

CONFÉRENCE NATIONALE SUR LE LOGEMENT



RAPPORT 2018

Julia Markovich
Spécialiste principale
Recherche
Ottawa, Canada

TABLE DES MATIÈRES

Société canadienne d'hypothèques et de logement	2
Avant-propos d'Evan Siddall	3
Introduction	4
Le logement au XXI^e siècle	4
Partie I : Dix thèmes	5
1 Le logement est le principal actif financiarisé	5
2 L'offre est un continuum (de multiples problèmes)	8
3 Les changements climatiques influent sur l'offre et la demande	12
4 Il n'y a pas de solution universelle	15
5 On ne peut élaborer de bonnes politiques à partir de données de mauvaise qualité (ou absentes)	18
6 L'inclusion sociale est un processus	21
7 Rien n'est une panacée	24
8 Tous les modèles (nouveaux et anciens) seront utiles	26
9 La collaboration est essentielle au succès	31
10 Nous devons repenser le marché locatif au XXI^e siècle	34
Partie II : Réflexions	36
Au-delà des briques et du mortier	36
Séances de la conférence et références citées	37

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, nous contribuons à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, venons en aide aux Canadiens dans le besoin et fournissons des résultats de recherches et des conseils impartiaux à tous les ordres de gouvernement, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays.

Notre aspiration, c'est que d'ici 2030, tout le monde au Canada puisse se payer un logement qui répond à ses besoins. Pour y parvenir, nous devons travailler à accélérer l'abordabilité du logement grâce à des politiques fondées sur des données probantes, à la recherche et à l'innovation perturbatrice. Nous devons aussi collaborer avec nos partenaires pour relever les défis liés à l'abordabilité.

Recherche sur le logement

La Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) se compose d'une équipe de chercheurs et de conseillers hautement qualifiés qui s'affairent à combler les lacunes en matière de connaissances et de données, à soutenir la prise de décisions et l'innovation, et à surmonter les obstacles qui se dressent devant l'abordabilité du logement au Canada.

Notre travail

- Nous cherchons à mieux comprendre comment tirer parti des possibilités et surmonter les obstacles à l'abordabilité sur l'ensemble du continuum du logement au Canada.
- Nous travaillons avec nos partenaires internes et externes afin de concevoir et d'exécuter un plan de recherche axé sur l'atteinte de résultats et d'influencer la prise de décisions dans le but d'accélérer l'abordabilité.
- Nous pilotons et facilitons la création de données et la recherche de faits et de renseignements pour combler les besoins en matière de logement, promouvoir l'inclusion et la résilience, et améliorer la stabilité du marché au Canada.
- Nous mobilisons nos experts et recourons à des faits pour fournir à la SCHL et à nos partenaires des conseils faisant autorité qui sont pertinents et à jour.

Nos partenaires

- Ministères fédéraux (comme Statistique Canada, EDSC et RNCan)
- Administrations provinciales, territoriales et municipales
- Organismes autochtones
- Promoteurs, constructeurs d'habitations, gestionnaires immobiliers et associations professionnelles
- Organismes sans but lucratif
- Institutions financières
- Universités, établissements de recherche, groupes de réflexion, experts de premier plan

Des questions?

Ce rapport a été rédigé par Julia Markovich, spécialiste principale, Recherche. Si vous avez des questions à propos de ce rapport ou voulez en savoir plus sur les possibilités de recherche à la SCHL, veuillez communiquer avec elle à jmarkovi@cmhc-schl.gc.ca.

AVANT-PROPOS D'EVAN SIDDALL

Président et premier dirigeant, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Je suis heureux de vous présenter ce rapport qui résume les principaux thèmes qui ont découlé de notre Conférence nationale sur le logement de 2018 à Ottawa. Il fait état des grands défis auxquels nous faisons face pour rendre le logement plus abordable au Canada, comme la financiarisation du logement, une offre insuffisante et les changements climatiques. Il met en relief de nouveaux schèmes de pensée, propose des solutions novatrices préconisées dans différentes régions du monde et actualise d'anciens concepts pour les adapter à notre contexte actuel.

Je tiens à remercier tous ceux qui ont participé à la Conférence nationale sur le logement de 2018. Leur expertise, leurs connaissances et leur vision ont rendu possible cet important événement. Nombre des idées discutées sur scène et parmi l'auditoire inspirent déjà les recherches menées par la SCHL et d'autres parties prenantes dans l'ensemble du pays. Des projets et des initiatives voient le jour dans le sillage de la toute première Stratégie nationale sur le logement du Canada et reflètent la créativité que nous avons pu constater tout au long de la Conférence. C'est l'un des avantages de se réunir ainsi. Inviter un large éventail de conférenciers provenant d'ici et d'ailleurs contribue à stimuler le dialogue sur les solutions pouvant rendre le logement abordable, ce qui se poursuivra dans les prochaines conférences.

L'an dernier, la SCHL s'est donné une nouvelle stratégie d'entreprise s'articulant autour d'un objectif audacieux, à savoir que **d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins**. Cette aspiration nous oblige à penser différemment à ce que nous faisons. Rêver en grand nous motivera à innover, à trouver de nouvelles façons de travailler avec de nouveaux partenaires et à être beaucoup plus créatifs dans notre réflexion sur le logement. Les solutions pour atteindre ce but peuvent être nombreuses et très différentes, mais le fait de réunir des gens d'un peu partout dans le monde qui possèdent un bon bagage professionnel et du vécu ne pourra que nous donner de l'élan.

INTRODUCTION

Le logement au XXI^e siècle

Figure 1 : La nouvelle réalité du logement



Bienvenue à la nouvelle réalité du logement, dans laquelle il existe de nombreux défis substantiels à l'échelle du Canada et partout dans le monde. Pour explorer des solutions, nous avons tenu une conférence nationale sur le logement, à Ottawa, les 21 et 22 novembre 2018. Cet événement de deux jours a permis à des universitaires, à d'autres chercheurs, à des décideurs et à des praticiens de partout au Canada et d'ailleurs dans le monde de partager leurs connaissances et leur expérience au sujet des problèmes et des solutions en matière de logement. Vous pouvez consulter le [site Web de la SCHL consacrée à la conférence](#) pour accéder aux séquences vidéo et aux présentations de cet événement.

Le rapport comprend deux parties :

- La première partie décrit les 10 principaux thèmes qui sont ressortis de la conférence.
- La deuxième partie porte sur ce que ces thèmes signifient sur le plan de la recherche et de la politique.

