bénéficient de financement dans le cadre de programmes qui visent à contribuer à l'expansion de la construction de maisons modulaires, nous pourrions obtenir des renseignements sur l'évolution de leurs bénéfices, de leurs dépenses en recherche et développement, de leur nombre d'employés employés et de leur production de logements.

# Recommandations

## 1) Se concentrer sur les résultats concernant la situation en matière de logement pour la population canadienne et les mesures

La politique nationale en matière de logement du Canada vise à améliorer la situation en matière de logement pour la population canadienne et à continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant. Dans les faits, les programmes, le financement et les initiatives en matière de logement sont axés sur l'augmentation de l'offre, qu'elle réponde ou non aux besoins des ménages canadiens. Nous recommandons au gouvernement fédéral de prendre les mesures suivantes :

- Unifier la politique fédérale de logement autour d'un objectif commun : continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, conformément à la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*. Intégrer dès le départ une telle approche au programme Maisons Canada.
- Mesurer les progrès accomplis à l'aide d'un cadre de mesure des résultats concernant la situation en matière de logement qui se fonde sur les sept éléments que comporte un logement suffisant, et visant à offrir le bon logement, qui répond aux besoins des gens, à un prix qu'ils peuvent se permettre.
- S'assurer de pouvoir ventiler les données recueillies par quintile de revenu et par facteur d'équité, améliorer la collecte de données intersectionnelles sur le logement et cerner les obstacles systémiques auxquels font face les groupes privés d'équité.
- Attribuer du financement à la continuité de l'Enquête canadienne sur le logement et de l'Enquête sur les logements locatifs sociaux et abordables, que finance la SNL à l'heure actuelle.
- Intégrer les données sur le logement pour fournir des informations stratégiques sur le système de logement. Pour ce faire, établir des définitions communes et des accords de partage et d'intégration des données axés sur le droit à un logement suffisant.
- Permettre la mesure des résultats concernant la situation en matière de logement au niveau du programme. Pour ce faire, fournir à Statistique Canada l'adresse de toutes les unités d'habitation créées grâce au financement du gouvernement fédéral et modifier la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour obliger les particuliers à déclarer leurs coûts de logement.

## 2) Unir les intervenants du système de logement à l'aide d'une approche « Équipe Canada » pour s'attaquer à la crise du coût de production

La crise du logement dépasse largement le champ d'action et la capacité du gouvernement fédéral à la résoudre seul. Il s'agit d'un projet national auquel doivent participer tous les ordres de gouvernement, de même que le secteur privé et des organismes à but non lucratif. Il est nécessaire d'adopter une approche collaborative de type « Équipe Canada ». Le logement serait ainsi considéré comme un projet d'infrastructure nationale cruciale et partagée, un projet qui soutient notre productivité, notre bien-être collectif et notre sécurité et dont la priorité est établie en conséquence. Nous recommandons au gouvernement fédéral de prendre les mesures suivantes :

- Réunir les provinces et les territoires et diriger la renégociation du Cadre de partenariat pour le logement de 2018 avant son renouvellement, prévu en 2028.
- Il faudrait principalement concentrer le cadre pour orienter tous les ordres de gouvernement vers des objectifs communs. Parmi ces objectifs, on retrouve un engagement partagé à continuer de faire progresser la politique du logement du Canada, telle qu'elle est énoncée dans la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*. L'engagement reposerait sur un cadre de mesure des résultats concernant la situation en matière de logement semblable à celui que nous proposons. De plus, des objectifs et des échéanciers clairs en matière de réduction de l'itinérance et d'augmentation de l'offre de logement viendraient l'appuyer.
- Travailler avec tous les intervenants du système pour éliminer les obstacles réglementaires et procéduraux à l'offre de logements, accélérer les délais d'approbation des projets, former et augmenter la main-d'œuvre dans le secteur de la construction, coordonner et partager les coûts, contribuer à l'expansion de la construction de logements modulaires et préfabriqués, réduire les obstacles interprovinciaux, fournir un financement durable et accélérer la construction de logements supervisés et de logements communautaires.
- Établir une définition cohérente du terme « abordabilité », qui est axée sur les revenus des ménages et qui est commune à tous les ordres de gouvernement, les ministères et les programmes. La définition devrait être liée aux niveaux de revenu des personnes ayant un besoin d'un logement, de sorte que les ménages ne consacrent pas plus de 30 % de leur revenu au logement. De plus, les programmes devraient atteindre ce niveau d'abordabilité à perpétuité.

