

# Vérités à la maison

Régler la crise du logement au Canada

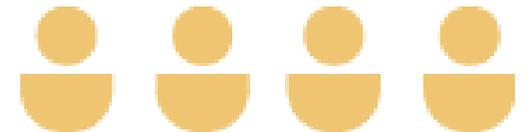
**Dr. Carolyn Whitzman**  
Chercheur principal en logement,  
École des villes de l'Université de

Toronto 29 mai, 2025

Association de logement sans but  
lucrative du NB

# Pour les Autochtones par les Autochtones – une reconnaissance

En raison du statut unique des peuples autochtones, dont les terres ont été volées et dont les droits ont été ignorés pendant plusieurs siècles, il est essentiel pour eux de définir, d'aménager et de gérer des logements culturellement adéquats, de préférence sur des terres appartenant à des Autochtones. Les besoins et les cibles en matière de logement dirigés par les Autochtones devraient être financés et intégrés aux objectifs d'offre de logements pour tous les gouvernements.



# Aperçu

- Comment sommes-nous arrivés dans ce pétrin?
- Qui a besoin de quelles maisons, où et à quel coût – Nouveau-Brunswick
- De grandes idées du passé et d'autres pays
- Mettre fin à l'itinérance, c'est possible
- Commencez par doubler les logements non marchands
- Légaliser les logements bien situés
- La sécurité d'occupation est un droit
- L'avenir du logement
- Que puis-je faire?



# La crise du logement au Canada

Le droit au logement est légiféré par la Loi sur la stratégie nationale sur le logement (2019). Cela signifie que tous les ordres de gouvernement doivent progressivement réaliser le droit à un logement adéquat, y compris l'itinérance fonctionnelle zéro.



**Les mesures actuelles des besoins en matière de logement sont erronées**

Il n'existe pas de méthode normalisée entre les trois ordres de gouvernement du Canada pour mesurer le « logement abordable » pour différents revenus. Les étudiants, les sans-abri et les personnes âgées en vie collective ne sont pas comptabilisés ou sous-comptés.

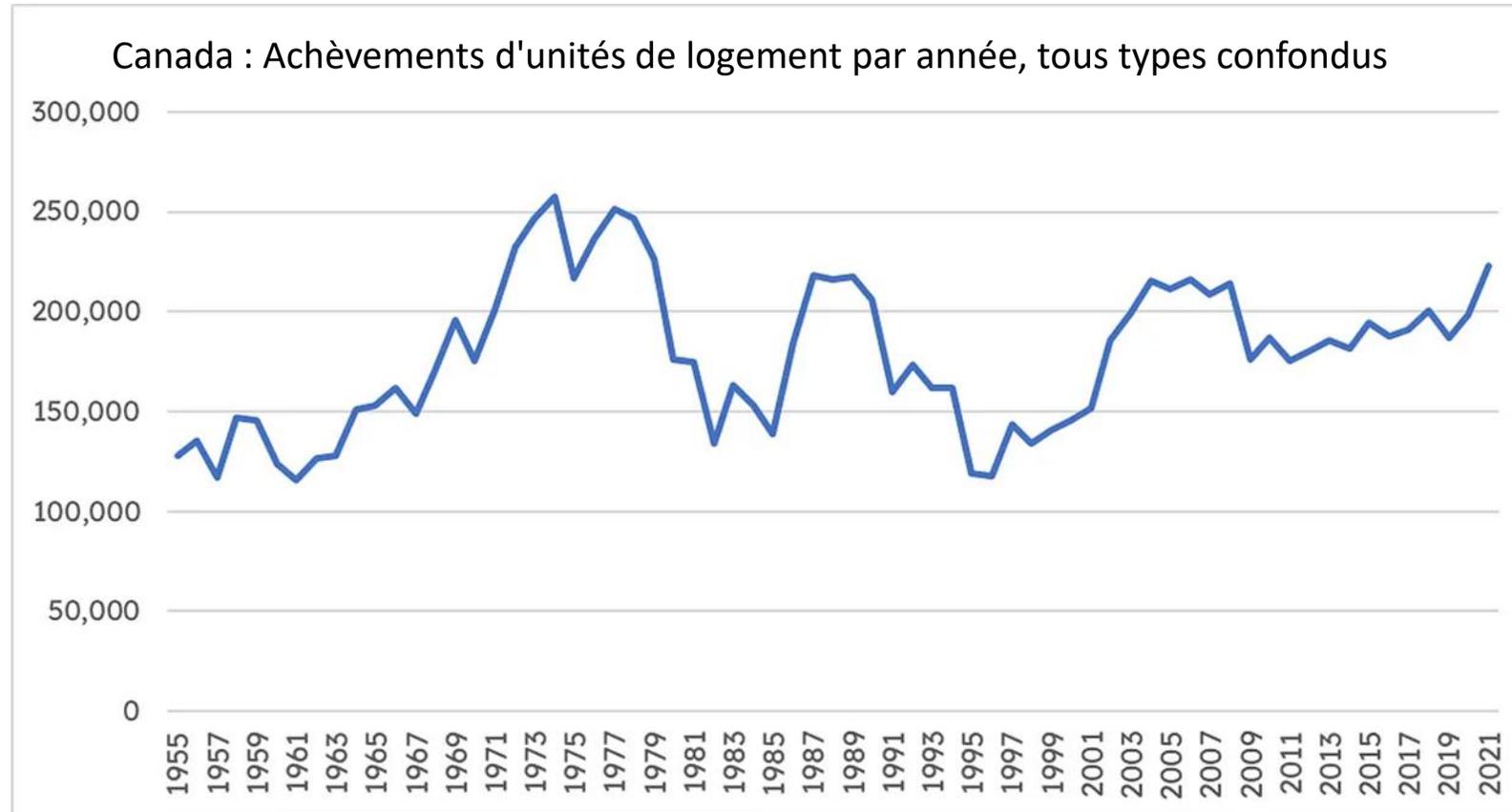
**Les logements abordables sont perdus plus rapidement qu'ils ne sont construits**

Entre 2011 et 2021, plus de 500 000 logements abordables à 750 \$ ou moins par mois ont été perdus – et seulement 8 000 logements à ce prix ont été achevés dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement au cours de ses cinq premières années (Pomeroy 2023)

**Il n'y a pas d'efforts coordonnés pour créer des logements abordables**

La façon la plus simple de garantir l'abordabilité lors de la construction de logements est de fournir des terrains loués gratuitement et de garantir un financement à faible coût aux fournisseurs de logements non marchands.

