VISONS JUSTE : LA STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

Transformer le secteur du logement canadien en innovant localement

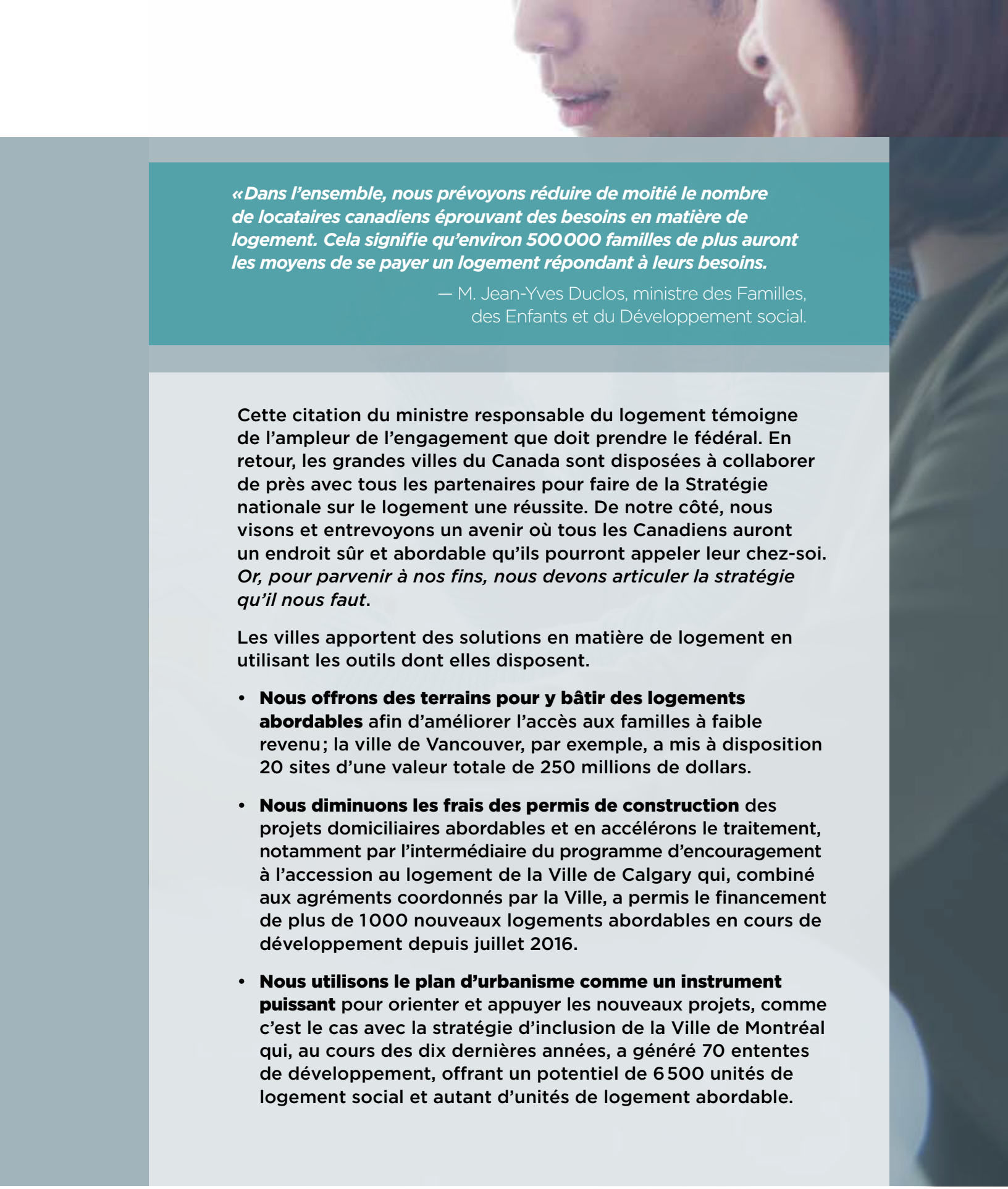
FCM CAUCUS DES MAIRES DES GRANDES VILLES

Septembre 2017

Des logements sûrs et abordables sont le fondement même d'une ville dynamique où il fait bon vivre, et d'un Canada plus fort que nous aspirons tous à bâtir. Pourtant, les villes d'aujourd'hui sont aux prises avec une grave crise du logement. Dans nos villes, les familles à faible ou moyen revenu ont de plus en plus de difficulté tant à payer le loyer qu'à nourrir les enfants. Cette crise réprime le potentiel humain et économique d'un bout à l'autre du pays. Les tensions sans précédent exercées sur le marché du logement, en particulier dans les grandes villes, menacent comme jamais auparavant notre prospérité économique future.