PARTIE I : DIX THÈMES

1 Le logement est le principal actif financiarisé

« Ce n'est qu'au cours des deux dernières décennies que nous avons pu commencer à voir ce qui se passe si l'on laisse le libre marché évoluer à sa guise. »¹

« Quand je regarde “la bête”, je l'appelle parfois un “monstre” dans le cadre de mon travail; c'est énorme. »²

Introduction

Les présentateurs de la conférence nationale sur le logement de la SCHL ont mis en évidence deux enjeux essentiels que sous-tendent les nos problèmes de logement : les taux croissants d'inégalité³ et la financiarisation du logement⁴.

- Comme l'a souligné notre conférencier principal, le Pr Danny Dorling, **nous faisons face à une crise des inégalités**⁵; c'est le principal enjeu de notre époque⁶. Dans le marché de l'habitation, cela se traduit par **une concentration croissante des biens immobiliers** – et de la richesse générée par ces biens – **dans un segment de plus en plus petit (et plus élitiste) de la société**⁷.
- Les **inégalités** dans le marché du logement **créent un fossé important entre les riches** (qui sont des propriétaires fonciers ou des propriétaires-occupants) **et les personnes moins bien nanties** (qui sont des locataires ou des utilisateurs de terrains ou de logements). Elles **contribuent à l'expérience de l'exclusion sociale**⁸.
- Alors que la majorité des personnes à faible revenu dans le monde⁹ sont locataires, **une proportion croissante de membres de la classe moyenne louent également des logements** (sur le marché privé) et se rendent compte qu'ils **pourraient être locataires pour le reste de leur vie**^{10,11} (voir aussi le thème 10). Cela **crée des goulets d'étranglement dans le continuum du logement**; par exemple, une raison pour laquelle **les refuges et les maisons de transition sont surpeuplés** est que les personnes dans ces établissements ne peuvent accéder à un logement locatif. Comme l'a indiqué l'un de nos modérateurs, environ 80 % de la capacité de location qui devient disponible chaque année au Canada est attribuable au fait que des locataires deviennent des propriétaires-occupants, et non à la construction de nouveaux logements locatifs¹².

¹ Danny Dorling. « Renverser la tendance de l'inégalité sociale : le besoin de logements inclusifs et de collectivités durables », vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:00:28, <https://www.youtube.com/watch?v=MtmBN6Ep2f8&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=12>.

² Leilani Farha, in Manuel Aalbers, Michael Oxley, Leilani Farha, Paul Kershaw, Susanne Soederberg et Evan Siddall. « Un chez-soi d'abord ou un moyen d'accumuler de la richesse? Inégalités et exclusion sur les marchés de l'habitation », vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:39:42, <https://www.youtube.com/watch?v=fd9fpY53gmE&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=4>.

³ Dorling. « Renverser la tendance ».

⁴ Farha. « Un chez-soi d'abord ».

⁵ Dorling. « Renverser la tendance ».

⁶ Voir aussi Danny Dorling. *Peak Inequality: Britain's Ticking Time Bomb* (Bristol: Policy Press, 2018).

⁷ Dorling. « Renverser la tendance ».

⁸ Siddall. « Un chez-soi d'abord ».

⁹ Soederberg. « Un chez-soi d'abord ».

¹⁰ Dorling. « Renverser la tendance ».

¹¹ Aalbers. « Un chez-soi d'abord ».

¹² Kevin Lee, in Keven Lee, Blair Hamilton, Rosemarie MacGuinness, Sibel Buyukbaykal, Heather Tremain et John Haines. « Le temps est-il venu d'adopter un modèle disruptif pour l'accès à la propriété au Canada ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:14:11, <https://www.youtube.com/watch?v=OlbiNLDLlFk&index=9&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT>.

- **Le problème de l'inégalité ne date pas d'hier.** Comme le souligne le Pr Michael Oxley, le fait que la répartition de la richesse penche en faveur des personnes qui ont accès aux revenus et à la richesse provenant de certains actifs est un problème contre lequel nous luttons depuis des siècles et qui a alimenté un domaine de recherche entier¹³.
- Ce problème était toutefois **moins prononcé au milieu du XX^e siècle et a été précédemment atténué** au moyen de politiques et de programmes gouvernementaux dans le secteur du logement et d'autres secteurs. Mentionnons par exemple les programmes de logement public (en particulier au Royaume-Uni)¹⁴ et les programmes d'accession à la propriété après la guerre (en particulier au Canada).
- Ces politiques et programmes ont entraîné une anomalie générationnelle, c'est-à-dire qu'ils ont donné lieu à une « **génération chanceuse** »¹⁵ **pour laquelle l'accès à la propriété est devenu possible.**
- **Les générations subséquentes n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété**¹⁶ (elles sont souvent confinées au marché locatif privé), et les inégalités augmentent **en raison de la financiarisation du logement.**
- Les inégalités en matière de logement sont devenues un problème majeur, car **le logement est au coeur du capitalisme financiarisé**¹⁷. Comme l'a montré le Pr Manuel Aalbers, il s'agit de la forme de capitalisme dans laquelle nous vivons actuellement (le phénomène, qui a débuté dans les années 1970, s'est accentué au début des années 2000)¹⁸.
- **Le logement** est au coeur de cette forme de capitalisme et **constitue « le principal actif à financiariser »** (pas seulement un actif comme les autres)¹⁹.
- **La financiarisation du logement** est devenue si profondément enracinée dans notre société qu'elle **se reflète dans le langage même que nous utilisons pour décrire le logement** au XXI^e siècle : nous ne parlons plus de « maisons »²⁰ ou d'endroits où vivre, mais plutôt de « placements » et de « produits ». Le discours sur le logement s'est financiarisé²¹.

fi·nan·ciar·i·sa·tion

[fə'nan(t)SHələ'zāSH(ə)n, fɪ'nan(t)SHəlɪ'zāSH(ə)n]

« [L]a domination croissante des acteurs financiers, des marchés, des pratiques, des mesures et des exposés de faits, à diverses échelles, qui entraînent une transformation structurelle des économies, des entreprises (y compris les institutions financières), des États et des ménages. »²²

- Bien que la **financiarisation du logement** renvoie souvent aux marchés hypothécaires et à la titrisation, elle **s'étend également au logement locatif**. Cela comprend le logement locatif privé et les anciens logements locatifs sociaux²³ (voir aussi la leçon 10).

¹³ Ibid.

¹⁴ Dorling. « Renverser la tendance ».

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Kershaw. « Un chez-soi d'abord ».

¹⁷ Aalbers. « Un chez-soi d'abord ».

¹⁸ bid.

¹⁹ bid.

²⁰ Oxley. « Un chez-soi d'abord ».

²¹ Ibid.

²² Aalbers. « Financialization ».

²³ Ibid.