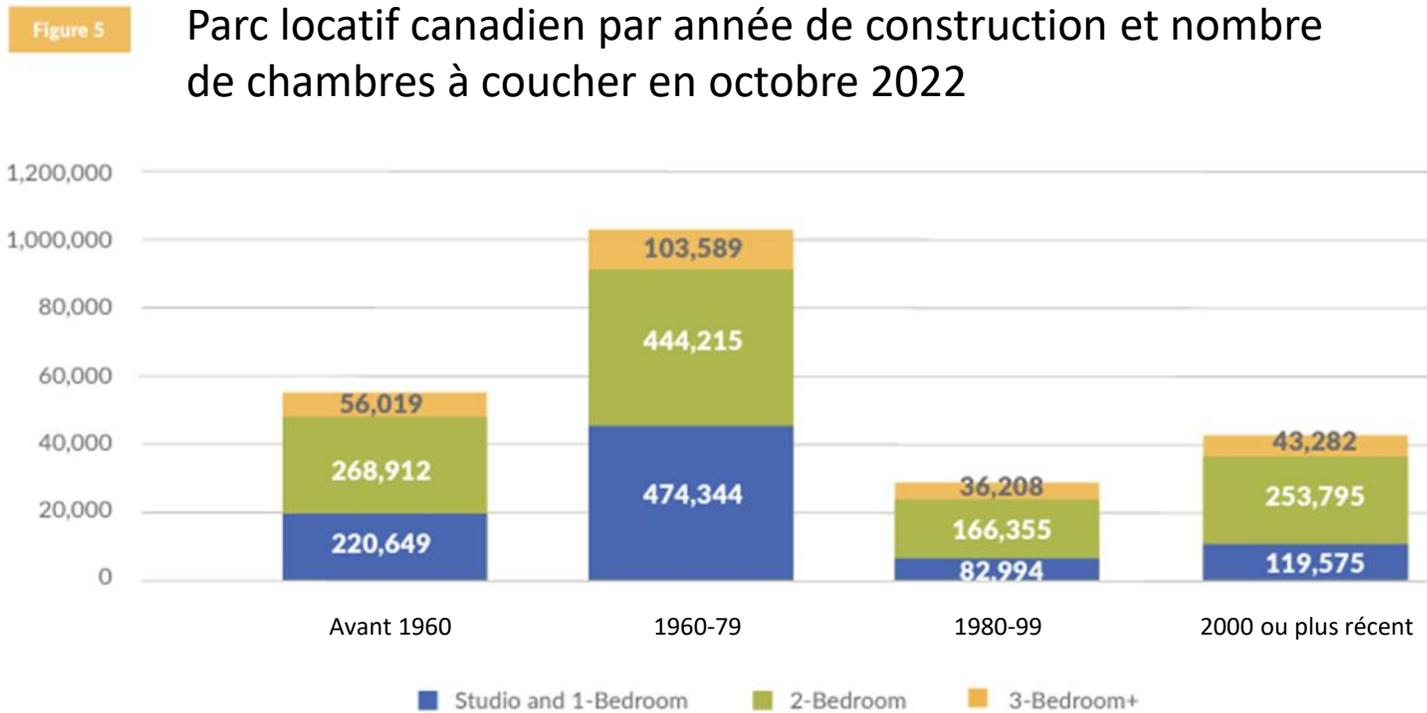
# Nous construisons moins de maisons que dans les années 1970



Source: Moffatt 2022



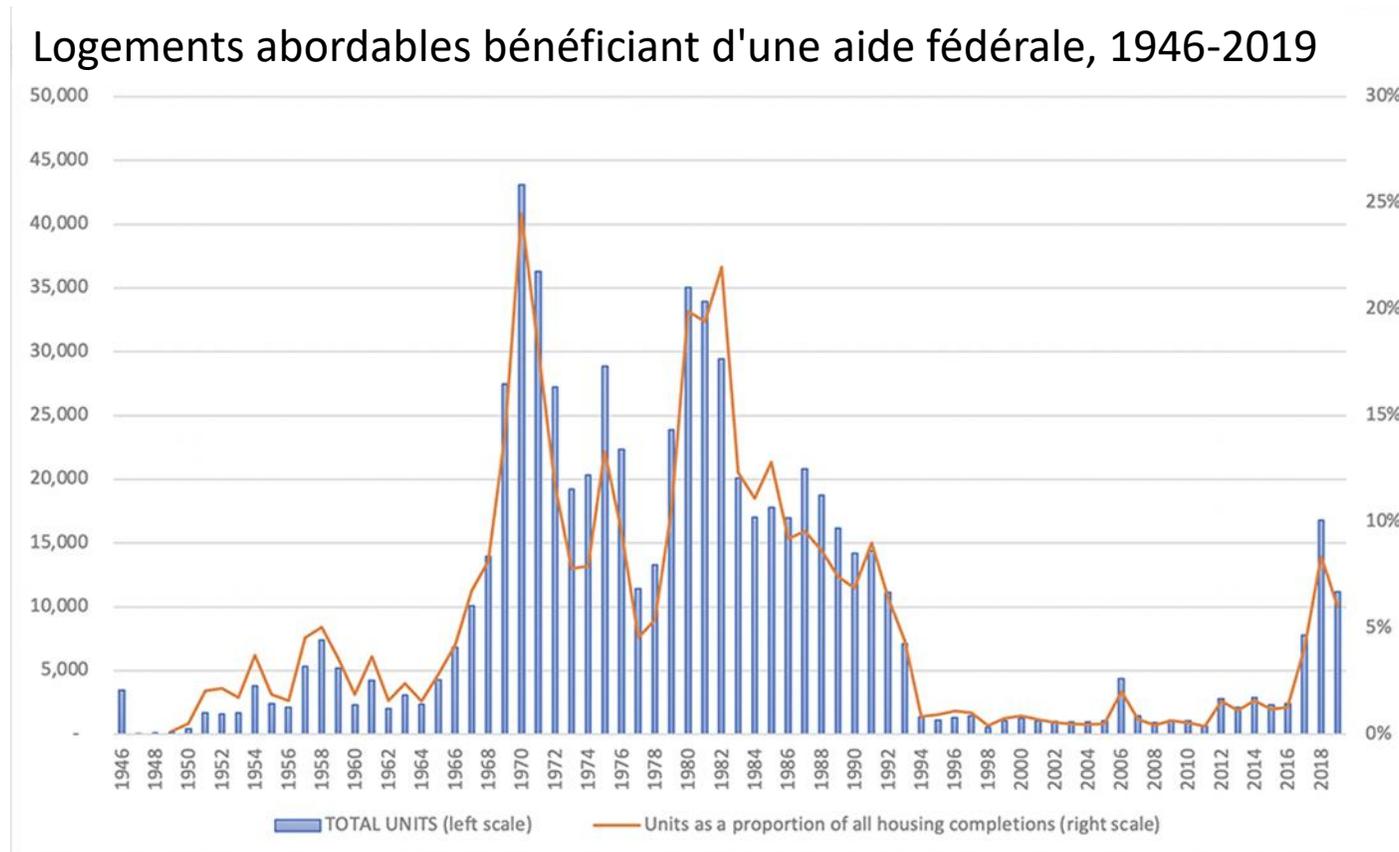
# Nous avons cessé de construire des logements locatifs dans les années 1970