Voilà pourquoi le caucus des maires des grandes villes (CMGV) réclame que des mesures soient prises de façon urgente, et il n'est pas le seul. Les provinces, les territoires, les petites et moyennes municipalités, les organismes sans but lucratif et le secteur privé sont conscients de la menace que représente cette crise du logement. Plusieurs cherchent des solutions. En notre qualité de maires, nous invitons le gouvernement fédéral à mobiliser tous les ordres de gouvernement ainsi que tous les intervenants pour renforcer nos efforts de façon déterminante.

Nous reconnaissons les mesures que le gouvernement a prises pour assurer l'avenir du logement au Canada. Dans le budget 2016, il a élaboré l'un des projets les plus ambitieux et dont on a le plus besoin depuis des décennies : la Stratégie nationale sur le logement (SNL). Dans le budget 2017, il y a affecté des sommes importantes, soit 11,2 milliards de dollars en 11 ans, en plus des quatre à cinq milliards de dollars récupérés des accords d'exploitation à long terme des logements sociaux qui étaient censés prendre fin. Ces engagements d'une importance cruciale donnaient suite à l'appel lancé par les villes et les parties prenantes du secteur du logement pour saisir une occasion qui ne se présente qu'une fois par génération et qui permet de vraiment s'attaquer à la crise du logement qui sévit au Canada.



« Dans l'ensemble, nous prévoyons réduire de moitié le nombre de locataires canadiens éprouvant des besoins en matière de logement. Cela signifie qu'environ 500 000 familles de plus auront les moyens de se payer un logement répondant à leurs besoins.

— M. Jean-Yves Duclos, ministre des Familles, des Enfants et du Développement social.

Cette citation du ministre responsable du logement témoigne de l'ampleur de l'engagement que doit prendre le fédéral. En retour, les grandes villes du Canada sont disposées à collaborer de près avec tous les partenaires pour faire de la Stratégie nationale sur le logement une réussite. De notre côté, nous visons et entrevoyons un avenir où tous les Canadiens auront un endroit sûr et abordable qu'ils pourront appeler leur chez-soi. *Or, pour parvenir à nos fins, nous devons articuler la stratégie qu'il nous faut*.

Les villes apportent des solutions en matière de logement en utilisant les outils dont elles disposent.

- **Nous offrons des terrains pour y bâtir des logements abordables** afin d'améliorer l'accès aux familles à faible revenu ; la ville de Vancouver, par exemple, a mis à disposition 20 sites d'une valeur totale de 250 millions de dollars.
- **Nous diminuons les frais des permis de construction** des projets domiciliaires abordables et en accélérons le traitement, notamment par l'intermédiaire du programme d'encouragement à l'accession au logement de la Ville de Calgary qui, combiné aux agréments coordonnés par la Ville, a permis le financement de plus de 1 000 nouveaux logements abordables en cours de développement depuis juillet 2016.
- **Nous utilisons le plan d'urbanisme comme un instrument puissant** pour orienter et appuyer les nouveaux projets, comme c'est le cas avec la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal qui, au cours des dix dernières années, a généré 70 ententes de développement, offrant un potentiel de 6 500 unités de logement social et autant d'unités de logement abordable.

- **Nous sommes des chefs de file de l'innovation à l'égard des logements locatifs**, comme avec le programme Open Door de Toronto, qui est doté d'un budget de 220 millions de dollars et qui offre des subventions et du financement pour stimuler la création d'un marché locatif abordable défini comme tel dès le départ.

Les villes attendent avec impatience que cette expérience et ce leadership fassent l'objet de discussions officielles et continues avec le gouvernement fédéral et, le cas échéant, avec les provinces et les territoires. Ainsi, tous les paliers de gouvernement livreront conjointement une Stratégie nationale sur le logement qui répondra aux besoins en logement des Canadiens à faible revenu.

Mais avant de livrer tous ensemble la Stratégie, il nous faut bien la concevoir. Bien que les villes ne puissent faire cavalier seul afin d'enrayer cette crise, l'expertise et les connaissances locales sont indispensables pour trouver des solutions durables. Les enjeux que représente l'abordabilité des logements sont particulièrement locaux, tout comme l'est le marché du travail, en pleine évolution, qui met à rude épreuve la capacité des gens à payer le loyer et à combler les besoins essentiels.