- Lors de beaucoup de séances de la conférence, de nombreux conférenciers ont fait remarquer que **c'est dans le marché locatif privé que la financiarisation du logement est devenue la plus prononcée** (voir aussi la leçon 10). Cela se reflète dans ce qui suit : la hausse du nombre de propriétaires-bailleurs amateurs et la concurrence croissante en matière d'offre²⁴, l'augmentation de certains types de logements, comme les copropriétés, qui profitent au marché des investisseurs²⁵ et qui sont considérés comme des « coffrets de sécurité »²⁶ par certains, l'utilisation croissante de plateformes numériques (comme Airbnb) pour générer de la richesse à partir d'actifs immobiliers par le biais d'ententes de location à court terme (et non de location traditionnelle), ainsi que l'augmentation constante des loyers et le recours aux expulsions pour louer les logements à des locataires qui paieront des loyers plus élevés²⁷.
- **La financiarisation s'étend également au secteur du logement social**, en particulier dans des pays comme le Royaume-Uni²⁸ et l'Allemagne, où le parc d'anciens logements sociaux (publics) a été privatisé, ou aux Pays-Bas, où les associations de logement à but non lucratif entrent sur le marché des instruments dérivés²⁹.
- **La fraude et l'utilisation de logements pour le blanchiment d'argent** peuvent également être considérées comme des conséquences de la financiarisation du logement, et elles peuvent l'une et l'autre influencer sur l'offre et entraîner une hausse du prix des propriétés³⁰.
- **C'est un phénomène mondial**. Par exemple, la rapporteuse spéciale des Nations Unies, Leilani Farha, a cité des cas d'expulsions et d'augmentations de loyer excessives en Amérique (Harlem, New York), en Suède (Uppsala), en Égypte, en République tchèque et au Canada (Ottawa)³¹. **Cette pratique n'est pas propre à un seul pays**, et des régions dans lesquelles ce modèle était auparavant absent (comme l'Allemagne, l'Amérique latine, l'Extrême-Orient) ont depuis adopté celui-ci³².
- **La financiarisation semble s'être renouvelée sous une forme plus intense depuis le ralentissement économique mondial de 2008**. Elle n'a pas diminué³³.
- Bien que la financiarisation du logement soit particulièrement prononcée dans certains marchés (notamment à Vancouver, Toronto), **les municipalités du Canada (y compris les petites collectivités) sont aux prises avec une forme ou une autre de cette crise**, qui est devenue le principal enjeu politique de notre époque.

Pour régler les problèmes de logement au Canada, nous devons mieux comprendre les enjeux qui la sous-tendent, notamment les inégalités et la financiarisation du logement.

²⁴ Dorling. « Renverser la tendance ».

²⁵ Zahra Ebrahim, Nathaneal Lauster, Marika Albert, Catherine Leviten-Reid, Jacob Cosman. « L'avenir du logement locatif abordable ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1 :11 :37, <https://www.youtube.com/watch?v=uRB1ISoxl7w&list=PLyjl6aal9qttVLTMYsf4x-lch6F07sNtnT&t=0s&index=17>.

²⁶ Farha. « Un chez-soi d'abord ».

²⁷ bid.

²⁸ Dorling. « Renverser la tendance ».

²⁹ Aalbers, « Un chez-soi d'abord ».

³⁰ Steve Mennill, Isabel Vives, Peter German et Annette Ryan. « Fraude à des fins de profit : blanchiment d'argent et corruption sur le marché immobilier ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:20:37, <https://www.youtube.com/watch?v=MwYqYbKmj1M&list=PLyjl6aal9qttVLT-MYsf4xlch6F07sNtnT&index=8>.

³¹ Ibid.

³² Aalbers. « Un chez-soi d'abord ».

³³ Ibid.

2 L'offre est un continuum (de multiples problèmes)

« Des raisons superficielles sont données pour expliquer notre problème de logement [...] [D]es gens disent qu'il est attribuable à une offre insuffisante. Si vous augmentez l'offre, le problème sera réglé. [...] Nous n'avons jamais eu autant de chambres par personne au Royaume-Uni. Nous avons suffisamment de logements pour tous. »³⁴

« Nous avons cru que "l'offre, l'offre, l'offre était la solution", et cela n'a pas vraiment fonctionné. »³⁵

« Nous devons aller au-delà de l'offre. L'offre est importante, mais si vous refusez aux gens d'accéder aux logements, alors elle n'a aucune utilité. »³⁶

Introduction

Partout au Canada et dans le monde, l'insuffisance de l'offre est souvent mentionnée comme un facteur contribuant aux problèmes de logement. La SCHL, par exemple, reconnaît l'insuffisance de l'offre comme l'un des principaux problèmes³⁷. Plus particulièrement, elle est attribuée à la hausse des loyers et des prix des propriétés, car lorsque l'offre d'une chose est réduite ou limitée, le coût de cette chose augmente³⁸. Par conséquent, une solution couramment proposée pour atténuer ce problème consiste à accroître l'offre de logements.

- Pourtant, lors de notre conférence nationale, durant laquelle la question de l'offre a été discutée par un groupe d'experts³⁹ et soulevée dans de nombreuses autres séances⁴⁰, nous avons appris que ***l'offre n'est pas un problème unique, mais un continuum de multiples problèmes donnant à penser qu'il existe de nombreuses solutions différentes.***
- ***Pour certains secteurs et certaines régions géographiques au Canada, il a été déterminé que l'insuffisance de l'offre est un problème persistant.*** Un secteur pour lequel cette question fut soulevée (par plusieurs conférenciers) a été le ***marché des logements expressément destinés à la location***⁴¹. Cette situation est attribuable à l'absence de construction de nouveaux logements locatifs durant une période prolongée⁴² et à l'adoption de lois en matière de copropriété, qui ont mené au remplacement à long terme des logements expressément destinés à la location par des copropriétés⁴³. ***Le logement hors marché*** (y compris le logement social et abordable, les refuges et les maisons de transition) était un autre secteur considéré comme souffrant d'une offre insuffisante⁴⁴. Les facteurs

³⁴ Dorling. « Renverser la tendance ».

³⁵ Dan Garrison, dans Tom Davidoff, Dan Garrison, Enid Slack, and Cheryl Selinger. « Les moteurs de l'offre sur le marché de l'habitation ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:23:37, <https://www.youtube.com/watch?v=zgmb75p57ns&list=PLYj6aal9qttVtMYsf4x-lch6F07sNtnT&t=0s&index=14>.

³⁶ Soederberg. « Un chez-soi d'abord ».

³⁷ Voir le Conference Board du Canada. « Ce que nous avons entendu : élaborons la Stratégie nationale sur le logement du Canada » (Ottawa : le gouvernement du Canada, 2017).

³⁸ Voir, par exemple, Vijay Gill. « We Have Been Here Before: Supply Management in Transportation » (Ottawa : le Conference Board du Canada, 2013), et Michael Grant, Richard Barichello, Mar Liew et Vijay Gill. « Réformer la gestion de l'offre des produits laitiers : Plaidoyer pour la croissance » (Ottawa : le Conference Board du Canada, 2014).