Source: National Housing Accord 2023



# Nous avons cessé de construire des maisons non marchandes (publiques, coopératives, communautaires) en 1992

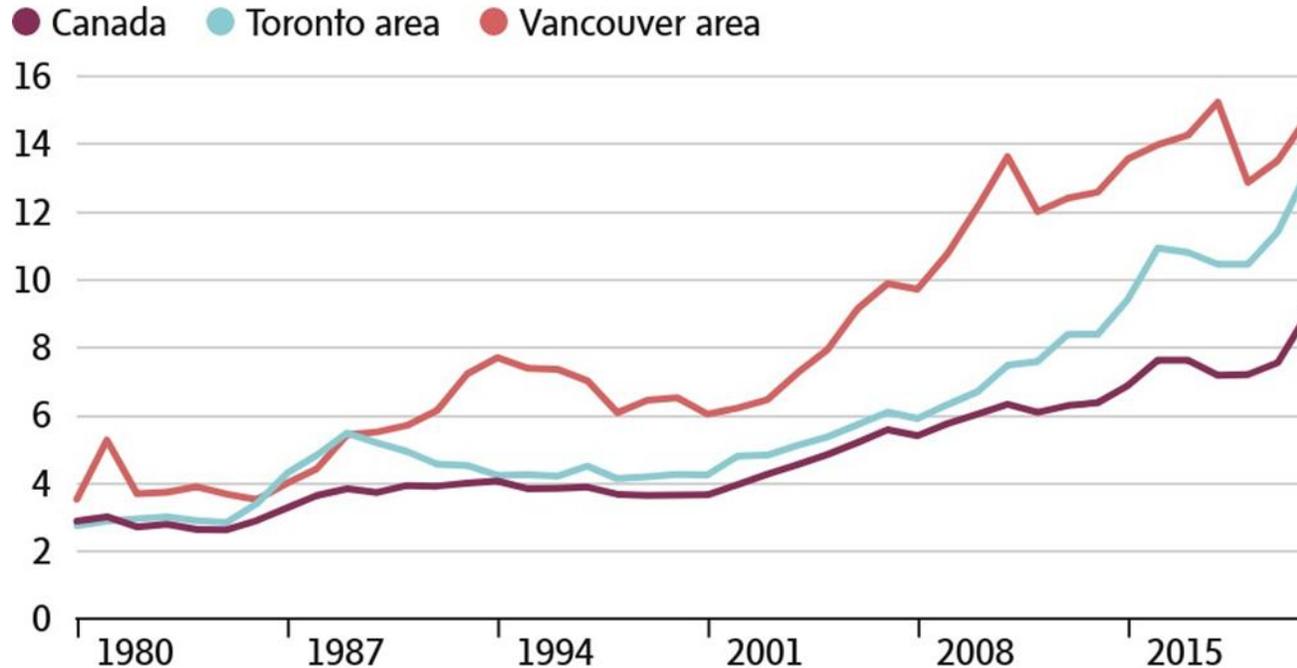


Source: Brian Clifford (2023)



# Résultats : Seuls les ménages à très revenu élevé peuvent se permettre d'accéder à la propriété

Rapport entre le prix du logement et le revenu  
Multiple du revenu médian avant impôt des ménages

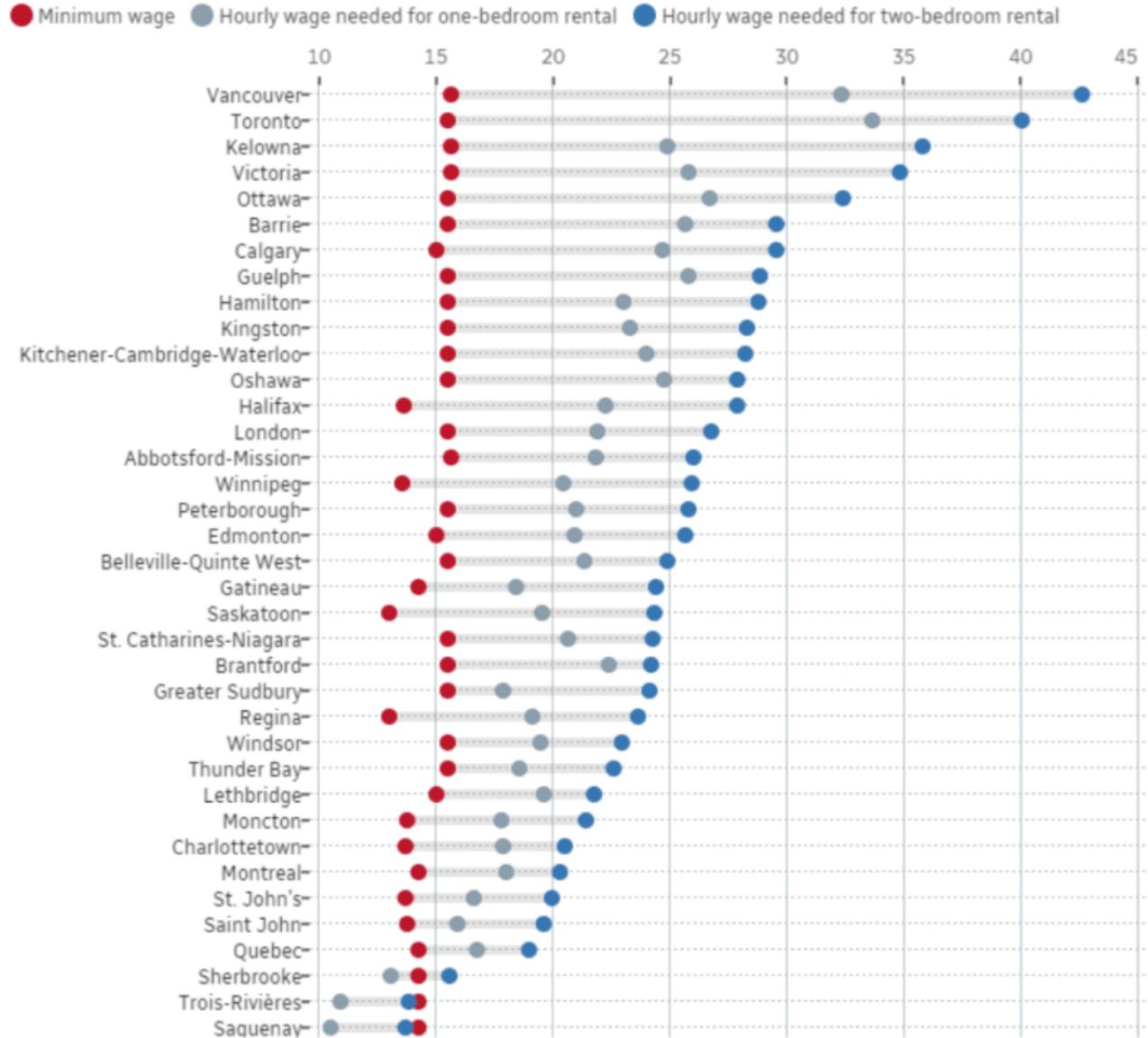


THE GLOBE AND MAIL, SOURCE: TD, STATSCAN / NOTE: ESTIMATE FOR 2021



# Les travailleurs à faible revenu n'ont pas les moyens de louer

Salaire horaire nécessaire pour payer le loyer moyen du marché par rapport au salaire minimum dans les grandes villes du Canada



Source: Canadian Centre for Policy Alternatives (CBC)



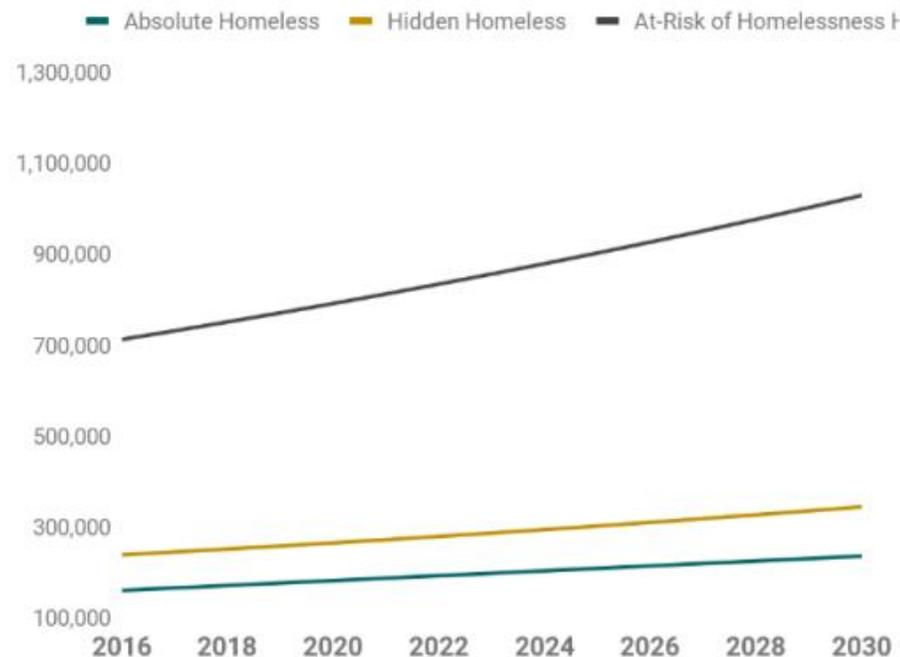
# L'itinérance augmente (mais nous ne savons pas vraiment de combien de personnes)

## Forecasting Homelessness Trends

Based on current growth trajectory, Canada's homelessness estimated to reach

**550,000 -  
570,000**

in next 5 years.



