

# RELANCE DU LOGEMENT ABORDABLE

## Rétablir le leadership fédéral

Pour fournir des logements abordables à ceux qui en ont le plus besoin, le gouvernement fédéral devrait viser la construction d'un million de logements communautaires à loyer indexé sur le revenu d'ici 2030 et relancer le secteur du logement à but non lucratif et coopératif. Pour s'harmoniser aux objectifs en matière de lutte contre les changements climatiques et offrir une abordabilité durable, ces logements devraient être construits à proximité des transports en commun et répondre à des codes et à des normes en matière de consommation nette zéro et de résilience climatique.

Ce niveau d'ambition nécessite une approche globale où tous les gouvernements et les partenaires mettent la main à la pâte. Le leadership fédéral peut être le catalyseur d'une action généralisée. Le gouvernement fédéral jouait autrefois un rôle important dans la construction de logements communautaires subventionnés (ou logements sociaux) et dans le financement d'un secteur du logement à but non lucratif autrefois florissant, y compris les coopératives, mais il ne le fait plus aujourd'hui. La construction d'un plus grand nombre de logements abordables peut atténuer la pression du marché, améliorant ainsi l'abordabilité pour tous.

### 1 Le Conseil d'action sur l'abordabilité fait les recommandations suivantes au gouvernement fédéral :

- Acquérir des propriétés à proximité des transports en commun pour construire des infrastructures de logement communautaire carboneutres et résilientes face aux changements climatiques ;
- Élargir l'Initiative des terrains fédéraux et investir d'emblée dans l'acquisition de propriétés à proximité de transports en commun rapides ;
- Conserver des terrains sous la propriété du gouvernement fédéral afin que la valeur de l'actif réduise l'incidence budgétaire ;
- Exploiter la capacité de la Société immobilière du Canada à coordonner les projets de logement ;
- Combiner les baux à loyer à faible coût avec d'autres incitatifs fédéraux et un élargissement de l'Initiative pour la création rapide de logements afin de développer des logements innovants à revenus mixtes sur les propriétés acquises ;
- Exploiter le pouvoir d'investissement de la Banque de l'infrastructure du Canada – et son mandat en matière d'infrastructures vertes – pour s'assurer que les développements et les rénovations utilisent des pratiques de construction et d'énergie prêtes pour l'avenir et respectent les codes et les normes en matière de consommation carboneutre et de résilience climatique.

### 2 Fournir un financement plus attractif pour développer à grande échelle le secteur du logement à but non lucratif

- Utiliser les programmes fédéraux pour réduire les obstacles financiers auxquels se heurtent les fiducies foncières, les coopératives, les logements administrés par des

organismes de bienfaisance et les sociétés communautaires à but non lucratif qui s'engagent à fournir des logements abordables ;

- Augmenter le plafond des contributions non remboursables et garantir un taux d'intérêt fixe et bas sur les prêts accordés aux projets à but non lucratif dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement ;
- Permettre aux fournisseurs de logements à but non lucratif de cumuler les programmes de financement fédéraux, provinciaux et municipaux afin qu'ils puissent bénéficier de multiples sources de soutien ;
- Offrir des mesures incitatives financières plus importantes aux projets à but non lucratif situés à proximité de transports en commun rapides et qui respectent les codes et les normes en matière de consommation carboneutre et de résilience climatique ;
- Utiliser le Fonds pour accélérer la construction de logements afin d'encourager les municipalités à supprimer les obstacles, y compris les réglementations en matière de zonage et d'autorisation, pour les projets de logements à but non lucratif situés à proximité de transports en commun rapides.

« Le système actuel de logement à but lucratif ne peut pas fournir un parc de logement de la profondeur et de l'ampleur dont le Canada a besoin. Les logements hors marché et les promoteurs à but non lucratif éliminent la marge de profit. Des logements plus respectueux du climat et plus abordables à proximité des transports en commun réduisent également les coûts de transport et les émissions de GES des ménages. »

— CHERISE BURDA, DIRECTRICE, CITY BUILDING, UNIVERSITÉ MÉTROPOLITAINE DE TORONTO

Les Canadiens ont besoin de logements qui soient abordables à long terme — à savoir non seulement des loyers peu élevés, mais aussi des coûts de transport et d'énergie peu élevés et une protection contre les vagues de chaleur, les tempêtes et les inondations. Il est temps que le gouvernement fédéral prenne l'initiative de construire une infrastructure de logement communautaire prête pour l'avenir.

## LE MANQUE DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES A PLONGÉ LES MÉNAGES À FAIBLES REVENUS DANS UNE SITUATION PRÉCAIRE

La population du Canada a doublé depuis les années 1970, mais la construction de logements communautaires a chuté (encadré 1). La plupart des logements publics, à but non lucratif et coopératifs du pays ont été construits avant les années 1990 avec l'aide du gouvernement fédéral (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021a) ; plus de la moitié du parc de logements communautaires et de logements à loyer modique du Canada a été construite avant 1980 (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023a). Les logements hors du marché

### ENCADRÉ 1 : QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ?

Le logement communautaire comprend une série de modèles de logement hors marché, tels que le logement social, le logement public, le logement coopératif et le logement à but non lucratif. La caractéristique principale du logement communautaire est l'engagement en faveur de l'abordabilité. Les loyers dans le logement communautaire sont généralement inférieurs à ceux du marché. Dans cette note d'information, nous nous concentrons sur le logement communautaire « à loyer indexé sur les revenus ». Ce modèle permet d'ajuster le loyer au revenu du locataire, en veillant à ce qu'il reste abordable et accessible.

(Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, s. d. ; Community Housing Canada, s. d.)

ne représentent qu'environ 5 % du parc de logements existant au pays, ce qui accentue le problème du logement abordable (Statistique Canada, 2023a).

Plus d'un million de familles à faible ou très faible revenu vivent dans des logements inabordables, surpeuplés, inhabitables ou inadéquats. Elles ont besoin d'un loyer inférieur à 1 050 \$ par mois pour pouvoir satisfaire d'autres besoins fondamentaux tels que la nourriture (figures 1A et 1B). Le loyer moyen d'un appartement vacant avec une seule chambre à Toronto en septembre 2022 était de 2 329 \$ ; à Vancouver, il était de 2 574 \$ (Myers, 2022). Et on compte plus de 230 000 personnes

sans abri au pays (Dionne et al., 2023). Nous avons beaucoup de retard à rattraper.

Le gouvernement fédéral a abandonné ce dossier il y a plus de trois décennies lorsqu'il a cessé de financer le logement communautaire. Le soutien fédéral à la construction de logements communautaires a diminué à la fin des années 1980 et s'est complètement arrêté en 1992, lorsque la responsabilité a été transférée aux provinces (Deng et al., 2023). Certaines provinces, dont l'Ontario, ont par la suite transféré la responsabilité aux municipalités, qui ne disposent pas des sources de revenus et des budgets nécessaires pour construire suffisamment de logements communautaires afin de répondre à la demande (Canadian Centre for Housing Rights, 2022).

Les listes d'attente pour les logements communautaires dans les grandes régions métropolitaines sont très longues. À Toronto, le temps d'attente moyen pour un appartement subventionné d'une chambre était de 14 ans à la fin de 2022, avec plus de 85 000 ménages en attente pour tous les types de logements subventionnés (Ville de Toronto, s. d.). À Montréal, le temps d'attente moyen pour un logement subventionné est de six ans (Vallis, 2023).