³⁹ Davidoff, Garrison, Slack et Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

⁴⁰ Shirley Thompson, Nancy Martin, Robert Byers, Alex Wilson et Ronald Harper. « Former de nouveaux partenariats pour le logement des Autochtones : collaboration et créativité ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:14:05, <https://www.youtube.com/watch?v=mN1-ijtcl80&list=PLYj6aal9qttVtMYsf4x-lch6F07sNtnT&t=0s&index=16>.

⁴¹ Manuel Aalbers, Patricia McCarney, Michael Geller et Ana Bailão. « Conception de villes d'envergure mondiale : planifier des solutions en matière de croissance démographique, d'abordabilité et d'inégalités ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1 :18 :20, <https://www.youtube.com/watch?v=GyeV11wkXiY&t=0s&list=PLYj6aal9qttVtMYsf4x-lch6F07sNtnT&index=5>.

⁴² Davidoff, Garrison, Slack et Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

⁴³ Lauster, « L'avenir du logement ».

⁴⁴ Doris Rajan, Jacqueline Gahagan, Lise Martin, Marie-Ève Desroches et Lindsey Lickers. « Le genre et la diversité au coeur de l'habitation ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:11:54, <https://www.youtube.com/watch?v=4fz88ce5SgM&t=0s&list=PLYj6aal9qttVtMYsf4x-lch6F07sNtnT&index=11>.

contributifs comprenaient le phénomène du « pas dans ma cour » et la résistance du public aux ensembles de logements hors marché⁴⁵. L'insuffisance de l'offre a également été mentionnée comme un problème persistant dans le contexte des **collectivités nordiques et autochtones**⁴⁶.

- Or, ce n'était pas le seul problème lié à l'offre soulevé par les conférenciers et les participants. **L'abordabilité insuffisante des logements offerts**^{47,48} a également été mentionnée, particulièrement dans le contexte **du marché locatif privé** et du **marché de la propriété**. Au-delà de la relation fondamentale entre l'offre et le-prix mentionnée plus tôt, l'abordabilité insuffisante de l'offre a été attribuée à plusieurs facteurs. En ce qui a trait au logement locatif, la **montée du marché locatif secondaire (copropriétés)**, qui est plus onéreux que le marché primaire et qui a virtuellement remplacé la construction de logements locatifs traditionnels au cours des dernières décennies, a été citée comme facteur qui y a contribué⁴⁹. Quant aux logements pour propriétaires-occupants, le blanchiment d'argent a été cité comme facteur de la hausse des prix des habitations⁵⁰. Dans les deux secteurs (logements locatifs et pour propriétaires-occupants), il a été admis que **les revenus des ménages n'ont pas augmenté au rythme de la hausse des loyers et des prix des propriétés** (et cet écart croissant découle de la financiarisation du logement⁵¹). Dans ces contextes, le problème n'est pas uniquement que l'offre n'existe pas, mais que l'offre disponible dépasse la fourchette de prix que peut payer un segment croissant de la population.
- Un troisième problème mentionné par les conférenciers a été le **manque d'accessibilité et de qualité des logements offerts**^{52,53}. Bien que ce problème soit en partie lié à la question précédente (en ce sens que le logement inabordable est par nature inaccessible), il est également associé à d'autres facteurs. Les plus importants de ces facteurs comprennent les **conditions de logements dangereuses** (dans des quartiers non sécuritaires) qui ne conviennent pas tout particulièrement aux survivantes de violence familiale, la **discrimination exercée par des propriétaires-bailleurs** sur les marchés locatifs, qui empêche de nombreuses populations vulnérables d'avoir accès à un logement, et les **expulsions** en raison de la précarité locative et énergétique⁵⁴ (pousser les gens à quitter leur logement). Des facteurs plus généraux, comme **les inégalités sociales et économiques**⁵⁵ et **des formes systémiques et institutionnelles de discrimination**, ont également été désignés comme ayant une incidence sur l'accès aux logements⁵⁶. **Des logements mal construits qui se sont détériorés au fil du temps** – cités comme un problème clé dans les collectivités nordiques et autochtones^{57,58} – et la nécessité de renouveler le parc de logements locatifs existant dans de nombreuses municipalités au Canada⁵⁹ sont d'autres exemples illustrant le **manque de logements de qualité**.
- Un quatrième problème mentionné par les conférenciers était **la composition inadéquate des parcs de logements**⁶⁰. Cette question a été jugée particulièrement pertinente en ce qui concerne le **secteur locatif**, où le marché secondaire est composé d'une très grande quantité de logements de petite taille (studios, une et deux chambres) et d'un nombre insuffisant de logements de grande taille (trois chambres et plus) pour les familles et les personnes vivant avec des enfants. Ce problème a également été soulevé en ce qui a trait au **logement dans les collectivités nordiques et autochtones**, où il donne couramment lieu à des situations de **surpeuplement**⁶¹.

⁴⁵ Emily Paradis, Cheyanne Ratnam, Debbie McGraw, Edith Cyr, Avvy Go et Em Pijl. « Toute la question du logement tourne autour du logement social ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre, <https://www.youtube.com/watch?v=PYP4hFXbr9w&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4x-lch6F07sNtnT&index=7>.

⁴⁶ Thompson, Martin, Byers, Wilson, Harper. « Former de nouveaux partenariats ».

⁴⁷ Paradis, Ratnam, McGraw, Cyr, Go et Pijl. « Toute la question du logement ».

⁴⁸ Rajan, Gahagan, Martin, Desroches, Lickers. « Le genre et la diversité ».

⁴⁹ Ebrahim, Lauster, Albert, Leviten-Reid, Cosman. « L'avenir du logement ».

⁵⁰ Mennill, Vives, German, Ryan. « Fraude à des fins de profit ».

⁵¹ Voir, par exemple, Aalbers. « Un chez-soi d'abord ».

⁵² Rajan, Gahagan, Martin, Desroches, Lickers. « Le genre et la diversité ».

⁵³ Ebrahim, Lauster, Albert, Leviten-Reid, Cosman. « L'avenir du logement ».

⁵⁴ Voir, par exemple, Farha, « Un chez-soi d'abord ».

⁵⁵ Paradis, Ratnam, McGraw, Cyr, Go, et Pijl. « Toute la question du logement ».

⁵⁶ Rajan, « Le genre et la diversité ».

⁵⁷ Thompson, Martin, Byers, Wilson, Harper. « Former de nouveaux partenariats ».

⁵⁸ Douglas Cardinal. « Créer des collectivités socialement inclusives par une conception axée sur les gens ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:24:39, <https://www.youtube.com/watch?v=OOPZzKegBTo&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4x-lch6F07sNtnT&index=3>.