### 3) Élaborer des politiques et des programmes pour appuyer chaque segment du système de logement

Le logement est un système et une défaillance d'un élément du système cause un effet d'entraînement qui a des répercussions sur l'ensemble du système. Plutôt que de considérer que les divers éléments qui composent le système de logement se font concurrence, nous devrions reconnaître qu'elles sont complémentaires. Pour réaliser des progrès durables, il faut répondre aux besoins de l'ensemble du système de logement et veiller à ce qu'il fonctionne pour toute la population canadienne. Nous recommandons au gouvernement fédéral de prendre les mesures suivantes :

- Améliorer les résultats des logements pour les personnes dont les revenus sont les plus faibles. Pour ce faire, assurer l'expansion du secteur du logement hors marché afin d'offrir davantage de logements avec des loyers très abordables (loyers établis en fonction des coûts) et des loyers établis en fonction des coûts et acquérir des logements abordables non subventionnés lorsqu'ils sont mis en vente. Élargir stratégiquement l'Allocation canadienne pour le logement pour permettre aux ménages à faible revenu qui font face à des difficultés financières qui vivent dans des logements abordables non subventionnés d'y demeurer. Fournir aussi un soutien financier temporaire pour ralentir les entrées et accélérer les sorties de situations d'itinérance et de besoin impérieux de logement.
- Améliorer les résultats des logements pour les locataires en limitant la financiarisation croissante et en révisant les règles relatives aux investissements étrangers. Veiller à ce que les logements loués sur le marché construits grâce à la contribution financière du gouvernement fédéral utilisent une définition de l'abordabilité qui est adaptée au revenu d'un ménage locataire moyen et collaborer avec les provinces et les territoires pour offrir une plus grande sécurité d'occupation aux locataires.
- Améliorer les résultats des logements pour les acquéreurs de logements grâce à une aide ciblée pour les primo-accédants, aux efforts d'Équipe Canada pour résoudre la crise nationale des coûts de livraison et à l'adoption de mesures visant à encourager une utilisation efficace des terrains, une densité appropriée et une utilisation stratégique des terrains appartenant à l'État grâce à des baux à long terme.
- Améliorer les résultats concernant la situation en matière de logement des personnes âgées dans tous les quintiles de revenu. Pour ce faire, appuyer des options de logement bien conçues et bien situées et fournir des incitatifs aux personnes âgées, ce qui pourrait, du même coup, libérer des maisons unifamiliales. Veiller à ce que les propriétaires âgés à faible revenu aient accès à du soutien financier.

**Linda** – Locataire dans le quintile de revenu le plus faible**Revenu mensuel : 2 708 \$** | **Coût d'un logement abordable : 812 \$** | **Loyer mensuel : 800 \$**

Je vis et travaille à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Je vis dans mon immeuble depuis des années, comme la plupart de mes voisins. J'avais prévu de rester ici lorsque j'ai pris ma retraite, mais le propriétaire a mis notre immeuble en vente. Je craignais que l'acheteur n'augmente les loyers – je n'aurais pas pu me permettre de payer un loyer beaucoup plus élevé et j'avais peur de devoir déménager à mon âge. J'ai été très soulagée d'apprendre qu'une coopérative achetait l'immeuble, avec l'aide financière du gouvernement fédéral. Les loyers demeureront au même prix et l'organisme a la réputation d'appuyer les résidents plus âgés et de favoriser le sentiment d'appartenance à la collectivité. Nous avons la chance que le propriétaire ait pu vendre à quelqu'un qui pense à nous.

**Résultats positifs?** Oui. Le gouvernement s'est engagé à rétablir l'abordabilité pour les personnes dont les revenus sont les plus faibles, en protégeant les logements abordables non subventionnés et en prenant des mesures connexes. Au fur et à mesure que ces engagements seront mis en œuvre, le logement de Linda demeurera abordable et elle pourra y vieillir dans de bonnes conditions.

## Références bibliographiques

[Block, S., Galabuzi, G. et Tranjan, R., 2019. Canada's Colour Coded Income Inequality \(en anglais seulement\)](#)

[Blueprint, 2022. Analyse de l'offre de logement abordable créée par les programmes unilatéraux de la Stratégie nationale sur le logement](#)

[Canadian Home Builders' Association, 2024. Municipal Benchmarking Study \(en anglais seulement\)](#)

[Association canadienne de l'immobilier Indice des prix des propriétés MLS® \(IPP MLS®\)](#)

[SCHL, 2024. Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs](#)

[SCHL, 2024. Enquête sur les logements locatifs sociaux et abordables \(numéro 2023\)](#)

[SCHL, 2025. Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse](#)

[SCHL, 2025. Revenu réel moyen des ménages avant impôt, par quintile de revenu avant impôt, par mode d'occupation, 2006 à 2023](#)

[SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation](#)

[Denton, T., Spencer, B. et Yip, T., 2019. Age-income dynamics over the life course: Cohort transition patterns in relative income based on Canadian tax returns \(en anglais seulement\)](#)

[Derosier, J., Rustico, E., Haile, N. et Lin, A., 2025. Quantifying Development Pipeline Frictions: An Empirical Analysis of Housing Supply Elasticity in Canadian Metropolitan Markets](#)

[di Bellonia, S. et Kapoor, G.T. 2023. Modernizing Core Housing Need: Why the Key Indicator in Canadian Housing Policy Needs a Refresh \(en anglais seulement\)](#)