Le gouvernement fédéral s'est engagé à réduire la pauvreté de 50 % par rapport aux niveaux de 2015 d'ici 2030, mais cet objectif est menacé. Les prestations temporaires introduites pendant la pandémie de COVID-19 ont contribué à réduire la pauvreté, mais l'augmentation du coût du logement et d'autres nécessités de base érode maintenant ces gains et accroît l'insécurité alimentaire (Banques alimentaires Canada, s. d.).

FIGURE 1A. PLUS D'UN MILLION DE MÉNAGES GAGNANT MOINS DE 42 000 \$ PAR AN ONT DES BESOINS CRIANTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

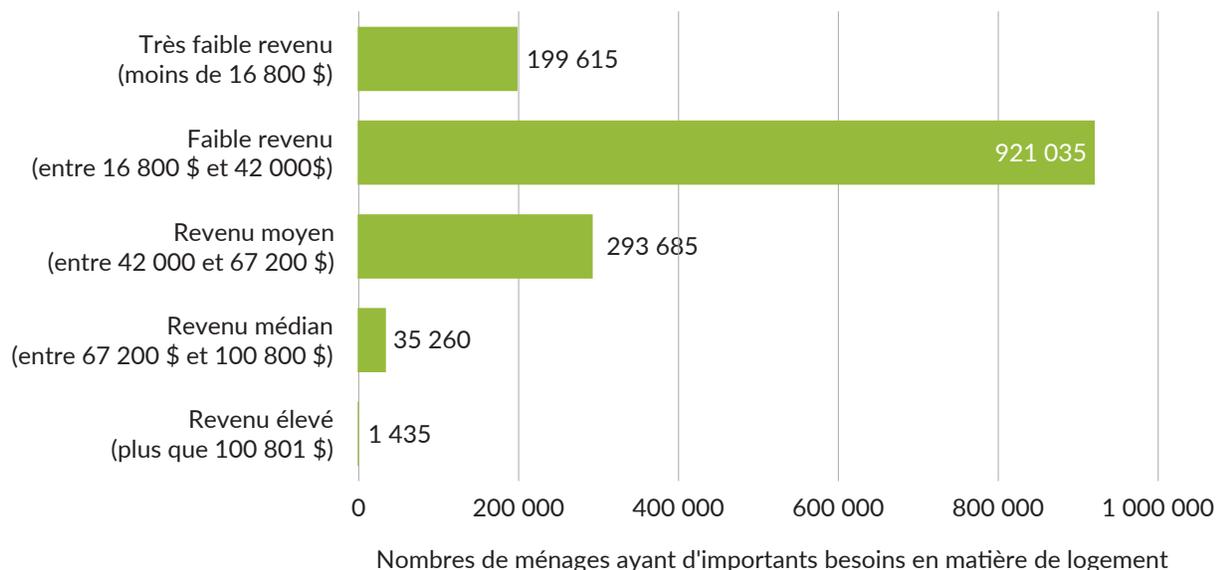
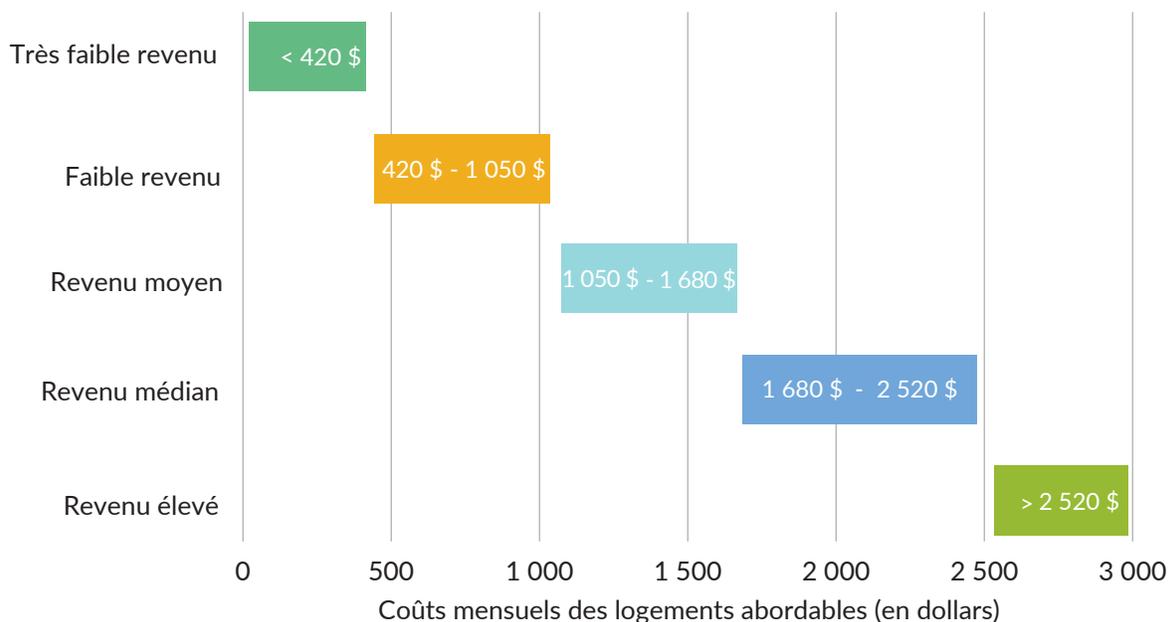


FIGURE 1B. LA PLUPART DES MÉNAGES À REVENU TRÈS FAIBLE, FAIBLE ET MOYEN NE PEUVENT SE PERMETTRE LE LOYER MOYEN À TORONTO



Source : Housing Assessment Resource Tools (HART), Housing Needs Assessment Tool, à partir des données du recensement de 2021.

Notes : Les revenus et les coûts de logement sont en dollars de 2020. Les catégories de revenu sont basées sur le revenu du ménage médian. Le besoin impérieux de logement concerne les ménages vivant dans des logements inadaptés, inadéquats ou inabordables. Le coût mensuel d'un logement abordable est égal à 30 % du revenu mensuel médian d'un ménage.

Parmi les ménages vivant dans la pauvreté en 2016, 62 % étaient des locataires (Randle et al., 2022). À Toronto, près d'un quart des locataires consacrent plus de 50 % de leur revenu aux frais de logement (Ville de Toronto, 2021). Les personnes qui gagnent le salaire minimum ne sont plus en mesure de payer un loyer dans les grandes villes et, compte tenu de la pénurie de logements communautaires, elles sont de plus en plus en concurrence avec les bénéficiaires de l'aide sociale pour les espaces locatifs (Macdonald et Tranjan, 2023). Cette concurrence fait grimper les loyers encore plus haut. Les entreprises qui dépendent des travailleurs à bas salaire sont en difficulté parce que les travailleurs ne peuvent pas accepter un emploi là où ils n'ont pas les moyens de vivre (Statistique Canada, 2022).

## LE LOGEMENT A DES IMPLICATIONS IMPORTANTES À L'ÉGARD DE L'ABORDABILITÉ, DE LA RÉSILIENCE ET DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFETS DE SERRE

Les logements construits aujourd'hui seront encore debout en 2050 et peut-être au-delà. À cet égard, ils sont similaires aux infrastructures à longue durée de vie telles que les routes et les ponts. Le type de bâtiments construits et leur emplacement auront une incidence sur la situation sociale, économique et environnementale pendant des décennies. On estime à 5,8 millions le nombre d'unités de logement nécessaires pour rétablir l'abordabilité globale des logements d'ici 2030. Pour ce faire, il faudra construire 3,5 millions d'unités supplémentaires par rapport à ce qui est déjà prévu (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2022).