⁵⁹ Stewart, dans Janice Abbott, Steve Pomeroy, Karen Hemmingson, Graeme Stewart et Jerry Situ. « L'avenir du logement communautaire ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:08:48, <https://www.youtube.com/watch?v=uRB1ISoxl7w&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4x-lch6F07sNtnT&t=0s&index=17>.

⁶⁰ Garrison. « Les moteurs de l'offre ».

⁶¹ Thompson, Martin, Byers, Wilson, Harper. « Former de nouveaux partenariats ».

- Ainsi, bien que **l'insuffisance de l'offre** puisse être considérée comme un problème en soi, elle **englobe également ces autres questions**, comme le montre la figure 2 ci-dessous.
- **Le degré de pertinence d'un ou de plusieurs problèmes de ce continuum varie nécessairement d'une personne à l'autre et d'un endroit à l'autre** (voir aussi le thème 4). Pour les collectivités nordiques et autochtones, par exemple, l'insuffisance de l'offre et le manque de logements convenables⁶² étaient perçus comme les problèmes les plus urgents. Pour les populations à faible revenu, le manque de logements abordables est un enjeu clé. Pour les personnes qui subissent de la discrimination ou qui sont expulsées par des propriétaires-bailleurs, le manque d'accessibilité aux logements joue un rôle central.

Figure 2 : Le continuum de l'offre de logements



Ce que nous avons entendu : Solutions possibles

Les conférenciers ont proposé un certain nombre de solutions pour régler ces divers problèmes en matière d'offre (voir la figure 3). Bien que certaines de ces solutions reposent largement sur des éléments matériels (par exemple, de la brique et du mortier), il en va autrement pour d'autres.

Figure 3 : Problèmes en matière d'offre et solutions possibles

Insuffisance de l'offre :	Outils législatifs (zonage destiné exclusivement au logement locatif; zonage d'inclusion) et outils de financement (financement provenant de multiples sources, financement municipal-fédéral) pour accroître l'offre; les gouvernements agissant à titre de promoteurs pour augmenter la construction en fonction des objectifs d'abordabilité, d'accessibilité, de composition et de sécurité.
Manque d'abordabilité des logements :	Éliminer les obstacles et soutenir les promoteurs immobiliers hors marché. Appuyer et promouvoir les demandes relatives à des logements abordables dans le cadre du processus de planification. Utiliser des terres publiques pour la construction de logements abordables. Accroître le nombre de coopératives et d'autres modes d'occupation qui offrent des logements abordables et sécuritaires.
Manque de logements accessibles/convenables offerts	S'attaquer à la discrimination, au racisme et aux expulsions par des propriétaires-bailleurs ainsi qu'aux autres obstacles au logement. Rénover et régénérer les parcs existants afin d'améliorer l'accessibilité et la qualité des logements.
Composition inadéquate des parcs de logements :	Employer une <i>approche axée sur la taille appropriée en matière de logement</i> , qui tienne compte de l'abordabilité des logements et des revenus des résidents (accroître l'offre de logements expressément destinés à la location, de logements de tailles diverses et comptant plus de deux chambres à coucher, de coopératives et d'options pour le logement sans but lucratif).

⁶² Ibid.

Qu'en est-il de l'« offre suffisante » ou de l'« offre excédentaire »?

Deux notions supplémentaires en matière d'offre ont été soulevées par les conférenciers : l'« offre suffisante » et l'« offre excédentaire ».

- **L'offre suffisante** se reflète dans **certains goulots d'étranglement au sein du continuum du logement**. Par exemple, environ 80 % des logements locatifs du marché deviennent disponibles parce que les locataires accèdent à la propriété, et non parce que de nouveaux logements locatifs sont construits⁶³. Il y a **une cohorte de personnes qui sont actuellement « obligées » de vivre dans les logements locatifs⁶⁴ (peut-être à long terme)⁶⁵, dont beaucoup choisiraient autrement d'être des propriétaires-occupants** si les maisons du marché qui existent étaient plus abordables⁶⁶. **Le fait de permettre à cette cohorte d'accéder à la propriété⁶⁷ ou à d'autres modes sûrs d'occupation (comme les coopératives)⁶⁸ pourrait libérer des logements** dans le marché locatif existant, ce qui pourrait par le fait même alléger les pressions dans d'autres segments engorgés du continuum du logement (p. ex. logement social, refuges et maisons de transition). La mise à disposition de logements locatifs augmenterait également les taux d'inoccupation, ce qui améliorerait l'abordabilité globale des logements locatifs offerts.
- Un dernier enjeu mentionné par les participants à la conférence était **l'offre excédentaire** (qui peut également renvoyer au « surlogement »). Une variante de ce problème est **l'augmentation du nombre de propriétés achetées par des investisseurs qui restent délibérément inoccupées**, comme des appartements ou des maisons individuelles (situation courante au Royaume-Uni)⁶⁹, ou des copropriétés (p. ex. le phénomène des « lumières éteintes »⁷⁰, situation courante au Canada). Paradoxalement, l'acquisition de ces propriétés par des investisseurs qui ne les utilisent pas à des fins de logement exacerbe le problème d'offre.
- Une deuxième variante de l'offre excédentaire renvoie à **des déséquilibres perçus entre le nombre de personnes vivant dans un logement et le nombre de chambres dans ce logement** (p. ex. une personne seule vivant dans une maison ou un appartement comptant au moins deux chambres⁷¹). Cette question a été soulevée au cours d'une séance de la conférence dans le contexte des logements de grande taille appartenant à des membres de la génération du baby-boom⁷², et il a été suggéré que ces personnes pourraient devenir des propriétaires-bailleurs et louer leurs « chambres inutilisées » à des locataires privés. Bien que cette stratégie puisse avoir une incidence positive sur l'offre, il est important de reconnaître que la recherche sur laquelle s'appuie cette idée⁷³ fait intervenir une application erronée de la Norme nationale d'occupation (NNO) pour calculer une « population surlogée ». **La SCHL examine comment la NNO est utilisée de manière erronée à cet égard.**

Il est clair qu'il existe de nombreux défis en matière d'offre. Le fait de reconnaître que les défis sont diversifiés et que certaines réponses à ceux-ci ne reposent pas nécessairement en majeure partie sur des éléments matériels peut contribuer grandement à résoudre les problèmes de logement au Canada.

⁶³ Lee. « Le temps est-il venu ».

⁶⁴ Kershaw, « Un chez-soi d'abord ».

⁶⁵ Dorling. « Renverser la tendance ».

⁶⁶ Lee, Hamilton, MacGuinness, Buyukbaykal, Tremain, Haines. « Le temps est-il venu ».

⁶⁷ Aalbers, McCarney, Geller, Bailão. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

⁶⁸ Oxley, « Un chez-soi d'abord ».