Nos recommandations concernant la formulation de la Stratégie nationale du logement s'appuient sur les réalités du terrain. Elles visent à garantir que la Stratégie donne suite aux besoins qui sont aujourd'hui urgents tout en édifiant un nouveau système de logements sociaux et de logements abordables pour le XXIe siècle, un système qui permet la mobilité sociale et géographique des Canadiens.

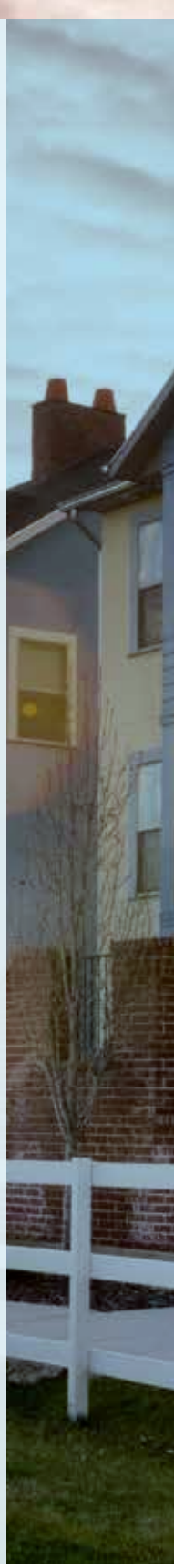
Dix principes à appliquer pour transformer le système de logement

En septembre 2016, le CMGV a publié sept principes en matière de logement. Il s'agissait d'un ensemble de balises pour la nouvelle SNL, s'appuyant sur les besoins en logement constatés dans les grandes villes du Canada. Ces principes ont servi de point de départ à des recommandations détaillées dont le coût est établi dans le document de la FCM intitulé *L'avenir du logement au Canada*, dans lequel les perspectives des municipalités rurales, éloignées ou nordiques, de taille moyenne, sont également prises en compte. Par la suite, dans le budget 2017, le gouvernement fédéral a présenté un cadre en préparation de la SNL à venir. Nous présentons ici de nouveaux principes détaillés en matière de logement pour éclairer la formulation de la SNL, à partir de ce cadre.

1 Débloquer sans tarder des fonds destinés à la réparation des logements sociaux

Les logements sociaux a construits entre les années 1950 et 1990 soutiennent nos citoyens les plus vulnérables. Or, aujourd'hui, des logements sociaux (ceux de familles à faible revenu) ferment leurs portes faute de financement pour les réparations. Nous devons protéger ces actifs et les personnes qui en profitent en investissant dans les réparations, les rénovations et la modernisation en fonction des besoins constatés. Sinon, afin de payer les réparations essentielles, le montant du loyer augmentera pour ceux qui en ont le moins les moyens ou les logements continueront à se détériorer, offrant un espace de piètre qualité, jusqu'à ce qu'ils soient considérés comme inhabitables et qu'ils soient une perte totale.

Il est impératif de commencer par réparer notre parc de logements sociaux pour transformer notre système de logements sociaux et abordables, et parvenir à de meilleurs résultats à long terme. Nous prenons acte de deux engagements importants annoncés



dans le budget 2017, que nous applaudissons, et qui visent à aider à protéger notre parc de logements sociaux en attendant que l'on trouve des solutions à long terme :

a) le versement d'aides financières temporaires aux familles occupant des logements sociaux pour remplacer celles qui sont disparues avec l'expiration des accords d'exploitation;

b) l'accès à une facilité de prêt direct pour les réparations.

Il manque pourtant un fonds de subventions dédié aux réparations, aux rénovations et à la modernisation pour maintenir l'abordabilité des logements sociaux. Ces subventions devraient être versées sous forme d'allocations afin de garantir que les réparations urgentes pourront être effectuées sans processus de demande inutilement lourd. En ce qui concerne les logements sociaux existants, le déficit annuel moyen en matière de travaux majeurs à l'échelle de toutes les provinces et de tous les territoires s'élève à 1,3 milliard de dollars. Certaines réparations peuvent être faites avec du financement classique, mais pour beaucoup, il faudra des subventions ou une combinaison des deux.

Les fournisseurs de logements sociaux qui seront les plus susceptibles de faire des réparations grâce à la nouvelle mesure d'aide financière offerte par la SCHL sont ceux dont les logements accueillent des personnes ayant des niveaux de revenu diversifiés. Comme leurs accords d'exploitation originaux leur permettent d'avoir accès à cette source de revenu, ils seront en mesure de payer les intérêts de la nouvelle dette.