Bien que l'on puisse être tenté de construire des logements bon marché le plus rapidement possible, il faut tenir compte de la relation entre le logement et les émissions de gaz à effet de serre. Pour que le Canada atteigne son objectif de consommation carboneutre en 2050, il faudra que la totalité des bâtiments résidentiels n'émettent pas de gaz à effet de serre (GES). En 2021, les bâtiments résidentiels ont émis 40 millions de tonnes de GES. La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) estime que 3,5 millions d'unités de logement supplémentaires sont nécessaires pour rétablir l'abordabilité des logements d'ici 2030, en plus des 2,3 millions d'unités dont la construction est déjà prévue (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2022). Si les 5,8 millions de nouveaux bâtiments résidentiels et commerciaux proposés sont construits sans modification des pratiques de construction, il sera plus difficile pour le Canada d'atteindre ses objectifs de réduction des émissions pour 2030 et 2050 (Guldimann, 2023).

Chaque bâtiment résidentiel construit d'ici à 2050 sans que l'objectif de carboneutralité soit pris en compte créera un passif que quelqu'un devra payer. Bien que les rénovations présentent de nombreux avantages, il est beaucoup moins coûteux de construire de nouveaux logements répondant à une norme de consommation nette zéro que de rénover des bâtiments.

Les logements qui ne sont pas conçus pour résister aux effets des changements climatiques, notamment la fréquence et la gravité accrues des vagues de chaleur, des

## ENCADRÉ 2. DES LOGEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES PRÊTS POUR L'AVENIR. QUELQUES DÉFINITIONS :

- **Abordable et adéquat** : coûts de location adaptés aux ménages à faible revenu et logements comptant suffisamment de chambres et en bon état (Société canadienne d'hypothèques et de logement, s. d.).
- **Pratique et vivable** : accès à des transports en commun rapides, logements adaptés aux familles et espaces verts (Statistique Canada, 2023b)
- **Efficace sur le plan énergétique et carboneutre** : communautés d'habitation dont la construction tient compte des coûts énergétiques et des objectifs climatiques (Ressources naturelles Canada, 2022)
- **Résilient et innovant** : protégé contre les événements climatiques tels que les inondations, les vagues de chaleur et les pannes d'électricité grâce à des méthodes de construction innovantes qui entraînent des avantages sociaux (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023c)

inondations, des feux de forêt, de la fumée et des tempêtes, exposeront les personnes qui y vivent à des risques accrus (Conseil des académies canadiennes, 2019). Les ménages qui ont le moins les moyens de reconstruire ou de remplacer les éléments perdus lors d'une panne d'électricité sont ceux qui ont le plus besoin de protection (Dugan et al., 2023). Ils peuvent également être confrontés à des conséquences sanitaires à long terme en raison des moisissures et de la mauvaise qualité de l'air résultant des dégâts causés par les inondations ou les tempêtes.

L'emplacement des logements est essentiel à la fois pour leur abordabilité et pour la réduction des émissions de GES. Les logements construits sur des terrains éloignés des transports en commun et d'autres commodités telles que les épiceries, les établissements de santé et les écoles peuvent être moins chers, mais les coûts pour les ménages et les municipalités seront plus élevés. Les gens devront se déplacer en voiture, ce qui augmentera leurs coûts énergétiques ainsi que la pollution de l'air et les émissions de GES. Les municipalités devront investir

dans de nouvelles infrastructures routières, d'eau, d'égouts et énergétiques. Une densité plus élevée ne signifie pas nécessairement la construction de rangées de grandes tours d'appartements. Les logements locatifs de moyenne hauteur, dotés de vastes espaces verts et d'un système de chauffage partagé pouvant accueillir des familles, offrent un potentiel important pour améliorer l'abordabilité et réduire les émissions.

Les stratégies de logement abordable doivent avoir une vue d'ensemble et prévoir des plans à court terme qui favoriseront les communautés que nous voulons développer au cours des 30 à 40 prochaines années. Cela signifie qu'il faut se concentrer sur l'abordabilité, la commodité, la résilience et l'efficacité énergétique (encadré 2). Les infrastructures de logement communautaire prêtes pour l'avenir ont le potentiel d'offrir un meilleur avenir à tous.



## LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE EST AU CŒUR DU DÉFI – ET DE L'OPPORTUNITÉ

Bien qu'il soit nécessaire de construire tous les types de logements, la priorité devrait être accordée aux logements communautaires dont les loyers sont indexés sur les revenus. Du point de vue de l'équité, le logement est un besoin de base. Les personnes qui peinent à payer leur loyer et à faire leurs courses devraient être les premières à bénéficier d'un logement abordable.

### Le logement pour les Canadiens à faible revenu peut contribuer à améliorer l'abordabilité des loyers pour tout le monde

Les dépenses actuelles consacrées aux programmes de logement destinés aux ménages à faible revenu ne représentent qu'une goutte d'eau dans l'océan. L'Initiative pour la création rapide de logements, qui fait partie de la Stratégie nationale sur le logement du Canada, a consacré 4 G\$ depuis 2020 à la création de nouveaux logements abordables pour les personnes qui en ont le plus besoin (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023b), principalement sous la forme de logements supervisés pour répondre à l'itinérance critique pendant la pandémie (BC Housing, s. d. ; Conseil national du logement, 2022). Cependant, plus d'un million de ménages à faible revenu ont un besoin impérieux de logement et plus de 230 000 sont estimés être sans-abri (Housing Assessment Resource Tools, s. d.).

Plusieurs initiatives visant à stimuler la construction ont été annoncées récemment. Le gouvernement fédéral a supprimé la TPS sur les nouvelles constructions locatives, annoncé un financement par le biais du Fonds pour accélérer la construction de logements et élargi l'accès aux prêts à faible coût pour les constructeurs (annexe A). À elles seules, ces initiatives augmenteront l'offre et amélioreront l'accessibilité pour les Canadiens à revenu moyen. Dans l'intervalle, cependant, les Canadiens à revenu faible et fixe continueront à rivaliser avec les ménages à revenus modérés et moyens pour l'offre locative limitée (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023d).

En mettant l'accent sur la construction d'un plus grand nombre de logements communautaires, on ciblera directement les Canadiens qui en ont le plus besoin et on atténuera la concurrence dans le marché locatif en général. La Banque Scotia a plaidé en faveur d'une accélération de la construction de logements communautaires, notant que les pénuries dans un segment du marché locatif auront des répercussions sur d'autres segments (Young, 2023). Il est urgent d'intensifier la construction de logements pour les ménages au bas de l'échelle des revenus.

### **Les gouvernements et les organisations à but non lucratif sont les mieux placés pour fournir des logements abordables**

Les initiatives privées ne permettent pas de construire des logements assez rapidement pour ramener les loyers du marché au niveau requis par les ménages à faibles revenus. La seule solution à court terme consiste à construire davantage de logements communautaires subventionnés par l'État, dont les loyers sont indexés sur les revenus, ainsi que des logements dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché et qui sont gérés par des organisations à but non lucratif.

Les promoteurs à but non lucratif — tels que les fiducies foncières, les coopératives, les organismes de bienfaisance et les sociétés communautaires à but non lucratif — ont démontré leur capacité à offrir des logements abordables (Lee, 2021). Ils peuvent réduire les coûts du projet de 20 à 25 %. Si le projet est construit sur un terrain public, il peut entraîner des économies de 15 à 30 % (Whitzman et Goldstein, 2023).