Shelter Utilization, PIT Counts, Social Data Trends,  
Population Forecasts

Source: Helpseeker 2023

# Répercussions de la crise du logement

1. Ménage : sécurité d'occupation limitée, limite l'accès à l'éducation et à l'emploi, répercussions sur la santé
2. Régional : Les grandes villes perdent des travailleurs clés, la qualité de vie, moins de revenu disponible – et se déplacent vers le Nouveau-Brunswick, l'Alberta et le Québec
3. À l'échelle nationale : énorme endettement, investissement dans la spéculation de l'immobilier - économie non productive



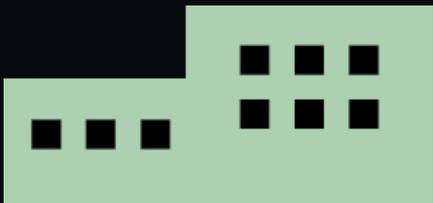
# Qui est responsable?

- Gouvernement fédéral
  - Cibles et pilotage : priorité traditionnelle aux ménages à revenus faibles et modérés
  - Fiscalité : notamment les économies d'impôts (exonération des plus-values) pour les propriétaires.
  - Terrains libres : pour les logements non marchands 1960-1980
  - Subventions pour les infrastructures et financement à faible coût (par exemple, prêts hypothécaires sur 40 ans à 2 % alors que le taux préférentiel était de 18 % au début des années 1980).
- Gouvernement provincial
  - L'aide sociale (invalidité, pensions) ne permet pas de financer un logement adéquat.
  - Santé et services sociaux (logements supervisés - ou institutions)
  - Droits des locataires (gel des loyers dans les années 1940 et COVID, contrôle des loyers dans les années 1970 - initiatives fédérales)
  - Le logement social des années 1960 aux années 1980
- Administration municipale
  - Terrains – habilités pour des logements hors marché des années 1960 à 1980
  - Zonage et approbations – sont devenus plus exclusifs dans les années 1970



# Comment sommes-nous arrivés dans ce pétrin? (1)

- 1944 : Le rapport Curtis préconise la « règle des tiers » : 1/3 de logements publics, 1/3 de logements locatifs sécurisés (par ex. coopératives), 1/3 de logements en propriété. Politique actuelle :
  - 1 million de Victory Houses vendues 6-7 000 dollars : terrain, financement, plans pré-approuvés - abordables pour les primo-accédants à revenus modérés
  - Programme de logement public relativement modeste, axé sur les personnes âgées à faibles revenus
  - Années 1960 : de généreux avantages fiscaux pour la location
- 1972 : Des programmes sans politique : 45% de non-marchés. Politique réelle :
  - Croissance du secteur coopératif et communautaire : une bonne chose !
  - Fin des allègements fiscaux cohérents pour la location - et augmentation du zonage d'exclusion - mauvais
  - Taxe sur les plus-values avec exonération de la propriété principale - maison comme épargne-retraite - terrible



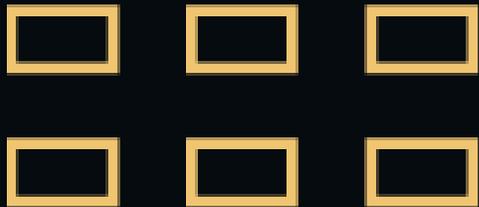
## How Did We Get in This Mess? (2)

- 1992 : Le logement est transféré aux provinces, qui le transfèrent ensuite aux municipalités : fin du logement non marchand, augmentation du nombre de sans-abri.
- 2018 : La stratégie nationale pour le logement prévoit de réduire les « besoins impérieux en matière de logement » de 530 000 ménages et de mettre fin au sans-abrisme chronique.
  - Seuls 3 % des prêts à la construction d'appartements sont allés à des ménages à faibles revenus
  - Seuls 33 % du prêt pour le logement abordable ont été consacrés à l'« accessibilité » à court terme
  - Le seul programme qui a financé des logements pour les personnes à faible revenu (Rapid Housing Initiative) n'est pas permanent et il n'y a pas de lien avec les fonds de fonctionnement provinciaux essentiels.
- 2024 : Le plan du Canada pour le logement
  - Terrain du gouvernement
  - Accent mis sur les mesures génériques relatives à l'offre, y compris la « stratégie industrielle ».



# besoins essentiels en matière de logement

## Mesure actuelle



Un ménage se trouve en dessous d'une ou plusieurs des normes suivantes :

- Habitabilité
- Adéquation
- Abordabilité

Le ménage devrait dépenser 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour accéder à un logement local répondant aux trois normes.

# HART Income Categories

Catégorie de revenu	% du revenu médian	Source de revenu typique	Équivalent quintile de revenu de la SCHL
Très faible revenu	0 – 20%	Revenu fixe, p. ex., bien-être, pension	Faible (1er quintile)
Faible revenu	21 – 50%	Salaire minimum	Faible (1er quintile)
Revenu modéré	51 – 80%	Salaire de départ d'un professionnel, p. ex., infirmière, enseignant, ouvrier de la construction	Modéré (2e quintile)
Revenu médian	81 – 120%	Salaire moyen	Médiane (3e quintile)
Revenu élevé	121%+	Échelle salariale plus élevée	4e et 5e quintiles