Toutefois, de nombreux autres fournisseurs de logements sociaux, qui représentent des milliers de foyers, auront besoin de subventions, mais parfois aussi de prêts, pour s'assurer que l'abordabilité de leurs unités ne soit pas compromise par la réalisation de ces réparations essentielles. Ce constat s'explique par le fait qu'ils étaient tenus, conformément aux accords d'exploitation fédéraux, de réserver la totalité ou la majorité de leurs logements aux familles à faible revenu touchant des subventions. Nombre de ces fournisseurs sont de très petite taille et ne disposeront pas du revenu suffisant pour payer les intérêts de la nouvelle dette.

Les fournisseurs de logements sociaux pour Autochtones ont tout particulièrement un besoin disproportionné de subventions pour effectuer des réparations, vu les règles auxquelles ils étaient assujettis. Elles exigeaient qu'ils desservent uniquement les foyers subventionnés, et qu'ils faisaient l'acquisition, la plupart du temps, d'anciens projets pour familles monoparentales ou de duplex, dont l'entretien est plus onéreux que les projets à logements multiples.

D'après l'évaluation des besoins faite par la FCM, un fonds de réparation dédié devrait fournir au minimum 615 millions de dollars par année. Ce volet de la SNL devrait être offert aux fournisseurs sans égard à la situation de leur accord d'exploitation. Ce fonds devra être souple, mais ne devra pas empêcher le financement de la construction de nouveaux logements ni être assorti de l'exigence que les réparations soient combinées à des travaux de réaménagement. Dans certains cas appropriés, ce fonds devrait être combiné aux prêts de la SCHL. En outre, l'octroi des montants en vertu de ce fonds réservé aux réparations devrait être traité en priorité puisque les coûts associés aux travaux de réparation en souffrance continuent de s'accumuler. En accélérant les travaux de réparation, on reconnaît qu'il est plus rentable de réparer ce que nous avons déjà que de construire de nouveaux logements sociaux.

Les réparations essentielles étant financées, les fournisseurs de logements sociaux pourront collaborer à transformer le système de logement selon la vision exprimée dans la SNL. Ils seront davantage en mesure de tirer parti des actifs consolidés en vue de réaménager leur portefeuille immobilier, y compris en recourant à du financement en vertu de la SNL pour construire de nouveaux logements. L'ajout de nouveaux logements selon un modèle à revenus mixtes permettra d'offrir de nouveaux logements abordables et d'engager les fournisseurs sur la voie de la viabilité financière. Cette démarche reconnaît que la transformation de l'ensemble du système est un processus à long terme qui passe par la nécessité de soutenir les actifs et les occupants que nous avons maintenant.

2 Construire en priorité de nouveaux logements sociaux et des logements abordables

Bien que la stabilisation du parc actuel de logements sociaux du Canada au moyen du programme accéléré de soutien aux réparations soit cruciale, cela ne devrait pas nous empêcher d'aller de l'avant en accordant concurremment la priorité à la construction de logements sociaux et de logements abordables. Afin d'atteindre cet objectif, la vision et le leadership du gouvernement fédéral sont essentiels.

Pour garantir l'abordabilité à long terme, il faudra se concentrer sur le secteur sans but lucratif et appliquer des modèles à revenus mixtes, une partie des logements abordables étant réservée aux ménages dont les revenus sont les plus bas. Nous demandons instamment à ce que la SNL accorde la priorité à la construction de logements sociaux et de logements abordables conformément aux paramètres suivants :

a) **Mise sur pied d'un fonds consacré aux subventions.** Les enveloppes prévues pour la SNL dans le budget 2017 devraient être combinées pour établir un fonds consacré aux subventions aux fins de la construction de nouveaux logements sociaux et de logements abordables. Les villes reconnaissent que le financement prévu dans le cadre de la SNL contribuera à la construction de logements, mais le financement à lui seul, même à des conditions préférentielles, ne donnera pas à la plupart des fournisseurs de logements la possibilité de rendre véritablement abordable une partie de leurs logements. Les fournisseurs de logements de même que les municipalités devraient être des promoteurs admissibles.

b) **Valorisation du parc actuel de logements sociaux.** Le parc actuel de logements sociaux au Canada est un legs fédéral que la prochaine génération de dirigeants fédéraux pourrait reprendre à son compte. Les fournisseurs de logements

sociaux déjà établis devraient avoir un accès prioritaire au fonds réservé aux nouvelles constructions. Ils devraient aussi avoir accès aux initiatives de développement technologique et de renforcement des capacités annoncées dans le budget 2017. Les fournisseurs qui sont propriétaires de leur terrain peuvent densifier leur portefeuille immobilier et ainsi ajouter des unités à moindre coût tout en augmentant leurs revenus pour améliorer leur viabilité financière.