### **L'infrastructure de logement communautaire offre la possibilité au gouvernement fédéral d'innover et de jouer un rôle de leadership**

Le logement communautaire peut être l'occasion de mettre en place l'infrastructure de logement prête pour l'avenir dont le Canada a besoin pour parvenir à une accessibilité durable, à la carboneutralité et à la résilience face aux changements climatiques. Ces communautés ont la possibilité d'être financièrement rentables tout en répondant aux objectifs de politique publique :

- **Les logements communautaires à revenus mixtes sont réalisables avec des subventions croisées**

Avec un emplacement souhaitable à proximité de transports en commun rapides, il serait possible de créer un ensemble de logements pour revenus mixtes comprenant des logements subventionnés et des locations à revenus modérés et moyens (Lee, 2021). Les revenus des logements à revenus modérés et moyens pourraient aider à couvrir le coût des logements subventionnés pour les ménages à très faibles et faibles revenus.

- **Les logements carboneutres à grande échelle peuvent réduire les coûts de construction et les coûts opérationnels**

Une meilleure efficacité énergétique se traduit par des factures moins élevées. Mais les coûts de construction peuvent également être réduits grâce à une conception et une planification adéquates. Certains éléments, tels que l'isolation, peuvent nécessiter un investissement initial plus important, mais permettent de réaliser des économies parce qu'ils nécessitent des systèmes de chauffage plus petits. L'électrification réduit également le besoin de systèmes supplémentaires d'échappement et de distribution de combustibles fossiles (Haley et Lockhart, 2023 ; ZEBx, 2021). Des conceptions plus simples, des équipes de projet intégrées et des éléments de construction préfabriqués peuvent encore réduire les dépenses.

- **Les communautés d'habitation pourraient être des centrales électriques virtuelles**

Les services publics pourraient utiliser les technologies domestiques telles que les thermostats intelligents, les générateurs de batteries, les panneaux solaires, le réseau de chaleur et la recharge bidirectionnelle des véhicules pour réduire la demande d'électricité et fournir de l'énergie supplémentaire pendant les vagues de chaleur ou de froid. Cela permettrait d'éviter la construction de nouvelles grandes centrales électriques. Il pourrait en résulter une baisse du coût global de l'électricité, une meilleure résistance aux tempêtes et aux catastrophes naturelles, et une augmentation des revenus des ménages et des propriétaires (U.S. Department of Energy, s. d.). La Californie offre déjà des mesures incitatives aux clients vulnérables pour qu'ils installent des générateurs à batterie (California Public Utilities Commission, s. d.).

## LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL DOIT MONTRER LA VOIE

Le gouvernement fédéral doit relancer son engagement à jouer un rôle de leader dans la construction de logements abordables. Il pourrait s'agir d'un exercice d'infrastructure de construction nationale visant à atteindre des objectifs de politique publique essentiels tels que la réduction de la pauvreté, la carboneutralité et la résilience face aux changements climatiques.

L'effort pourrait commencer par un objectif ambitieux de construction d'un million de logements communautaires d'ici 2030. Le Canada est l'un des pays développés où le nombre de logements communautaires sans but lucratif est le plus faible, puisque ce dernier ne

représente que 5 % de l'ensemble du parc immobilier, comparativement à 40 % en Suède, 16 % au Royaume-Uni et 14 % en France. La construction d'un million d'unités doublerait le parc de logements communautaires et rapprocherait le Canada de la cible de 10 % (Saravanamuttoo et McKenney, 2023).

La construction de logements communautaires sur des terrains fédéraux et la mise à l'échelle du secteur du logement à but non lucratif permettront d'accroître l'offre de logements à des loyers inférieurs à ceux du marché.

Le Conseil d'action sur l'abordabilité recommande une stratégie fédérale à deux volets :

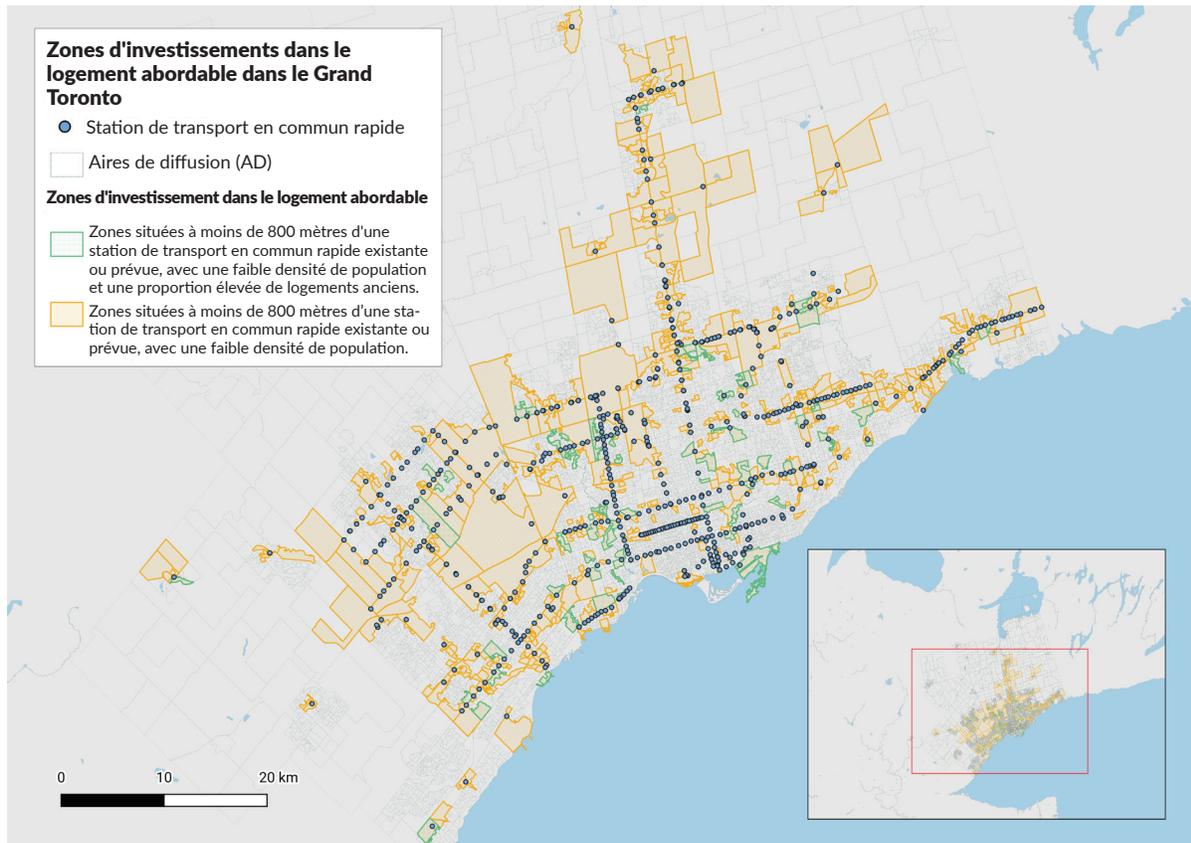
### **Recommandation n° 1 : Acquérir des propriétés à proximité des transports en commun pour construire des infrastructures de logements communautaires carboneutres et résilients**

Le gouvernement fédéral doit étendre l'Initiative des terrains fédéraux en investissant d'emblée des sommes importantes dans l'acquisition de terrains situés à proximité de transports publics rapides. L'initiative foncière fédérale soutient le transfert et la réaffectation de propriétés fédérales excédentaires pour la construction de nouveaux logements abordables, durables, accessibles et socialement inclusifs. L'ajout d'un élément d'acquisition de propriétés permettrait d'étendre ce programme populaire. L'acquisition de propriétés a été recommandée par l'Accord national sur le logement, qui a été développé et proposé par des organisations à but non lucratif et du secteur privé (Richter et al., 2023), ainsi que par d'autres experts. Les propriétés pourraient être celles qui se prêtent bien à la construction de nouveaux logements ou à la réhabilitation et à la rénovation de logements communautaires.