Source: HART



# Besoins impérieux de logement par catégorie de revenu - Canada

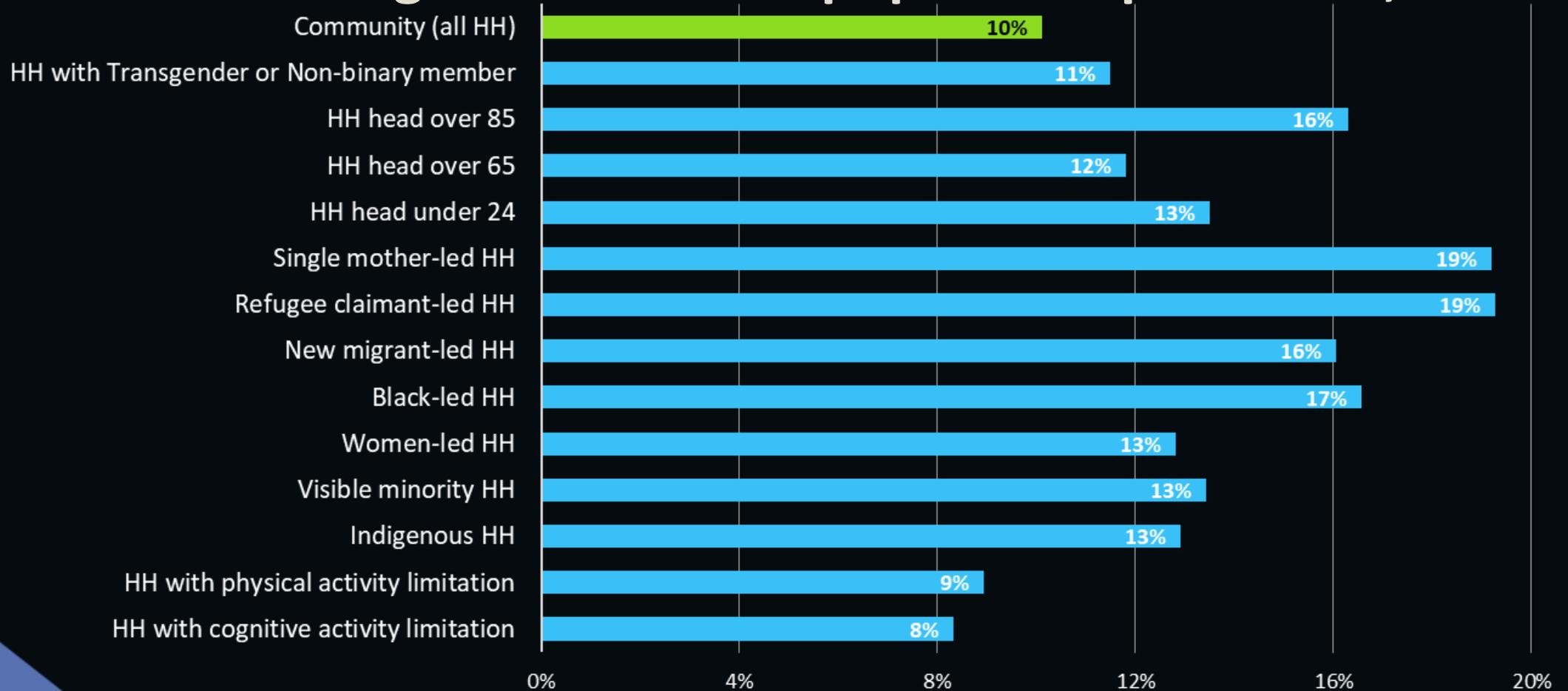
Catégorie de revenu	% des ménages	# des ménages	Revenu maximal (\$)	Coût maximal du logement (\$)	% en CHN	# dans CHN
<b>Très faible (0 - 20%)</b>	2%	300,000	\$18,000	\$420	69%	199,613
<b>Faible revenu (21 - 50%)</b>	18%	2,700,000	\$42,000	\$1,050	37%	921,093
<b>Modéré (51 - 80%)</b>	19%	2,850,000	\$67,200	\$1,680	11%	293,685
<b>Médiane (81 - 120%)</b>	21%	3,150,000	\$100,800	\$2,520	1%	35,260
<b>Élevée (121%+)</b>	40%	6,000,000	n/a	n/a	0%	1,435
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>15,000,000</b>	-	-	-	<b>1,451,030</b>

(Source: HART, 2023, based on Census 2021)



# Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon la population prioritaire, 2021

Canada



Source: HART

# Besoins impérieux en matière de logement – Nouveau-Brunswick

New Brunswick (Province)						
Income Category (Max. affordable shelter cost)	1 Person HH	2 Person HH	3 Person HH	4 Person HH	5+ Person HH	Total
Very Low Income (\$352)	3,825	470	60	20	20	4,395
Low Income (\$881)	9,215	3,030	910	395	180	13,730
Moderate Income (\$1410)	435	725	425	270	210	2,065
Median Income (\$2115)	0	0	15	0	25	40
High Income (>\$2115)	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>13,475</b>	<b>4,225</b>	<b>1,410</b>	<b>685</b>	<b>435</b>	<b>20,230</b>



# Besoins impérieux en matière de logement - Fredericton

Fredericton C (CSD, NB)						
Income Category (Max. affordable shelter cost)	1 Person HH	2 Person HH	3 Person HH	4 Person HH	5+ Person HH	Total
Very Low Income (\$367)	300	55	0	0	0	355
Low Income (\$918)	1,170	420	135	35	30	1,790
Moderate Income (\$1470)	0	95	90	95	65	345
Median Income (\$2205)	0	0	0	0	10	10
High Income (>\$2205)	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1,470</b>	<b>570</b>	<b>225</b>	<b>130</b>	<b>105</b>	<b>2,500</b>



# Besoins impérieux en matière de logement - Moncton

Moncton C (CSD, NB)						
Income Category (Max. affordable shelter cost)	1 Person HH	2 Person HH	3 Person HH	4 Person HH	5+ Person HH	Total
Very Low Income (\$340)	410	60	0	0	0	470
Low Income (\$850)	1,705	515	130	85	20	2,455
Moderate Income (\$1360)	0	135	95	55	30	315
Median Income (\$2040)	0	0	0	0	0	0
High Income (>\$2040)	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2,115</b>	<b>710</b>	<b>225</b>	<b>140</b>	<b>50</b>	<b>3,240</b>



# Besoins impérieux en matière de logement – Saint John

Saint John C (CSD, NB)						
Income Category (Max. affordable shelter cost)	1 Person HH	2 Person HH	3 Person HH	4 Person HH	5+ Person HH	Total
Very Low Income (\$316)	490	60	0	0	0	550
Low Income (\$790)	1,285	470	90	50	15	1,910
Moderate Income (\$1264)	0	45	35	30	0	110
Median Income (\$1896)	0	0	0	0	0	0
High Income (>\$1896)	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1,775</b>	<b>575</b>	<b>125</b>	<b>80</b>	<b>15</b>	<b>2,570</b>



# Who is left out of Core Housing Need?

Population exclue	Nombre estimatif	Catégorie de revenu	Remarques
<b>Sans-abri</b>	35,000 – 500,000	Très faible	35 000 en une nuit donnée dans 55 des 725 municipalités de 5 000+ habitants (Infrastructure, 2023); 235 000/an (Carrefour de l'itinérance, 2016) 100% dans des conditions inadéquates
<b>Étudiants</b>	1,430,000	Très faible - Faible	2,3 millions d'étudiants, y compris les titulaires d'un visa temporaire; 35% d'entre eux vivent avec leurs parents, 40% dans des conditions inadéquates (inabordables, surpeuplés)
<b>Logements collectifs</b>	700,000	Très faible	Foyers de groupe, établissements de santé et correctionnels, soins de longue durée; la plupart ont des handicaps (mentaux, dépendances, cognitifs), la plupart dans des conditions inadéquates (surpeuplement, besoin de réparation)
<b>Travailleurs agricoles</b>	70,365	Très faible - Faible	Principalement des travailleurs temporaires, la plupart dans des conditions inadéquates (surpeuplés, nécessitant des réparations)
<b>Total</b>	1,605,000 – 1,805,000		Plus 1,3 million de ménages à très faible revenu et à très faible revenu ayant formellement besoin d'un logement



Multiple Sources

# Principles of Human Rights-Based Housing

## Logement adéquat

- Accès, sécurité d'occupation, localisation, culture, accessibilité financière, habitabilité, surpeuplement

## Réalisation progressive du droit à un logement adéquat

- Il faudra peut-être 30 ans pour rattraper trois décennies de négligence politique et créer des objectifs à long terme pour des infrastructures de logement adéquates.