c) **Possibilité de cumuler des outils de financement.** La SNL devrait être conçue comme un coffre à outils dans lequel les fournisseurs de logements sociaux et de logements abordables pourraient choisir plusieurs éléments pour réaliser des projets de transformation. Les fournisseurs devraient être autorisés à combiner des prêts avec les subventions auxquelles ils ont droit pour la construction de logements, de même qu'avec les terrains fédéraux et d'autres outils correspondant logiquement à la réalisation d'un projet. Il faudra pour cela uniformiser les critères d'admissibilité des diverses enveloppes de la SNL. Afin de faciliter la navigation pour les fournisseurs et de leur fournir un processus efficace d'élaboration des projets, et afin d'agir comme intermédiaire entre les fournisseurs et d'autres programmes fédéraux pertinents, externes à l'organisme, qui pourraient contribuer à la situation du logement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement devrait être invitée à constituer un guichet unique.

d) **Recherche de l'abordabilité à long terme.** De nouveaux logements sociaux et de nouveaux logements abordables destinés aux ménages à faible revenu devraient être aménagés en fonction d'un objectif d'abordabilité à long terme allant nettement au-delà de l'horizon initial de dix ans des investissements prévus dans la SNL. Il sera ainsi possible de valoriser les actifs dans la durée pour renforcer l'abordabilité et (ou) le réaménagement en fonction des futurs besoins en matière de logement.

e) **Préférence accordée aux modèles à revenus mixtes.** La plupart des nouveaux logements sociaux et des nouveaux logements abordables devraient s'appuyer sur un modèle à revenus mixtes; les logements avec services de soutien étant, la plupart du temps, la seule exception importante à la règle. Un projet immobilier à revenus mixtes favorise l'inclusion sociale et offre une plus grande viabilité financière aux fournisseurs de logements.

f) **L'innovation et la transformation à l'échelle locale.** Nous reconnaissons et saluons l'intention de la SNL de faire de l'innovation et de la transformation les moteurs de la construction de nouveaux logements sociaux et de logements abordables, mais ils doivent être interprétés dans une optique locale. La transformation n'est pas seulement une question d'échelle : les nouveaux projets ou ceux en insertion dans le cadre bâti peuvent être de petite taille mais déterminants pour une collectivité. L'innovation doit être appréhendée sous l'angle des résultats visés et non sous celui du modèle d'aménagement ou de la structure de la construction : tout un modèle ayant donné des résultats probants doit être soutenu dans son utilisation et son évolution.

g) **Optimisation de la contribution des villes.** Étant donné que les investissements prévus en vertu de la SNL peuvent permettre de faire appel à des contributions extérieures, notamment selon le modèle de co-investissement expliqué dans le budget 2017, l'apport des villes doit témoigner de leurs besoins, de leurs capacités et de leur situation. Par exemple, certaines villes ont plus de terrains municipaux se prêtant à la construction de logements, et d'autres sont davantage en mesure d'offrir des contributions, souvent sous forme de réglementation.

h) **Mise à contribution des villes dans le processus décisionnel.** Les partenariats entre tous les paliers de gouvernement seront essentiels à la livraison de logements abordables. Les villes peuvent apporter un regard critique sur la nature des besoins locaux en matière de logement et sur la manière dont les projets de logements peuvent le mieux s'intégrer aux autres plans de la collectivité, par exemple en ce qui concerne le transport

en commun prévu ou d'autres aménagements collectifs. Elles peuvent aussi appuyer la construction de logements misant sur la transformation au moyen du plan d'urbanisme et d'autres outils. Pour maximiser les résultats, les villes devraient systématiquement être mises à contribution dans les décisions prises localement au sujet des nouveaux projets.

3 Offrir un soutien direct aux ménages et aux fournisseurs

La réparation et l'expansion du parc de logements abordables et de logements sociaux doivent être au cœur de la SNL et favoriser la création d'actifs domiciliaires susceptibles, dans l'avenir, de répondre à des besoins que nous ne pouvons pas encore prévoir. Appliquons-y les leçons du passé pour produire de meilleurs résultats dans le futur. Alors que se dessine un avenir du logement plus solide, le nouveau soutien offert aux ménages et aux fournisseurs sera un outil stratégique.

Auparavant, le financement englobait la construction des projets ainsi que les coûts d'exploitation liés au subventionnement des loyers des ménages à faible revenu. Sans soutien pour exploiter des projets domiciliaires mixtes et rentables, les fournisseurs de logements sociaux devaient compter sur le financement gouvernemental. Ils ne disposaient donc généralement pas d'actifs pour cautionner leurs travaux de réhabilitation et de réparations. Cette situation comporte des défis immédiats, ainsi que des leçons pour l'avenir.