[Dunn, J. Housing Data for Strategic Intelligence: An Emerging Canadian Framework Présentation à la série de conférences socioéconomiques de l'ASMB : Données et recherche sur le logement \(6 novembre 2024\)](#)

[Green Building, 2025. The Labour Shortage in Canada's Construction Industry: A Major Barrier to Housing Supply \(en anglais seulement\)](#)

[Outil d'évaluation du logement \(HART\), accédé en 2025](#)

[Jol, J. \(2024\). Economic Indicators and their ties to Land Value \(en anglais seulement\)](#)

[Khan, M. et Xu Y., 2022. Demande de logements au Canada : une méthode novatrice de catégorisation des acheteurs détenant un prêt hypothécaire](#)

[Li, M. et Shan, R., 2021. Début et fin des situations de besoins impérieux : Recherche en action. Recherche en action : Début et fin des situations de besoins impérieux](#)

[Ngoundjou Nkwinkeum, G. et Shan, R., 2021. Résultats sur le marché du travail et revenus des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement](#)

[OCDE. Base de données sur le logement abordable : HM1.3.A5. Income distribution within housing tenures, by year \(en anglais seulement\)](#)

[Bureau du défenseur fédéral du logement, 2023. Plaidoyer pour un changement : La crise du logement au Canada](#)

[Bureau du défenseur fédéral du logement, 2024. Surveillance du droit au logement des personnes en situation de handicap](#)

[Bureau du directeur parlementaire du budget, 2024. Dépenses fédérales axées sur l'abordabilité du logement en 2024.](#)

[Open Council, 2025. Development charges in Ontario and “growth pays for growth” \(en anglais seulement\)](#)

[Missing Middle Initiative, 2025. Introducing WHAM - The Weekly Housing Affordability Metric \(en anglais seulement\)](#)

[Conseil national du logement. \(2023\). Renouveler la Stratégie nationale sur le logement du Canada : un rapport sur la Stratégie nationale sur le logement à l'intention du ministre du Logement et de la Diversité et l'Inclusion.](#)

[Conseil national du logement, 2024. La financiarisation des logements construits pour la location.](#)

[Conseil national du logement, 2025. Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada](#)

[St. Denis, J., 2022. Why Can't We Build Like It's the 1970s? The Tyee \(en anglais seulement\)](#)

[Statistique Canada, Recensement de la population de 2016, produit numéro 98-400-X2016174 au catalogue de Statistique Canada](#)

[Statistique Canada, 2021. Indicateurs du logement, Recensement de 2021](#)

[Statistique Canada, 2022. Seul chez soi : Le nombre de personnes vivant seules est plus élevé que jamais, mais les colocataires sont le type de ménage qui connaît la plus forte croissance](#)

[Statistique Canada, 2022. L'abordabilité du logement au Canada, 2022](#)

[Statistique Canada, 2023. Coup d'œil sur les logements subventionnés au Canada](#)

[Statistique Canada, 2023. Étude : La hausse des prix et ses répercussions sur les plus vulnérables financièrement : un profil des personnes faisant partie du quintile inférieur de revenu familial](#)

[Statistique Canada, 2024. Caractéristiques socioéconomiques de la population LGB+, 2019 à 2021](#)

[Statistique Canada, 2025. Prix des loyers demandés, par type d'unité locative et nombre de chambres à coucher, estimations expérimentales](#)

[Tedds, Lindsay M. \(2022, 14 septembre\). Igniting an Intersectional Shift in Public Policy Research \(and Training\) Canadian Public Policy Special Lecture. Canadian Public Policy, Forthcoming \(en anglais seulement\)](#)

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

[Pomeroy, S., 2021. Document d'information sur le système de logement au Canada](#)

[Pomeroy, S., 2023. Filling the hole in the bucket: Loss of existing affordable rentals massively undermining new affordable supply \(en anglais seulement\)](#)

ONU Habitat, 2024. groupe de travail intergouvernemental à composition non limitée de spécialistes sur le logement adéquat pour tous, Première séance : Élaboration d'un cadre de mesure et de rapport sur la suffisance des logements dans divers contextes nationaux et locaux

[Wachsmuth, D., Chellew, C., St-Hilaire, C., Adair, M., Kerrigan, D. et Buglioni, B., 2024. Flows between housing types: Exploring transitions in the Canadian housing continuum \(en anglais seulement\)](#)

[Whitzman, C., 2023. Un calcul des pénuries de logements au Canada fondé sur les droits de la personne](#)

Whitzman, C., 2025. Whitzman, C. (2025) Objectifs et mécanismes de logement axés sur les droits de la personne pour le Canada

[Young, R., 2023. L'abordabilité des logements au Canada mise à mal – Études économiques Scotia](#)

[Zuk, M. et Chapple, K., 2016. Housing Production, Filtering and Displacement: Untangling the Relationships \(en anglais seulement\)](#)



Conseil  
national du  
logement

National  
Housing  
Council