## L'accent est mis sur les droits et les voix des personnes les plus marginalisées.

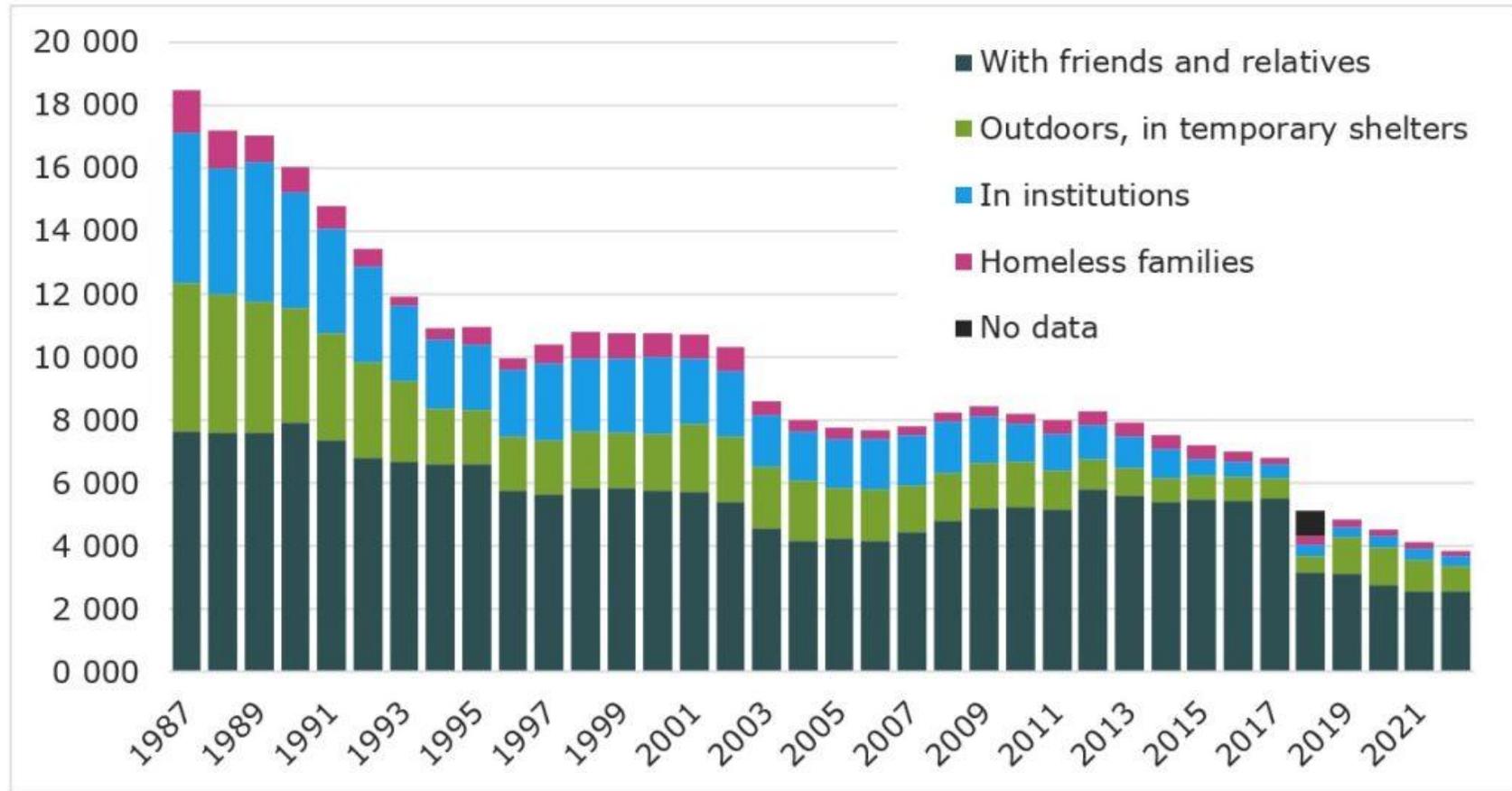
- Inclure les autochtones, les mères célibataires, les ménages racialisés aux capacités différentes qui ont été systématiquement exclus.

## Objectifs fondés sur le revenu et coordination entre les trois niveaux de gouvernement

- Dirigé par le gouvernement fédéral, qui dispose des pouvoirs et des ressources les plus importants



# Mettre fin au sans-abrisme est possible - Finlande



Source: ARA 2023 [Finland's CMHC equivalent]



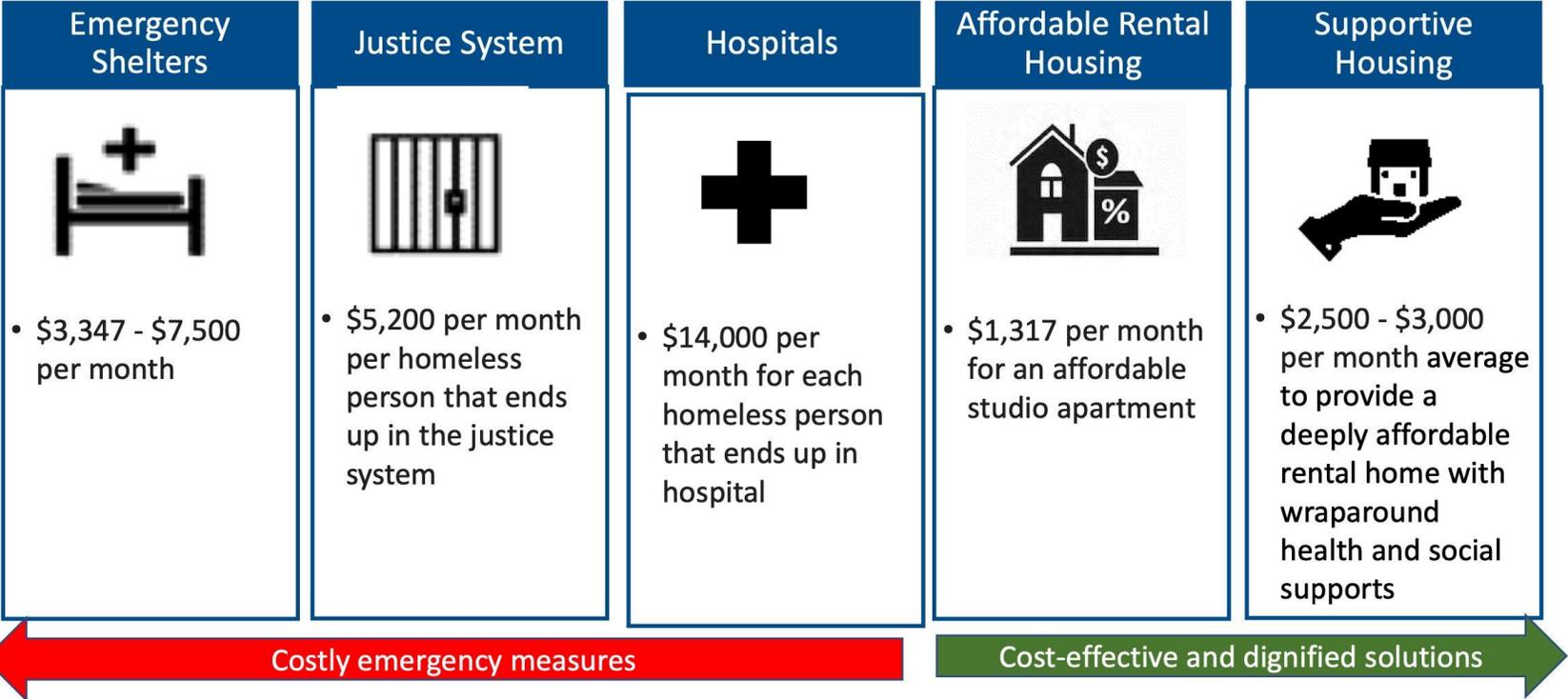
# Pour mettre fin au sans-abrisme, il faut