D'abord, à court terme, les occupants subissent, à la fin des accords d'exploitation, une augmentation de loyer qu'ils ne peuvent pas assumer. Le budget 2017 apporte un soutien temporaire à ces ménages, mais il faut régler ce problème à long terme. La SNL doit protéger ces foyers en réinvestissant les fonds provenant des accords d'exploitation pour garantir l'abordabilité des logements sociaux existants. La poursuite du financement est essentielle à la protection des investissements publics qui existent depuis longtemps et qui continueront de favoriser la présence de logements durables et bien gérés.

À partir de maintenant, cette approche ne devra pas être préconisée, car nous cherchons à construire plus de logements sociaux et abordables. En séparant les coûts de construction des frais d'exploitation, on favorisera la viabilité et l'innovation des fournisseurs. Dans certains cas, le cumul des éléments principaux de la SNL fédérale (subventions, prêts, lotissements et autres) pourrait subventionner la construction de projets rentables de sorte que les loyers puissent rester abordables pour les ménages à faible revenu.

Il faudra toutefois offrir d'autres choix aux projets qui ne profitent que d'un élément de la SNL. On pourrait fournir un soutien direct aux ménages des projets de logement social et de logement abordable, tant nouveaux qu'existants. On offrirait ainsi des loyers abordables aux gens à faible revenu tout en assurant la viabilité des fournisseurs au moyen de transferts directs en espèces distincts.

Pour soutenir directement les ménages, on a proposé des suppléments au loyer, des allocations de logement transférables, des allocations de logement fédérales et bien d'autres solutions. Quel que soit le nom qu'on leur donne, ces solutions de soutien direct dans le cadre de la SNL doivent viser avant tout à contrer les obstacles à l'abordabilité.

Les villes appuient l'idée d'élargir l'offre de logement pour les ménages à faible revenu, ce que les propositions de soutien direct visent à accomplir. Toutefois, les villes considèrent également que, notamment dans les secteurs où le taux d'inoccupation est bas et où les loyers sont élevés, les choix des ménages à faible revenu demeurent fortement limités, même si ces derniers bénéficient d'un soutien financier. Ainsi, investir dans de nouveaux logements abordables est un moyen plus efficace à long terme de contrer les obstacles chroniques d'abordabilité. Par conséquent, les transferts directs en espèces doivent soutenir, et non remplacer, la priorité de protéger et développer les nouvelles offres de logements sociaux et abordables.

Concrètement, cela signifie que les soutiens directs en espèces aux ménages et aux fournisseurs de logements devraient être pérennes – de longue durée – et octroyés de cette manière :

a. Pour les ménages résidant dans des logements sociaux existants dont les accords d'exploitation arrivent à échéance, remplacer les suppléments au loyer perdus de manière opportune et transparente, d'abord en offrant ces prestations directement aux fournisseurs de logements sociaux, puis, au fil du temps, et en collaboration avec les associations de fournisseurs et les autres parties prenantes (dont les villes) en explorant la possibilité que ces soutiens puissent être accordés directement aux ménages;

b. Pour les ménages à faible revenu résidant dans un nouveau logement social ou un nouveau logement abordable, assurer ou à rehausser l'abordabilité au besoin par l'octroi d'un soutien direct en espèce;

c. Soutenir directement certains ménages qui font face à des défis d'abordabilité aigus et qui emménagent dans des logements du secteur privé, par exemple une famille qui fuit la violence familiale ou qui vit dans un quartier présentant un taux d'inoccupation élevé ou peu de logements à but non lucratif.

Les villes reconnaissent que les transferts directs en espèces pourraient dans un premier temps être utilisés de manière disproportionnée sur le marché du logement dans certaines villes présentant de graves pénuries de logements abordables, mais elles s'attendent à ce que l'équilibre général finisse par correspondre aux priorités mentionnées plus haut et que, en majeure partie, ces transferts soient octroyés à des ménages à faible revenu résidant dans des logements sociaux ou des logements abordables, qu'ils soient neufs ou existants.

4 Réajuster le mandat de la SCHL sur les résultats visés dans la SNL

Avec les investissements annoncés dans son budget 2017, le gouvernement fédéral assume de nouveau un rôle de fournisseur direct de logements abordables aux Canadiens, après s'en être déchargé pendant 20 ans. Dernièrement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) s'est concentrée sur l'assurance hypothécaire et sur l'analyse du marché immobilier. Ces deux occupations demeureront cruciales pour la bonne tenue du marché du logement au Canada. Toutefois, aujourd'hui plus que jamais, la SCHL est aussi responsable de l'exécution des politiques et des programmes de logement abordable.