⁶⁹ Dorling. « Renverser la tendance ».

⁷⁰ Garrison. « Les moteurs de l'offre ».

⁷¹ Dorling. « Renverser la tendance ».

⁷² Aalbers, McCarney, Geller, Bailão. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

⁷³ Voir, par exemple, Tess Kalinowski. « Toronto has too much housing despite overall population growth: report » The Toronto Star, 8 mai 2017, <https://www.thestar.com/business/2017/05/08/toronto-is-over-housed-despite-overall-population-growth-report.html>.

3 Les changements climatiques influent sur l'offre et la demande

Introduction

L'un des principes clés de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) est le rôle du logement dans les collectivités, et le fait que les « investissements dans le logement devraient appuyer la stratégie du Canada relative au changement climatique »⁷⁴. Il faut donc notamment s'assurer que les investissements dans le logement visent à fournir des logements dans des collectivités à forte densité, à usage mixte et à revenus mixtes qui sont situés dans des lieux centraux, et qui soutiennent des modes de déplacement durables (comme le transport en commun) et réduisent la nécessité de voyager par voiture (le transport de passagers représente actuellement 52 % de toutes les émissions du secteur des transports au Canada⁷⁵). Cela signifie également que ces investissements servent à créer des logements éconergétiques (neufs ou rénovés); à l'heure actuelle, la consommation énergétique résidentielle représente 12 % de toute la consommation d'énergie au Canada⁷⁶.

Lors de la conférence nationale de la SCHL, il y a eu de nombreux renvois à la façon dont les changements climatiques influent sur l'offre et la demande de logements abordables. En outre, la sensibilisation aux changements climatiques façonne la mise au point de certains outils novateurs qui ont le double avantage de réduire les émissions à la source et de répondre aux besoins des populations vulnérables en réduisant certains des coûts liés au logement.

Changements climatiques et demande de logements

Comme l'a révélé notre conférence, les changements climatiques devraient influencer la demande de logements de deux principales façons : une augmentation de la demande de logements dans les villes de l'hémisphère Nord et une hausse de la demande de logements locatifs (privés et sociaux) dans ces villes.

- **Il y a interaction entre les changements climatiques et des processus plus généraux qui influent sur la demande de logements.** La **demande de logement** dans les grands centres urbains partout en Europe **change en raison de l'augmentation du nombre de réfugiés.** **L'ONU mentionne qu'en 2018**, par exemple, 69 millions de personnes dans le monde ont été déplacées de force (pour des motifs de violence, de guerres et de persécution)⁷⁷, et que la plupart de ces personnes provenaient de pays en développement. Ce processus de migration massive forcée entraîne une **augmentation de la demande de logements dans les villes de l'hémisphère Nord**⁷⁸.
- Comme l'a mentionné le Pr Soederberg, **les changements climatiques et leurs effets (y compris les conditions météorologiques et les températures extrêmes) exacerberont ce processus de déplacement forcé**, en particulier chez les personnes de l'hémisphère Sud⁷⁹. L'élévation du niveau des océans, les pénuries de nourriture et d'eau et les infrastructures qui ne sont pas résistantes devraient faire augmenter le nombre de personnes déplacées de force (aussi appelées « réfugiés climatiques »⁸⁰).
- Étant donné que la majorité des personnes à faible revenu (et à revenu un peu plus élevé) vivent dans des logements locatifs, **cette demande accrue de logements découlant des déplacements forcés devrait exercer des pressions particulières sur le secteur locatif** (privé et social – voir aussi le thème 10) dans les villes de l'hémisphère Nord⁸¹.

⁷⁴ Gouvernement du Canada. Stratégie nationale sur le logement : Un chez-soi d'abord (Ottawa : gouvernement du Canada 2017) p. 5.

⁷⁵ « Pleins feux sur les émissions de GES et les transports », « Énergie et émissions de gaz à effet de serre », RNCAN, accédé le 3 mai 2019, <https://www.rncan.gc.ca/energie/faits/energie-ges/20074#L4>.

⁷⁶ « Énergie utilisée par secteur », « Énergie et émissions de gaz à effet de serre », RNCAN, accédé le 3 mai 2019, <https://www.rncan.gc.ca/energie/faits/energie-ges/20074>.

⁷⁷ Adrien Edwards. « 68,5 millions de personnes déracinées, un chiffre record aux conséquences massives sur les pays en développement », accédé le 3 mai 2019, <https://www.unhcr.org/fr/news/stories/2018/6/5b27bfe1a/685-millions-personnes-deracinees-chiffre-record-consequences-massives.html>.

⁷⁸ Soederberg. « Un chez-soi d'abord ».

⁷⁹ Soederberg. « Un chez-soi d'abord ou un moyen d'accumuler de la richesse? ».

⁸⁰ Johana Apap. « The concept of 'climate refugee': Towards a possible definition », EPRS | European Parliamentary Research Service, accédé le 3 mai 2019, [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2018/621893/EPRS_BRI\(2018\)621893_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2018/621893/EPRS_BRI(2018)621893_EN.pdf).

⁸¹ Soederberg. « Un chez-soi d'abord ».

Changements climatiques et offre de logements

Compte tenu du fait que les immeubles résidentiels contribuent aux émissions de gaz à effet de serre (GES), la réduction de leurs émissions est un mécanisme important en vue de l'atteinte de nos objectifs climatiques pour 2030. La conférence a permis de mettre en exergue des méthodes novatrices de réduction des GES qui ont le double avantage de réduire les coûts énergétiques et, par le fait même, les coûts globaux du logement.