- **Fédéral** : subventions et financement d'infrastructures pour une nouvelle génération de logements très abordables avec des aides
  - AU MOINS 20 000 logements par an (principalement en Ontario et en Colombie-Britannique) - pendant 30 ans
- **Provincial** : aide sociale permettant de louer un appartement (2 000 \$/mois) - pourrait être le revenu de base (fédéral)
  - plus des aides adéquates (10 locataires : 1 travailleur) - pourrait être lié aux transferts sanitaires et sociaux
  - Amélioration de la prévention des expulsions et des droits des locataires
- **Municipalité** : autoriser partout des appartements collectifs et des appartements de 4 étages



# Mettre fin au sans-abrisme permet d'économiser des dollars et des vies

## Coût des logements abordables par rapport aux mesures d'urgence

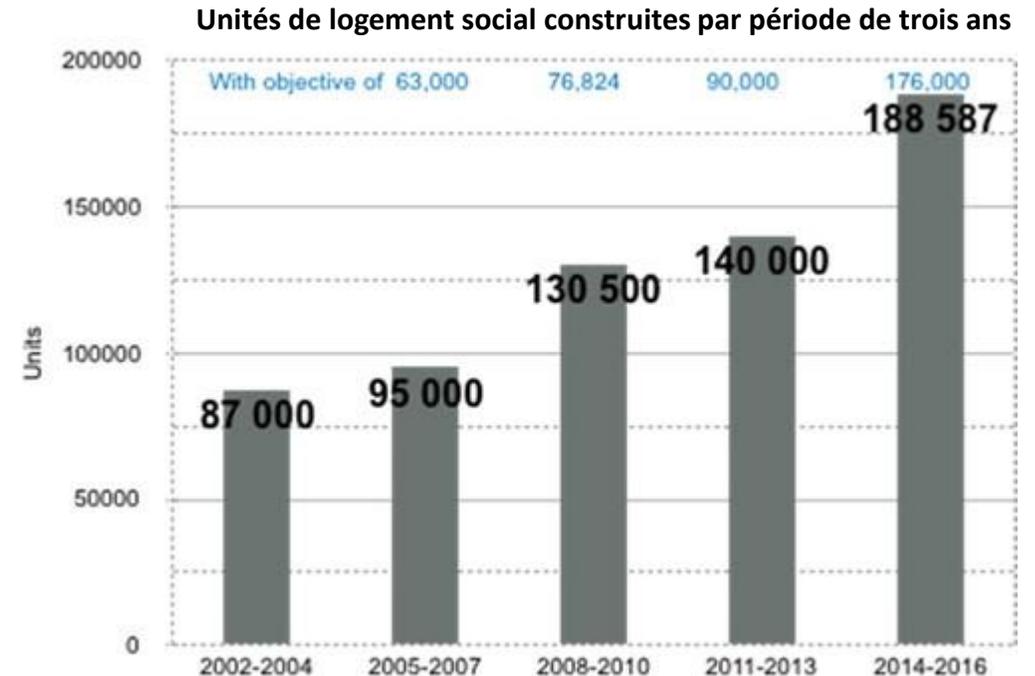


Source: UHN 2023



# Mise à l'échelle de l'habitation non marchande - France

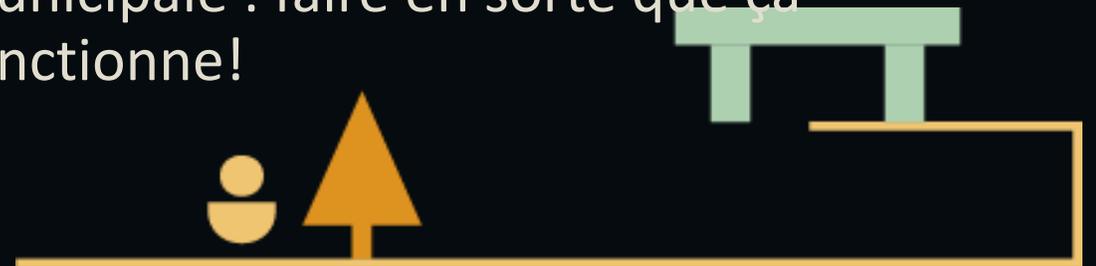
- Canada : ~665 000 – nous ne savons pas!
- ~ 3,5% du parc immobilier
- France 2000 : toutes les municipalités  
20% non marchandes : financement des nouvelles constructions et acquisitions (2016 : 25%, Paris 30%)
- Maintenant 17% de tout le stock et beaucoup mieux intégré / conçu



Source: Maaoui 2021

# La mise à l'échelle des logements non marchands nécessite

- Fédéral :
  - cibles de 20% hors marché avec des loyers abordables pour les ménages à revenu faible ou modéré
  - Terrains fédéraux pour logements à revenu mixte hors marché
  - Financement pour 200 000 acquisitions et nouvelles constructions de maisons par année et rénovations énergétiques et d'accès
  - Une nouvelle génération de
- développeurs (pas besoin d'être hors marché!) et de fournisseurs
- Municipal/provincial :
  - Terrain
  - Exonération de l'impôt foncier et des redevances d'aménagement
  - Approche de « conciergerie » municipale : faire en sorte que ça fonctionne!



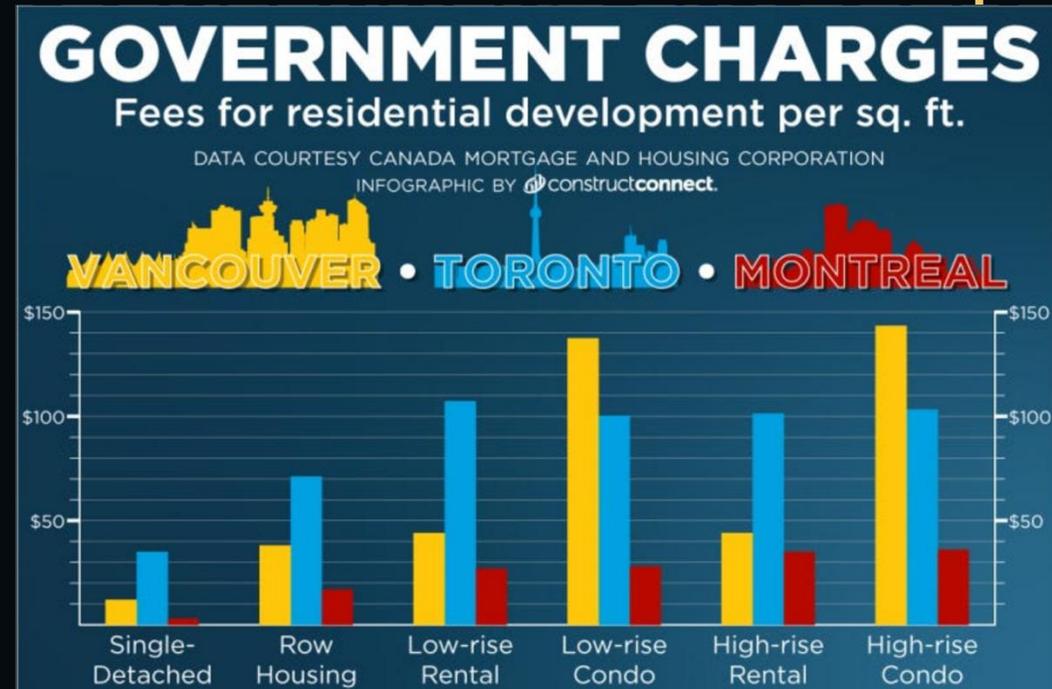
# Des logements abondants et bien situés

- Années 1970 : zonage de plus en plus restrictif : terrains à louer limités
- Création d'un duopole de « grands promoteurs » : étalement urbain et centre-ville « grand » (petits condominiums vendus pour investissement)
- Nous avons besoin de Missing Middle partout



# L'abondance de logements nécessite

- Fédéral :
  - Objectifs
  - Lignes directrices nationales en matière de zonage
    - 4-6 étages, pas de limite d'unités dans toutes les zones résidentielles des villes de plus de 10 000 habitants
    - 8-12 storeys within 400 metres of transit lines
    - 8-12 étages à moins de 400 mètres des lignes de transport en commun
    - 20-30 étages à moins de 200 mètres des principales stations de transport en commun
    - Pas de FAR, stationnement minimum, recul minimum des terrains, recul des bâtiments
  - Code national de la construction
    - Permettre une seule sortie et de petits ascenseurs
  - Une solution aux taxes de développement, qui sont hors de contrôle (taxes foncières progressives/proportion du revenu ou taxe sur les ventes/impôt foncier).