Toutefois, au lieu de transférer les propriétés, le gouvernement fédéral devrait en rester propriétaire afin de conserver la valeur de l'actif dans ses livres et de limiter l'incidence budgétaire budgétaire (Meredith et Broadbent, 2023). Les terrains pourraient être loués à bas prix à des organisations partenaires, à des fiducies foncières communautaires ou à d'autres niveaux de gouvernement pourvu que l'abordabilité soit maintenue. La Société immobilière du Canada, une société d'État, a déjà démontré sa capacité à coordonner le développement de projets de logement novateurs sur des propriétés fédérales. Son mandat et son financement pourraient être élargis.

La carte de Toronto présentée dans la figure 2 met en évidence certaines des possibilités que le gouvernement fédéral pourrait explorer. Les propriétés situées à proximité des stations de transport rapides existantes ou prévues, avec une faible densité de population et une proportion élevée d'anciens logements, peuvent être parmi les endroits les plus prometteurs pour la construction ou la rénovation de logements abordables. Le Housing Assessment Resource Tools (HART) conçu par l'Université de la Colombie-Britannique pourrait être utilisé pour évaluer la pertinence des propriétés pour le développement de logements (Housing Assessment Resource Tools, s. d.).

FIGURE 2. PLUSIEURS OPTIONS POUR BÂTIR DES LOGEMENTS ABORDABLES PRÈS DE TRANSPORTS EN COMMUNS RAPIDES



Source : Community Data Program, 2023. À la demande de l'IRPP.

Notes : (i) Les points bleus représentent les stations de transports en commun rapides existantes ou prévues. Les aires de diffusion (AD) sont surlignées en vert si elles sont situées à moins de 800 mètres d'une station, si elles se situent dans le quintile inférieur de densité de population et si elles ont le plus élevé de logements anciens (construits avant 1980) en pourcentage du total. Les AD sont marquées en jaune si elles se trouvent à moins de 800 mètres d'une station de transport en commun rapide et dans le quintile inférieur de densité de population. (ii) En raison des limitations des données, toutes les zones mises en évidence sur la carte ne se prêtent pas à la construction de logements. Une faible densité de population peut résulter de la présence de zones de conservation, de grandes installations ou d'infrastructures importantes qui les rendraient impropres au logement.

L'Initiative pour la création rapide de logements, qui fournit des contributions en capital pour la construction de nouveaux logements et l'acquisition de bâtiments existants afin de les réhabiliter ou de les convertir en logements abordables permanents, devrait être élargie avec un financement supplémentaire important pour atteindre le rythme et l'ampleur nécessaire.

La Banque de l'infrastructure du Canada (BIC) offre également la possibilité d'étendre l'initiative et de veiller à ce que les projets de construction et de rénovation de logements utilisent des pratiques de construction de pointe conformes aux objectifs climatiques du Canada (Kershaw, 2021). La BIC participe déjà à d'importants projets de rénovation avec des fournisseurs de logements à but non lucratif et s'est engagée à investir jusqu'à 5 milliards

de dollars dans l'infrastructure verte (Banque de l'infrastructure du Canada, 2022). Avec un mandat d'intérêt public pour soutenir l'infrastructure verte, l'énergie propre et les transports en commun, ce pourrait être l'occasion d'explorer des projets innovants de logements à revenus mixtes et carboneutres qui serviraient de point de départ à des communautés habitables. Ces projets pourraient générer et stocker de l'énergie et être intégrés aux investissements de la BIC dans les transports publics.

## Recommandation n°2 : Fournir un financement plus attractif pour développer le secteur du logement à but non lucratif à plus grande échelle

Le gouvernement fédéral peut également aider le secteur du logement à but non lucratif à surmonter les obstacles financiers qui l'empêchent de construire des logements abordables.

Par exemple, le Fonds national de co-investissement pour le logement accorde des prêts remboursables à faible coût, des prêts à remboursement conditionnel et des contributions non remboursables à une entité canadienne qui développe des logements abordables à proximité des transports en commun, des écoles et d'autres commodités (annexe A). Toutefois, le financement est plafonné à 25 000 \$ par unité pour les unités qui répondent aux exigences minimales en matière de résultats sociaux, et à 75 000 \$ pour les unités qui dépassent les normes d'abordabilité et d'efficacité énergétique. En outre, les taux d'intérêt des prêts fluctuent en fonction des coûts d'emprunt de la SCHL. Ces caractéristiques font qu'il est difficile pour les organisations à but non lucratif d'atteindre le seuil de rentabilité (encadré 3).

Le programme a également des exigences limitées en matière d'efficacité énergétique et de résilience, puisqu'il n'exige qu'une réduction de 25 % de la consommation d'énergie et des émissions de GES par rapport aux niveaux du Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015, malgré l'existence de codes plus récents et plus stricts. Le Code national du bâtiment de 2020, par exemple, comporte des niveaux progressant vers une norme prête pour une consommation énergétique carboneutre et un code d'émissions nettes zéro en cours d'élaboration.

### ENCADRÉ 3 : LE FONDS NATIONAL DE CO-INVESTISSEMENT DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT NE FONCTIONNE PAS POUR LES ORGANISMES NON PROFESSIONNELS

Une organisation confessionnelle de Scarborough en Ontario a planifié un projet de logements abordables de 111 unités, d'une valeur de 52 M\$. La ville de Toronto a offert 77 500 \$ par logement (8,6 M\$). Le Fonds national de co-investissement pour le logement a plafonné ses contributions à 25 000 \$ par logement (2,8 M\$). Avec les prix abordables prévus pour le projet, il restait un déficit de financement de 16 M\$, ce qui signifiait que le projet n'irait pas de l'avant (Gorenkoff, 2023).

Le gouvernement fédéral peut faire mieux. La SCHL pourrait augmenter le financement sous forme de contribution par projet et offrir des taux d'intérêt fixes peu élevés pour les bâtiments les plus abordables, carboneutres et résilients, situés à proximité des transports en commun. La SCHL pourrait également permettre un plus grand cumul de ses programmes afin que les promoteurs puissent bénéficier de plusieurs sources de soutien (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021b ; Fédération canadienne des municipalités, 2017 ; Whitzman et Goldstein, 2023). Les promoteurs devraient être tenus de respecter les normes et les codes les plus récents en matière d'énergie et de carboneutralité, mais recevoir un financement supplémentaire pour ce faire. L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine a appelé à un financement plus généreux des projets, notant que les taux d'intérêt et l'inflation ont érodé la valeur de la mesure incitative (Sullivan, 2022).

Le Fonds pour accélérer la construction de logements du fédéral, qui fournit un soutien financier aux gouvernements locaux, pourrait être utilisé pour encourager les gouvernements municipaux à assouplir les réglementations restrictives en matière de zonage et de permis, et à construire des logements plus abordables, à haute densité, avec des pratiques de pointe en matière de construction carboneutre et résiliente (annexe A). Une plus grande utilisation de la carotte et du bâton par le gouvernement fédéral peut aider à débloquer les investissements dans le logement là où ils sont nécessaires (Société immobilière du Canada, s. d.). Par exemple, le gouvernement fédéral pourrait fixer des quotas pour la quantité de logements abordables et augmenter les exigences pour les nouveaux développements afin qu'ils respectent les codes et les normes de construction carboneutres et résilientes face aux changements climatiques.