- L'un des outils décrits lors de notre conférence qui est mis à l'essai dans l'Union européenne (UE) en collaboration avec 40 banques est **l'initiative de prêts hypothécaires favorisant l'efficacité énergétique**. Comme l'a mentionné un expert, **les immeubles les moins éconergétiques au sein de l'UE sont les plus susceptibles d'être occupés par des ménages à faible revenu**⁸². Alors que les prix de l'énergie continuent d'augmenter, **ces ménages assument ces coûts**, et une proportion élevée de ménages **se trouve en situation de précarité énergétique**. Cette initiative fait du rendement énergétique une caractéristique clé du marché hypothécaire et représente maintenant une part importante (45 %) de ce marché⁸³.
- Comme l'ont montré les présentations de plusieurs projets de logements écologiques abordables, **des mesures écologiques durables peuvent aider à réduire considérablement la consommation d'énergie et les coûts**, dont les avantages sont transmis aux locataires⁸⁴. Ces mesures peuvent également permettre aux locataires de logements abordables d'exprimer leurs propres valeurs environnementales et de vivre en fonction de celles-ci⁸⁵; ils pourraient ainsi sentir qu'ils font partie de la collectivité générale et des efforts nationaux visant à protéger notre environnement et à lutter contre les changements climatiques. Comme nous l'avons vu dans cette séance réunissant des experts, **même les petits investissements peuvent aider à rendre les immeubles plus performants et plus éconergétiques**.
- Voici des exemples précis de ces mesures dans le contexte de la construction de nouveaux ensembles : **recyclage des matériaux de vieux immeubles** (bois d'oeuvre, briques); **conception qui incite à des habitudes de déplacement plus durables** (stationnement gratuit pour vélos, réduction du nombre de places de stationnement pour voitures); **éléments de conception de la maison passive** (isolation et étanchéité accrues, conception de bâtiment solaire, ventilation transversale); systèmes de chauffage et de climatisation **géothermiques**; ventilateurs **recupérateurs de chaleur**; **panneaux photovoltaïques**⁸⁶.
- La nécessité **d'adapter et de renouveler les immeubles existants** a aussi un rôle important à jouer dans la réduction des émissions. Comme 76 % des immeubles de logements expressément destinés à la location au Canada ont été construits il y a plus de 36 ans⁸⁷, et que la plupart datent de plus de 50 ans⁸⁸, il s'agit de considérations particulièrement importantes pour le secteur locatif social et privé. Les mesures de **rénovation écologique** (qui peuvent entraîner une réduction des GES allant jusqu'à 90 % dans le cadre d'une **stratégie globale de modernisation**) ont été désignées comme une occasion à saisir au cours d'une séance réunissant des experts.⁸⁹

⁸² Déborah Léboullenger, dans Tim Nash, José de Jesús Gómez Dorantes, Julie Lawson, Louise Stevens et Déborah Léboullenger. « Comment le gouvernement et les marchés des capitaux peuvent accroître l'abordabilité et le choix ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 59:50.

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Lisa Ker, Cameron MacDonald, Raymond Sullivan et Daniel Pearl. « Des logements écologiquement durables pour les Canadiens vulnérables ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:18:22. https://www.youtube.com/watch?v=QdZgpz_4FL0&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4x-Ich6F07sNtnT&t=0s&index=19.

⁸⁵ Sullivan. « Des logements écologiquement durables ».

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ Le Conference Board du Canada. « Ce que nous avons entendu ».

⁸⁸ Stewart. « L'avenir du logement communautaire ».

⁸⁹ Ibid.

Un autre moyen par lequel les investissements dans le logement peuvent appuyer les objectifs du Canada en matière de changements climatiques est de s'assurer qu'ils soutiennent les collectivités à usage mixte, à revenus mixtes et durables qui réduisent la nécessité de se déplacer en voiture. Cela a des répercussions sur l'offre et la demande de milieux suburbains traditionnels (principalement résidentiels et centrés sur l'automobile).

- Comme il a été montré dans le cadre de notre conférence, il est clair que **de nombreux Canadiens choisissent encore de vivre en banlieue** (faible densité, usage unique) et que les milieux suburbains se développent⁹⁰. **Le manque d'abordabilité dans les secteurs centraux des villes** est un facteur clé de ce type de demande⁹¹. **La demande de milieux suburbains augmente**, et ceux-ci **ont une** incidence négative sur la capacité du Canada d'atteindre ses objectifs en matière de changements climatiques.
- En outre, **les résidents des milieux suburbains s'opposent souvent aux tentatives de densification** dans ces secteurs⁹². **Le phénomène du « pas dans ma cour » constitue donc un obstacle au** développement de collectivités plus durables qui tiendraient compte des **objectifs du Canada en matière de changements climatiques** et contribueraient à leur réalisation.

Il existe de toute évidence de nombreux liens entre les changements climatiques d'une part, et la demande et l'offre de logements d'autre part. La compréhension de ces liens peut grandement contribuer à résoudre les problèmes de logement au Canada.

⁹⁰ Sean Gadon, Cheryll Case, Ren Thomas, Oualid Moussouni et Stu Niebergall. « La vie et la mort de la croissance intelligente : la demande insuffisante marquera-t-elle la fin des plans d'aménagement résidentiel à forte densité? ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:12:31, <https://www.youtube.com/watch?v=iffk-Vnpao0&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=18>.

⁹¹ Ibid.

⁹² Ibid.

4 Il n’y a pas de solution universelle

« Nous [...] avons cette idée réconfortante qu’une même solution peut s’appliquer à tous les cas. Nous avons tendance à ne pas être très créatifs lorsque nous pensons ainsi. Or, le logement est ce qu’il est, et tout le monde doit forcément vivre dans un logement [...] »⁹³

« Il n’y a pas de solution universelle. Les marchés sont différents. Les besoins sont différents. L’aménagement est différent. Et c’est ce que nous voyons partout. »⁹⁴

« Ces programmes sont excellents, ... mais... ils relèvent d’un modèle unique [...] Nous devons trouver d’autres solutions grâce à une multitude d’offres. »⁹⁵

Introduction

Comme il est décrit ici, cette idée a trait aussi bien à la taille des logements disponibles qu’à la conception des programmes et des politiques et à la nature du système de logement en soi. Elle repose essentiellement sur le fait que **les gens (y compris nos populations vulnérables) ne forment pas un groupe unitaire**. La notion selon laquelle **les solutions de logement doivent tenir compte du caractère unique du lieu** est également fondamentale; ce qui peut fonctionner dans un contexte donné ne fonctionne pas nécessairement dans un autre.

- Cette idée a été exprimée notamment en ce qui concerne la **taille des logements**. Au sujet des logements locatifs, par exemple, un conférencier a fait remarquer que même si des logements plus petits sont disponibles (studio, logements d’une et deux chambres), il y a une pénurie de logements plus grands disponibles et abordables pour les ménages et les particuliers à faible revenu⁹⁶. Cette situation est particulièrement problématique pour certains ménages, y compris les mères seules avec des enfants à charge⁹⁷. Lors de plusieurs séances, les conférenciers ont parlé du **besoin de logements de taille adéquate**, en mettant l’accent sur les **logements plus grands** (trois chambres ou plus) qui sont abordables pour tous, et non seulement pour les ménages à revenu élevé⁹⁸.
- L’idée selon laquelle **il n’y a pas de solution universelle est également pertinente pour l’ensemble du système de logement**. Comme il a été reconnu au cours d’une session, le **système n’est exempt de discrimination fondée sur le sexe** : [Traduction] « [L]es parcours des femmes diffèrent de ceux des hommes lorsqu’il s’agit d’itinérance et d’insécurité. [...] [I]l y a de toute évidence des cheminements uniques en matière d’insécurité du logement et d’itinérance, et le système ne répondait pas nécessairement aux besoins sexospécifiques. »⁹⁹

⁹³ Gahagan. « Le genre et la diversité ».