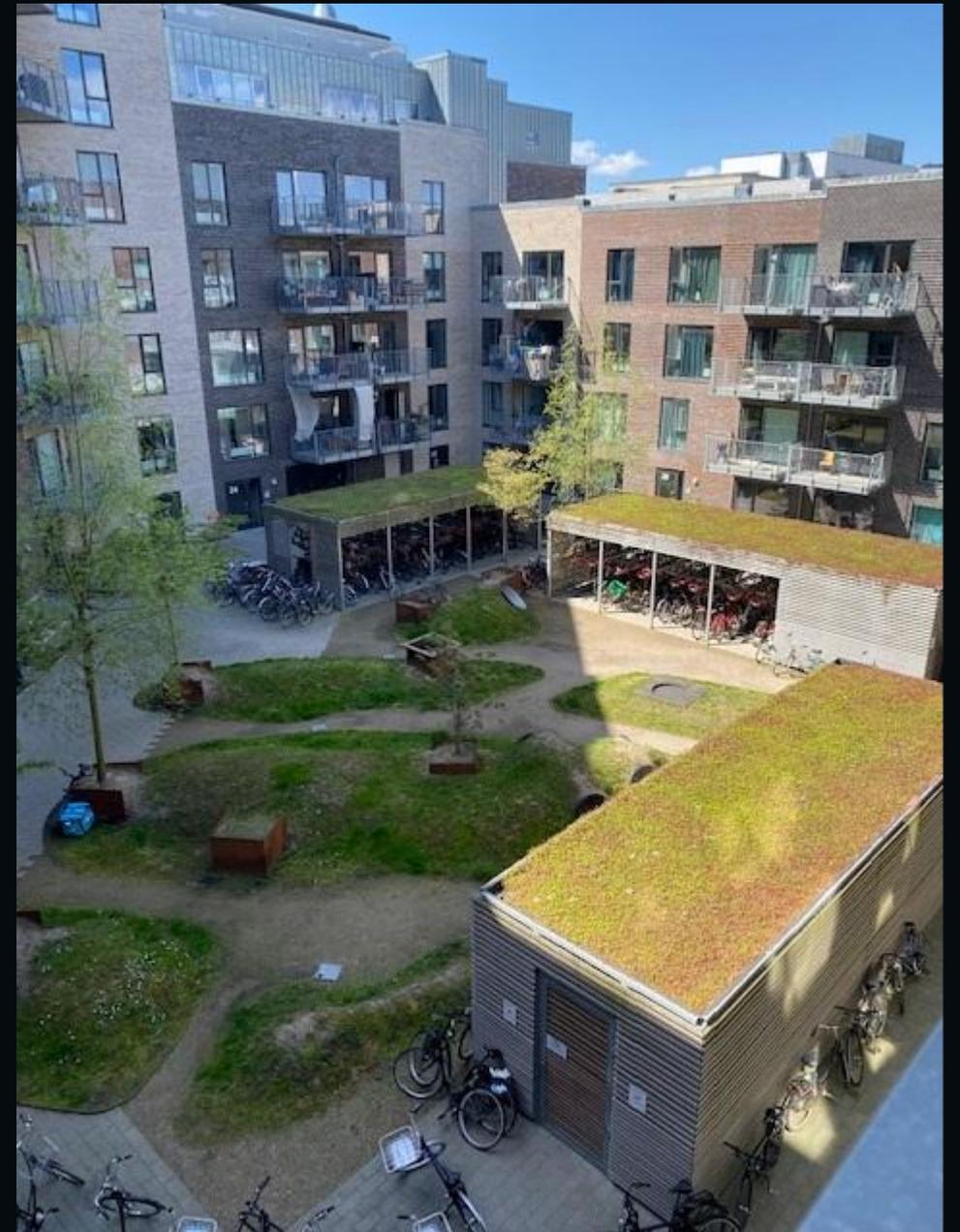


Source: Russil Wvong



# Comment les locataires peuvent-ils avoir les mêmes droits que les propriétaires?

- Le Danemark a des baux à long terme et finance le syndicat des locataires pour négocier des augmentations annuelles de loyer basées sur le coût des loyers
- L'Allemagne offre des améliorations à l'accessibilité et à l'énergie avec des prêts-subsventions si l'abordabilité est maintenue

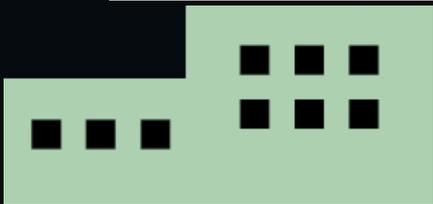


# Rendre la propriété abordable

- Les coûts de propriété diminuent au fil du temps par rapport au revenu et à la location (1/3 au Canada, 1/4 à Toronto, 1/5 à Vancouver)
- À plus court terme, rendre la location plus sûre et plus abondante
  - Encourager la construction de logements plus petits (y compris des modèles de logements collectifs et des plex)
  - Neutralité de la titularisation
    - Suppression de l'exonération de la taxe sur les biens principaux TPS
    - Loyers imputés impôt sur le revenu ?



# L'avenir de la propriété



Source: Missing Middle Initiative 2024, Atlas Obscura, 2022

# Il est possible de résoudre la crise du logement au Canada !

- Le gouvernement fédéral doit prendre l'initiative
  - Une définition claire du logement abordable en fonction de la catégorie de revenus
  - Des données précises et reproductibles sur le sans-abrisme et les besoins en matière de logement, fondées sur le droit au logement
  - Utiliser les terrains pour augmenter le nombre de logements non marchands à revenus mixtes
  - Une voie de financement des infrastructures pour des logements non marchands très abordables
  - Financement conditionnel des provinces et des municipalités avec des objectifs
- Gouvernement provincial
  - Plan visant à mettre fin au sans-abrisme en augmentant l'aide sociale et en multipliant les logements à loyer modéré assortis d'un accompagnement - il faudra 10 à 30 ans
  - Augmenter le salaire minimum, prévenir les expulsions, soutenir les droits des locataires
- Administration municipale
  - Ne pas faire payer la croissance aux nouveaux arrivants
  - Autoriser les logements à loyer modéré partout, y compris dans les centres d'hébergement et les petits appartements.



# Devenir un Houser

- Parlez-vous au conseil municipal pour plus de voisins?
- Plaiderez-vous auprès du gouvernement provincial pour de meilleurs droits des locataires, plus d'aide sociale, un salaire minimum plus élevé et des logements avec services de soutien adéquats?
- Demandez-vous au gouvernement fédéral d'augmenter le nombre de logements hors marché et de légaliser les logements abondants partout?