Le gouvernement fédéral ne pourra pas atteindre l'objectif de construction d'un million de logements communautaires sans une collaboration entre les différents ordres de gouvernement, les organisations à but non lucratif et le secteur privé. Les municipalités doivent assouplir les règles de zonage et d'octroi de permis, les organisations à but non lucratif devront se développer à plus grande échelle, il faudra trouver des travailleurs et des matériaux de construction, les entreprises devront innover en matière de pratiques

« La Société canadienne d'hypothèques et de logement estime que le Canada devra construire plus de cinq millions de logements entre 2022 et 2030, ce qui représente un quasi triplement des taux de construction historiques. Pour atteindre ce niveau de production, il faudra mettre la main à la pâte et procéder à des réformes substantielles en matière d'innovation, de marché du travail et de politique fiscale. En outre, nous devons veiller à construire ces logements de manière à nous rapprocher de nos objectifs climatiques et à faire en sorte que tous les logements au Canada soient résistants aux phénomènes météorologiques extrêmes causés par les changements climatiques. »

— MIKE MOFFATT, DIRECTEUR FONDATEUR, CENTRE PLACE @ SMART PROSPERITY INSTITUTE

de construction et les services publics provinciaux devront élaborer des programmes qui valorisent les ressources énergétiques distribuées. Toutefois, la stratégie à deux volets du Conseil d'action sur l'abordabilité constitue une base solide sur laquelle s'appuyer.

## LIENS AVEC D'AUTRES PRIORITÉS EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

Le Conseil d'action sur l'abordabilité a donné la priorité au logement, au transport et à l'alimentation en tant que domaines clés dans lesquels le gouvernement fédéral peut agir pour aider les ménages à faibles revenus à satisfaire leurs besoins fondamentaux d'une manière qui favorise également la réduction des émissions de GES et la résilience face à l'évolution du climat.

Tous les domaines de l'accessibilité sont interconnectés, les actions menées dans un domaine bénéficiant à un autre. La construction de logements communautaires efficaces sur le plan énergétique et résilients face aux changements climatiques permettra d'éviter des rénovations coûteuses dans l'avenir, et la construction de logements à proximité des transports en commun contribuera à réduire les coûts de transport et les émissions de GES. La réduction des coûts de logement améliorera également la sécurité alimentaire en libérant de l'argent pour l'épicerie.

Le rétablissement du leadership fédéral en matière de logement communautaire offre la possibilité de rétablir l'accessibilité et de lutter contre la pauvreté, tout en aidant le Canada à atteindre ses objectifs en matière de climat.

## Remerciements

*Cette note d'information a été préparée dans le cadre d'un exercice de collaboration auquel ont participé plusieurs personnes et organisations. La recherche et la rédaction ont été menées par l'Institut de recherche en politiques publiques (IRPP), sous la direction de Shaimaa Yassin, directrice de recherche, et Abigail Jackson, associée de recherche, avec le soutien de Rachel Samson, vice-présidente à la recherche, Ricardo Chejfec, analyste principal des données, et Rosanna Tamburri, rédactrice-réviseuse principale. La coordination éditoriale et la traduction française ont été assurées par Étienne Tremblay, la correction d'épreuves par Françoise Miquet, la production par Chantal Létourneau et la direction artistique ainsi que l'illustration de la page 7 par Anne Tremblay.*

*L'IRPP a été guidé par plusieurs membres clés du Conseil d'action sur l'abordabilité, notamment Cherise Burda (Université métropolitaine de Toronto), Paul Kershaw (Université de la Colombie-Britannique), Marc Lee (Centre canadien de politiques alternatives) et Mike Moffatt (PLACE Centre), avec la contribution d'Armine Yalnizyan (Fondation Atkinson), Brendan Haley (Efficiency Canada), Rosemarie Powell (Toronto Community Benefits Network), Jasveen Brar (Youth Climate Lab), Kate Harland (Institut climatique du Canada) et d'autres membres du Conseil d'action sur l'abordabilité. Des membres d'organisations partenaires, notamment Annie Bérubé (Fondation McConnell), Dale Marshall (Fondation Trotter), Catherine Abreu (Destination Zero) et Josha MacNab (Destination Zero) ont également apporté leurs conseils.*

*De nombreux autres collaborateurs ont pris le temps de faire part de leurs idées et de leurs commentaires, notamment Carolyn Whitzman (Université d'Ottawa, HART), Cameron Power (HART), Catherine McKenney (CitySHAPES), Garima Talwar Kapoor (anciennement chez Maytree), Matthieu Poirier (Alliance pour la décarbonation des bâtiments), Michel Frojmovic (Réseau canadien de DÉC), Ray Sullivan (CHRA), Ray Williams (Financière Banque Nationale) et Ren Thomas (Université Dalhousie). L'IRPP a également rencontré des représentants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de Ressources naturelles Canada, de la Banque de l'infrastructure du Canada, de BC Housing et de la Fédération canadienne des municipalités, et a bénéficié du soutien continu du Collectif canadien pour la recherche sur le logement (CCRL), en particulier de Cynthia Belaskie et de Jim Dunn.*

*Cette note d'information a fait l'objet d'un examen rigoureux, interne et externe, par des pairs, afin d'en assurer la solidité et de la pertinence politique. Les opinions exprimées dans ce document ne reflètent pas nécessairement celles des organisations ou des personnes consultées.*

*Pour citer ce document : Conseil d'action sur l'abordabilité, 2023. Relance du logement abordable : Rétablir le leadership fédéral. Note d'information, Montréal, Institut de recherche en politiques publiques.*