Il est donc essentiel de réviser et de modifier son mandat en fonction de sa mission prioritaire, qui consiste à assurer l'abordabilité du logement pour tous les Canadiens, tout particulièrement pour ceux ayant les revenus les plus faibles. Si la trajectoire du mandat de la SCHL n'est pas corrigée, le gouvernement fédéral ne pourra pas mettre en œuvre avec succès son ambitieuse Stratégie nationale sur le logement.

5 Optimiser les passerelles avec d'autres investissements fédéraux

La protection et l'expansion du parc de logements sociaux abordables sont au cœur de la SNL, mais d'autres investissements fédéraux pourront en rehausser les résultats. Les fonds dédiés aux infrastructures vertes pourront, par exemple, soutenir les coûts croissants des travaux que nécessite l'application de normes environnementales plus exigeantes, comme celles régissant les maisons passives ou à consommation énergétique nette zéro. De même, de nouvelles garderies et des services de garde préscolaire financés à cette fin dans le budget 2017 et offerts par les provinces et les territoires pourraient être abrités dans un projet d'habitat social nouveau ou réaménagé pour que les parents à faible revenu y aient aussi accès.

Il est évident que ces avantages supplémentaires ne pourront pas être obligatoires et ne devront pas limiter la construction d'un projet de logement social abordable. Les passerelles avec la SNL doivent rehausser les résultats, et non les restreindre. Ensemble, les promoteurs de projet et la SCHL devraient recenser les initiatives fédérales qui compléteront les avantages de la SNL. Cela s'applique particulièrement aux logements avec services de soutien qui devraient bénéficier d'un accès rapide à un point de contact central au gouvernement fédéral afin que les propriétaires sachent à quels autres programmes de financement fédéraux ou provinciaux et territoriaux ils peuvent faire appel pour aider leur population cible.

6 Soutenir les solutions locales de lutte contre l'itinérance

Le budget 2017 répond à l'appel à l'aide des villes en intégrant la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) à sa Stratégie nationale sur le logement. Ce programme essentiel aide les personnes les plus vulnérables de nos collectivités à trouver un logement, réduisant ainsi les taux d'itinérance. Son succès dépend du partenariat entre le gouvernement fédéral et les localités. Les collectivités désignées ont reçu des fonds de base, qu'elles distribuent en fonction des priorités et des besoins locaux. La SPLI est un modèle d'investissement fédéral qui habilite la quête de solutions novatrices pour régler un problème complexe.

Comme la SPLI est en cours de renouvellement, nous recommandons que l'on maintienne ce partenariat en reconduisant le modèle actuel des collectivités désignées (CD). Cette structure assure l'efficience et la prévisibilité nécessaires pour planifier l'élimination de l'itinérance à long terme.

En même temps que ce financement supplémentaire, nous recommandons que l'on accorde plus de fonds aux villes où les taux d'itinérance sont les plus élevés, tout en accroissant le nombre de CD. La nouvelle SPLI devrait être assez souple pour

permettre aux collectivités de financer des initiatives conçues en fonction des réalités locales et de décider de l'ampleur du financement accordé aux programmes ou aux développements qui priorisent le logement (l'approche « Logement d'abord »). Elle devrait continuer à lutter contre les taux disproportionnés d'itinérance chez les Autochtones.

7 Veiller à ce que les investissements provinciaux et territoriaux s'alignent sur les objectifs de la SNL

De 2001 à 2016, les provinces et les territoires ont reçu du financement fédéral pour le logement en négociant des ententes bilatérales. Cependant, les paramètres financiers du gouvernement fédéral étaient minimes, si bien que les résultats ne correspondaient pas toujours aux besoins locaux, comme ceux des foyers aux prises avec les défis les plus critiques en matière d'abordabilité. Quant à l'abordabilité atteinte, elle était parfois, en raison de sa nature, de court terme, car retenue pour une période limitée, parfois à 10 ans seulement, après quoi les promoteurs n'étaient plus tenus de maintenir les loyers subventionnés.

À l'avenir, le gouvernement fédéral assumera une plus grande responsabilité. Les municipalités sont très heureuses de constater ce changement. Toutefois, dans le cadre du renouvellement de l'accord multilatéral, la somme de 3,2 milliards de dollars sera transférée de la SNL aux provinces et territoires sur une période de 11 ans.