**ANNEXE A. CARACTÉRISTIQUES DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS ABORDABLES FÉDÉRAUX EXISTANTS**

	Fonds national de co-investissement pour le logement (nouvelles constructions), 2018	Financement de la construction de logements locatifs, 2017	Fonds pour accélérer la construction de logements, 2023	Initiative des terrains fédéraux, 2019	Fonds d'innovation pour le logement abordable, 2016 et 2022 (2 phases)
Financement alloué	13,17 G\$	25,75 G\$	4 G\$	202 M\$	759,1 M\$
Financement engagé	6,98 G\$ (53 %)	14,77 G\$ (57 %)	s. o.	118,02 M\$ (58 %)	259,07 M\$ (34 %)
Unités visées	60 000 unités	71 000 unités	100 000 unités	4 000 unités	14 800 unités
Unités engagées	30 217 unités	41 501 unités	s. o.	3 904 unités	19 333 unités
Unités abordables	20 145 unités	s. o.	s. o.	1 680 unités	16 572 unités
Mesure incitative	Prêts remboursables à faible coût (amortissement jusqu'à 50 ans), prêts à remboursement conditionnel et contributions	Prêts assurés à faible coût (amortissement jusqu'à 50 ans)	Contributions	Prêt-subvention	Options de financement flexibles
Objectif	Soutenir la construction de logements neufs, performants et abordables à proximité des services publics et des commodités	Soutenir le développement de nouveaux logements locatifs	Soutenir financièrement les gouvernements locaux pour des constructions plus rapides	Soutenir le transfert et la réaffectation des propriétés fédérales excédentaires en vue de la construction de logements abordables, durables, accessibles et socialement inclusifs.	Tester de nouveaux modèles de financement innovants et des conceptions uniques pour réduire les coûts et les risques des projets de logements abordables.
Types de propriété admissible	Logement communautaire et abordable, logement communautaire autochtone en milieu urbain, logements locatifs à usage mixte, refuges, logements de transition, logements supervisés, accès à la propriété à prix abordable	Immeubles d'appartements locatifs standards	Tous les types d'occupation et de constructions	Revenus mixtes, utilisation mixte, occupation mixte, refuges, logements de transition, logements supervisés, logements locatifs, accession à la propriété à des prix abordables	Variable selon le projet
Candidats admissibles	Toute entité canadienne (OBNL, privée, publique, etc.)	Municipalités, promoteurs privés et à but non lucratif ayant une expérience de la gestion de la construction et de l'exploitation de biens immobiliers, un flux de trésorerie positif et un bon crédit	Gouvernements locaux, districts régionaux, provinces ou territoires dotés d'une autorité de planification et de développement de l'utilisation des terrains	OBNL, coopératives, gouvernements locaux et leurs agences, gouvernements et organisations autochtones, promoteurs privés	Municipalités, promoteurs et constructeurs privés, OBNL
Exigence en matière d'abordabilité	Les loyers d'au moins 30 % des logements doivent être inférieurs à 80 % du loyer médian du marché pendant au moins 20 ans.	Un minimum de 20 % d'unités dont les loyers sont inférieurs ou égaux à 30 % du revenu médian total pour toutes les familles de la région et dont le revenu locatif résidentiel total est inférieur d'au moins 10 % au revenu brut réalisable ; ou projet approuvé dans le cadre d'autres programmes/initiatives en matière de logement	s. o.	Les loyers d'au moins 30 % des logements doivent être inférieurs à 80 % du loyer médian du marché (maintenu pendant au moins 25 ans)	En fonction d'une définition municipale ou provinciale de l'abordabilité pour une période minimale de 10 ans
Exigence en matière d'efficacité énergétique	Diminution d'au moins 25 % de la consommation d'énergie et des émissions de GES (en fonction des critères du Code national de l'énergie pour les bâtiments [CNEB] de 2015 ou du Code national du bâtiment [CNB] de 2015, ou d'une diminution d'au moins 15 % par rapport au CNEB de 2017).	15% plus efficace à l'égard de la consommation d'énergie et des émissions de GES que les codes de construction de référence actuellement applicables (amélioration minimale de 15% par rapport au CNB de 2015 ou amélioration minimale de 15% par rapport au CNEB de 2017)	s. o.	Diminution d'au moins 25 % de la consommation d'énergie et des émissions de GES (sur la base du CNEB de 2015 ou du CNB de 2015, ou diminution d'au moins 15 % par rapport au CNEB de 2017).	Diminution d'au moins 10 % de l'intensité énergétique et des émissions de GES (selon le CNEB 2015 ou le CNB 2015)
Exigence en matière d'accessibilité	20 % des logements doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité et les parties communes doivent être exemptes d'obstacles ou faire l'objet d'une conception universelle complète.	Au moins 10 % des logements doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité prévues par les codes locaux ; les parties communes doivent être exemptes d'obstacles	s. o.	Diminution d'au moins 25 % de la consommation d'énergie et des émissions de GES (sur la base du CNEB de 2015 ou du CNB de 2015, ou diminution d'au moins 15 % par rapport au CNEB de 2017)	Diminution d'au moins 10 % de l'intensité énergétique et des émissions de GES (sur la base du CNEB de 2015 ou du CNB de 2015)
Autres exigences en matière de résultats sociaux	Une plus grande priorité est accordée aux projets situés à proximité des transports en commun et d'autres commodités, ainsi qu'aux projets bénéficiant d'un niveau élevé de partenariat et axés sur l'inclusion sociale et/ou les populations prioritaires ciblées.	Une priorité supplémentaire est accordée aux projets ayant accès aux transports en commun et à ceux qui bénéficient de partenariats solides, ainsi qu'aux projets bénéficiant d'autres aides publiques et de dons de terrains.	s. o.	Preuve du besoin de la communauté. Considération supplémentaire pour les projets qui se concentrent sur les populations vulnérables, avec des partenariats et des services intégrés sur place.	Les propositions axées sur les résultats sociaux et les groupes prioritaires sont privilégiées.
Taux d'intérêt	Varie en fonction des projets et du coût d'emprunt de la SCHL	Varie en fonction des projets et du coût d'emprunt de la SCHL	s. o.	s. o.	Variable

## RÉFÉRENCES

- BC Housing. (s. d.). *Supportive housing*. <https://www.bchousing.org/housing-assistance/housing-with-support/supportive-housing>.
- Banque de l'infrastructure du Canada, 2022. *La BIC s'engage à verser 120 millions de dollars à Avenue – la première FPI qui entreprend des rénovations énergétiques à grande échelle de bâtiments résidentiels familiaux*, <https://cib-bic.ca/fr/medias/articles/la-bic-sengage-a-verser-120-millions-de-dollars-a-avenue-living/>.
- Banques alimentaires Canada, s. d. *Fiche de rendement*, <https://foodbanksCanada.ca/poverty-index/>.
- California Public Utilities Commission. s. d. *Self-generation incentive program*. État de Californie. <https://www.cpuc.ca.gov/industries-and-topics/electrical-energy/demand-side-management/self-generation-incentive-program>.
- Canadian Centre for Housing Rights, 2022. *Fifty years in the making of Ontario's housing crisis – a timeline*, <https://housingrightscanada.com/fifty-years-in-the-making-of-ontarios-housing-crisis-a-timeline/>.
- Canadian Housing and Renewal Association, n. d. *What is community housing?*, <https://chra-achru.ca/what-is-community-housing/>.
- Community Housing Canada, s. d. *About us*, <https://communityhousingCanada.ca/about-us/>.
- Conseil des académies canadiennes, 2019. *Les principaux risques des changements climatiques pour le Canada*, <https://www.rapports-cac.ca/reports/accorder-la-priorite-aux-plus-importants-risques-poses-par-les-changements-climatiques/>.
- Conseil national du logement, 2022. *Analyse de l'offre de logements abordables créée par les programmes unilatéraux de la Stratégie nationale sur le logement : un rapport de recherche*, <https://nhc-cnI.ca/publications/post/analysis-of-affordable-housing-supply-created-by-unilateral-national-housing-strategy-programs-a-research-report>.
- Deng, A., Leviten-Reid, C., et L. Thériault, 2023. « Can they build or not? Nonprofit housing development in an era of government re-engagement », *Canadian Journal of Nonprofit and Social Economy Research*, vol. 14 n° 1, p. 39-55, <https://anserj.ca/index.php/cjnser/article/view/586/392>.
- Dionne, M. A., Laporte, C., Loepky, J., et A. Miller, 2023. *Un aperçu des données canadiennes sur l'itinérance, 2023*, Statistique Canada, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/75f0002m2023004-fra.htm>.
- Dugan, J., Byles, D., et S. Mohagheghi, 2023. « Social vulnerability to long-duration power outages », *International Journal of Disaster Risk Reduction*, vol. 85, Article 103501. <https://doi.org/10.1016/j.ijdr.2022.103501>
- Fédération canadienne des municipalités, 2017. *Visons juste : la stratégie nationale sur le logement*, Caucus des maires des grandes villes, <https://fcm.ca/sites/default/files/documents/resources/submission/vison-juste-strategie-nationale-logement.pdf>.
- Gorenkoff, J., 2023. *Hitting the reset button on the national housing strategy*. Link 2 Build Ontario, <https://www.link2build.ca/news/articles/2023/march/hitting-the-reset-button-on-the-national-housing-strategy/>
- Guldimmann, C., 2023. *Tours à faibles émissions de carbone : le défi zéro émission nette de 40 milliards \$ du Canada*, Institut d'action climatique de la RBC, [https://leadershipavise.rbc.com/tours-a-faibles-emissions-de-carbone-le-defi-zero-emission-nette-de-40-milliards-du-canada/?\\_gl=1\\*8artt8\\*\\_ga\\*MTc4MjEwOTU5OC4xNjk5NjMwMDU5\\*\\_ga\\_89NPCTDXQR\\*MTY5OTYzMDA1OS4xLjAuMTY5OTYzMDA1OS42MC4wLjA.&\\_ga=2.262893252.934503160.1699630059-1782109598.1699630059](https://leadershipavise.rbc.com/tours-a-faibles-emissions-de-carbone-le-defi-zero-emission-nette-de-40-milliards-du-canada/?_gl=1*8artt8*_ga*MTc4MjEwOTU5OC4xNjk5NjMwMDU5*_ga_89NPCTDXQR*MTY5OTYzMDA1OS4xLjAuMTY5OTYzMDA1OS42MC4wLjA.&_ga=2.262893252.934503160.1699630059-1782109598.1699630059).
- Haley, B., et K. Lockhart, 2023. « Why green construction is needed to affordably increase housing supply », *Options politiques*. Institut de recherche en politiques publiques, 6 septembre, <https://policyoptions.irpp.org/magazines/september-2023/why-green-construction-is-needed-to-affordably-increase-housing-supply/>.
- Housing Assessment Resource Tools, s. d. *Housing Assessment Resource Tools*, <https://hart.ubc.ca/>.
- Kershaw, P., 2021. *Wealth and the problem of housing inequity across generations: A solutions lab*, Generation Squeeze Lab, [https://www.gensqueeze.ca/housing\\_generational\\_inequity\\_report](https://www.gensqueeze.ca/housing_generational_inequity_report).
- Lee, M., 2021. *How to build affordable rental housing in Vancouver*, Centre canadien de politiques alternatives, <https://policyalternatives.ca/publications/reports/how-build-affordable-rental-housing-vancouver>.
- Macdonald, D., et R. Tranjan, 2023. *Can't afford the rent: Rental wages in Canada 2022*, Centre canadien de politiques alternatives, <https://policyalternatives.ca/publications/reports/cant-afford-rent>

- Meredith, T., et A. Broadbent, 2023. *Building housing like we did the St. Lawrence Seaway*, Air Quotes Media, <https://www.airquotesmedia.com/quotes/building-housing-like-we-did-the-st-lawrence-seaway-18aug2023>.
- Myers, B., 2022. *September 2022 rent report*, Rentals.ca, Rentals Blog, 13 octobre, <https://rentals.ca/blog/rentals-ca-september-2022-rent-report>.
- Randle, J., Thurston, Z., et T. Kubwimana, 2022. *Expériences en matière de logement au Canada : les personnes en situation de pauvreté*, Statistique Canada, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2021001/article/00017-fra.htm>.
- Ressources naturelles Canada, 2022. *Stratégie canadienne pour les bâtiments verts*, Gouvernement de Canada, <https://ressources-naturelles.canada.ca/sites/nrcan/files/public-consultation/cgbs-discussion-paper-2023-08-03-fra.pdf>.
- Richter, T., Moffatt, M. P., et M. Brooks, 2023. *The National Housing Accord: A multi-sector approach to ending Canada's rental housing crisis*, REALPAC, <https://realpac.ca/product/the-national-housing-accord-a-multi-sector-approach-to-ending-canadas-rental-housing-crisis/>.
- Saravanamuttoo, N., et C. McKenney, C., 2023. « Fix housing 2: Add a million new community homes by 2030 », *Fix Your City Substack*, <https://fixyourcity.substack.com/p/fix-housing-2-add-a-million-new-community.3>
- Société immobilière du Canada, s. d. *Immobilier et aménagement*. <https://www.clc-sic.ca/francais/immobilier>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021a. *Enquête sur les logements sociaux et abordables – Résultats*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2021/donnees-denquete--logements-locatifs-sociaux-et-abordables>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021b. *Evaluation of the National Housing Co-Investment Fund*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/-/media/sites/cmhc/about-cmhc/corporate-reporting/program-evaluation/2021/nhs-nhcf-evaluation-report-en.ashx>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2022. *Pénurie de logements au Canada : Rétablir l'abordabilité d'ici 2030*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2022/retablir-labordabilite-dici-2030>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023a. *Enquête sur les logements sociaux abordables – Immeubles locatifs*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/enquete-logements-sociaux-abordables-immeubles-locatifs>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023b. *Le Canada annonce le financement de l'Initiative pour la création rapide de logements à Ottawa*, Communiqué de presse, 13 février, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/salle-de-presse/news-releases/2023/canada-annonce-financement-initiative-creation-rapide-logements-ottawa>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023c. *Logement et changement climatique*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/logement-changement-climatique>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023d. *Rapport sur le marché locatif*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, s. d. *Comprendre les besoins impérieux en matière de logement*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement>.
- Statistique Canada, 2022. *Tendances relatives à la pénurie de main-d'œuvre au Canada*, Gouvernement du Canada, [https://www.statcan.gc.ca/fr/sujets-debut/travail\\_/tendances-penurie-main-oeuvre-canada](https://www.statcan.gc.ca/fr/sujets-debut/travail_/tendances-penurie-main-oeuvre-canada).
- Statistique Canada, 2023a. *Compte économique du logement, 1961 à 2021*. Le Quotidien, Gouvernement du Canada, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/230116/dq230116d-fra.htm>.
- Statistique Canada, 2023b. *Base de données des mesures de proximité, 2021*, Gouvernement du Canada, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/17-26-0002/172600022023001-fra.htm>.
- Sullivan, R., 2022. « Letter to the minister of housing and diversity and inclusion », Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, <https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2022/10/2022-10-Min-Hussen-Colvestment.pdf>.
- U.S. Department of Energy, s. d. *Virtual power plants*, U.S. Department of Energy, Loan Programs Office, <https://www.energy.gov/lpo/virtual-power-plants>.
- Vallis, M., 2023. « How long do Canadians in need have to wait for affordable housing? Depends where they live », CBC News, 15 juillet, <https://www.cbc.ca/news/canada/subsidized-housing-canada-need-1.6906053>.

Ville de Toronto, 2021. *Inclusionary zoning assessment report: Housing need and demand analysis*, <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2021/10/95b5-CityPlanning-IZ-Assessment-Report-Need-and-Demand-2021.pdf>.

Ville de Toronto, s. d. *Subsidized housing listings*, <https://www.toronto.ca/community-people/employment-social-support/housing-support/rent-geared-to-income-subsidy/subsidized-housing-listings/>.

Whitzman, C., et M. Goldstein, 2023. *Our city starts with home: Scaling up non-profit housing in Ottawa*, The Alliance to End Homelessness Ottawa, Starts with Home Coalition, [https://www.startswithhome.ca/read\\_the\\_report](https://www.startswithhome.ca/read_the_report).

Young, R., 2023. *Canadian housing affordability hurts*, Banque Scotia, <https://www.scotiabank.com:443/content/scotiabank/ca/en/about/economics/economics-publications/post.other-publications.insights-views.social-housing--january-18--2023-.html>.

Zero Emissions Building Exchange, 2021. *Construction cost analysis of high-performance multi-unit residential buildings in British Columbia*, <https://www.zebx.org/construction-cost-analysis-of-high-performance-multi-unit-residential-buildings-in-bc/>.