Nous exhortons le gouvernement fédéral à veiller à ce que ce financement incite les provinces et les territoires à :

a. Accorder la priorité à l'abordabilité à long terme des logements sociaux, surtout dans les villes qui font face aux plus grands problèmes sur ce plan ;

b. Inviter les administrations locales à participer à la sélection des projets ;

c. Produire des résultats concordants avec ceux de la SNL.

Les villes s'attendent également à ce que le gouvernement fédéral encourage les provinces et les territoires à verser un financement équivalent aux 3,2 milliards de dollars qui leur sont octroyés afin de s'inscrire dans la suite logique de l'approche du programme Investissement dans le logement abordable lancé en 2011, et de son prédécesseur, l'Initiative en matière de logement abordable. Par ailleurs, les villes encouragent vivement les provinces et les territoires à contribuer de manière substantielle à d'autres composantes de la SNL (tout en respectant leur capacité financière) afin de maximiser les résultats.

8 Assurer une offre de services efficace grâce à un guichet fédéral unique

Les besoins en logement sont complexes et varient de manière considérable selon les villes. Par conséquent, une réponse efficace à ces besoins doit comporter une multitude d'outils, notamment en ce qui concerne le financement, les lotissements, les subventions, les données, la recherche, le développement technique et le renforcement des capacités, lesquels figureront dans la SNL, selon l'engagement du gouvernement fédéral. Ces outils devraient être conçus de manière à traduire les principes élaborés dans ce document. Plus particulièrement, ils devraient être présentés d'une manière accessible et directe.

Les villes recommandent la mise en place d'un guichet unique à la SCHL où les promoteurs, incluant les fournisseurs de logement et les municipalités, pourraient se rendre pour déterminer les outils dont ils pourraient bénéficier pour leur projet. Ce guichet unique devrait également les aider à accéder aux programmes fédéraux ainsi qu'aux programmes provinciaux et territoriaux, le cas échéant, qui pourraient bonifier les résultats en matière de logement, pour les logements neufs et réhabilités. De tels programmes pourraient toucher, par exemple, aux secteurs de l'efficacité énergétique, des garderies et des initiatives visant à lutter contre l'itinérance.

9 Intégrer les administrations municipales au processus décisionnel

Tout au long de ce document, nous demandons à ce que les municipalités puissent prendre les décisions nécessaires en matière de logement. À ce titre, elles devraient pouvoir offrir de nouveaux projets de logements sociaux et de logements abordables, lorsque approprié. Les municipalités devraient également être considérées comme promotrices admissibles à un financement en vertu de la SNL. Ces éléments de conception tangibles contribueront à garantir que les résultats de la SNL refléteront les réalités et les besoins locaux.

Or, il est également nécessaire d'instaurer une plus grande mobilisation. L'intégration d'une voix municipale aux discussions fédérales, provinciales et territoriales concernant les logements renforcera la rétroaction de première ligne sur le fonctionnement de la SNL et sur les points à améliorer. Parallèlement, les municipalités encouragent cette démarche ou une autre démarche visant à accorder de l'importance et une voix aux organisations autochtones pour ainsi veiller à ce que les objectifs de la SNL pour la collectivité autochtone soient bien compris et atteints.

10 Collaborer avec les villes pour produire des données et des résultats probants

Le marché immobilier et les besoins du logement varient, parfois énormément, d'une ville à une autre. Le gouvernement fédéral devra créer une solide matrice de données et d'indicateur de matrices pour suivre l'efficacité de la SNL. Nos municipalités se feront un plaisir de mettre à profit leur grande expertise dans l'élaboration de mesures appropriées.

Dans son budget 2017, le gouvernement s'engage sérieusement à soutenir la recherche et la collecte de données dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Les gouvernements municipaux sont prêts à contribuer à l'élaboration d'un programme efficace de collecte de données et de recherche en aidant le gouvernement fédéral à recenser les possibilités et les besoins concrets. Nous devons maintenant collaborer pour déterminer les besoins réels en matière de logement et trouver les meilleures solutions. Ces solutions devront demeurer valables bien longtemps après l'échéance de 10 ans fixée dans la SNL.

La conception générale de la SNL devrait reposer sur cette vision à très long terme. Son échéancier concret fixe une cible urgente à tous les ordres gouvernementaux et à tous les intervenants. Mais aujourd'hui, au XXIe siècle, nous nous préparons à jeter les fondements de l'avenir du marché immobilier au Canada. Il est donc crucial que nous érigions les fondations qui s'imposent.

FCM CAUCUS DES MAIRES DES GRANDES VILLES