⁹⁴ Nancy Neamtan, dans Derek Ballantyne, Nancy Neamtan, Shayne Ramsay et Michael Oxley. « Obtenir des résultats sociaux grâce à des capitaux privés ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1 :06 :19, https://www.youtube.com/watch?v=8qMKfit_iUI&list=PLyjl6aal9qqt-tVltMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=22.

⁹⁵ Desroches. « Le genre et la diversité ».

⁹⁶ Rajan, Gahagan, Martin, Desroches, Lickers. « Le genre et la diversité ».

⁹⁷ Ibid.

⁹⁸ Ibid.

⁹⁹ Charlene Gagnon, in Jeff Morrison, Charlene Gagnon, Martin Gallié, Kristi Fairholm Mader. « Donner la parole aux plus vulnérables : approche du logement axée sur les droits de la personne ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:08:47, <https://www.youtube.com/watch?v=qHoz7RqdYtA&t=0s&list=PLyjl6aal9qqt-tVltMYsf4xlch6F07sNtnT&index=8>.

- Comme l'explique une présentation de recherche sur le cas d'Halifax, **les femmes se retrouvent en situation d'itinérance à des âges plus jeunes** que les hommes, **en passant par de multiples systèmes** (y compris les services de bien-être de l'enfance), et **dépendent de systèmes et de programmes additionnels si leurs enfants leur sont retirés**.¹⁰⁰ **Les responsabilités que doivent assumer les femmes dans l'éducation des enfants compliquent également leur recherche d'un logement**, notamment en ce qui a trait aux éléments suivants : obtenir un **logement sécuritaire** (vivre à l'abri de la violence); subir une **discrimination de la part des propriétaires-bailleurs** (refuser l'accès à un logement parce que le propriétaire craint qu'un partenaire violent vienne vivre avec la locataire ou que les jeunes enfants soient bruyants); **tenter d'obtenir un logement avant le retour des enfants** (p. ex., avoir besoin d'un plus grand appartement pour accueillir les enfants, mais être admissible à un logement d'une chambre seulement jusqu'à ce qu'au retour des enfants)¹⁰¹.
- **Des discussions semblables ont eu lieu au sujet de la population LGBTQ+, à savoir qu'il ne s'agit pas d'un groupe unitaire**. Cette question a été soulevée dans le contexte des membres plus âgés et des aînés de cette population, qui ne sont pas bien servis dans les résidences pour personnes âgées traditionnelles et les établissements de soins de longue durée (ce qui découle des préconceptions hétéronormatives au sujet des relations amoureuses et familiales, qui peuvent influencer sur des choses comme les personnes « acceptables » à contacter en cas d'urgence ou les dossiers des plus proches parents)¹⁰². On a fait valoir que certains membres de la population LGBTQ+ pourraient être forcés de « retourner dans le placard » en raison des **préconceptions hétéronormatives au sujet des besoins en matière de logement, qui recourent le parcours de vie**, dans les établissements de soins de longue durée et leurs pratiques¹⁰³.
- **L'importance de reconnaître les différences par gradient socioéconomique** a également été soulevée comme un élément clé pour s'éloigner d'une approche universelle. Ce point a été mentionné dans des exposés particuliers sur les populations vulnérables, y compris les populations LGBTQ+ (p. ex., les lesbiennes à faible revenu par rapport aux homosexuels blancs à revenu élevé) et les femmes (les mères seules par rapport aux femmes sans enfants)¹⁰⁴.
- **Bien que certaines populations vulnérables vivent des expériences semblables** (p. ex., les collectivités autochtones et racialisées sont surreprésentées dans les populations qui vivent dans la pauvreté¹⁰⁵, qui subissent de la discrimination en matière de logement¹⁰⁶ et qui sont victimes d'expulsion¹⁰⁷), on a fait valoir **qu'un ensemble de politiques ou de programmes visant à soutenir un groupe ne s'applique pas nécessairement à tous les autres**. Par exemple, l'inclusion d'énoncés sur les besoins des Autochtones dans une politique ou une stratégie sur le logement ne fait pas disparaître la nécessité d'inclure un énoncé portant expressément sur les personnes de couleur (voir aussi le thème 7).
- L'idée qu'il n'existe pas de solution universelle est également ressortie des discussions sur **l'importance de reconnaître le caractère unique du lieu**. Une municipalité, par exemple, a attribué le succès au fait de **s'être concentrée sur ses besoins uniques et d'avoir élaboré des solutions appropriées**¹⁰⁸. Bien que les municipalités aient été disposées à partager leurs connaissances et à apprendre les unes des autres^{109,110}, il était évident qu'**une approche « copier-coller » ne serait pas efficace ou fiable**.

¹⁰⁰ Ibid.

¹⁰¹ Rajan, Gahagan, Martin, Desroches, Lickers. « Le genre et la diversité ».

¹⁰² Ibid.

¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ Ibid.

¹⁰⁵ Ratman. « Toute la question du logement ».

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Morrison, Gagnon, Gallié, Mader. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

¹⁰⁸ Sellinger. « Les moteurs de l'offre ».

¹⁰⁹ Gadon, Case, Thomas, Moussouni, Niebergall. « La vie et la mort ».

¹¹⁰ Davidoff, Garrison, Slack, and Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

- Cet enseignement s'applique également aux régions et aux provinces. Une séance en particulier a été consacrée à l'idée selon laquelle **les solutions de logement qui sont appropriées dans les collectivités du Sud ne sont pas adéquates pour les collectivités nordiques et autochtones**¹¹¹.
- Des **enseignements** semblables **sur le caractère unique du lieu s'appliquent aux provinces et aux territoires partout au Canada**. Certaines solutions, par exemple le zonage destiné exclusivement au logement locatif¹¹² ou le zonage d'inclusion¹¹³, ne peuvent être mises en œuvre qu'avec le soutien des provinces et l'apport de modifications à leurs lois sur l'aménagement du territoire. L'obtention d'un soutien pour ces changements prend du temps et nécessite en fin de compte une volonté politique¹¹⁴. De façon plus générale, le contexte évolutif des politiques, du financement et de la réglementation aux échelons fédéral, provincial et municipal – en particulier pendant les changements de gouvernement – peut faire naître de nouveaux défis en matière de logement ou rendre possibles de nouvelles solutions.

Le fait d'admettre qu'il n'existe pas de solution universelle peut contribuer grandement à résoudre les problèmes de logement au Canada, grâce à l'élaboration de solutions qui répondent à une diversité et à une pluralité de besoins, et qui tiennent compte du caractère unique du lieu et le mettent à profit.

¹¹¹ Pamela Hine, David Fortin, Dave Harlander, Myriam Blais, Geneviève Vachon. « Le logement dans le Nord », séance non enregistrée.

¹¹² Ibid.

¹¹³ Aalbers, McCarney, Geller, Bailão. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

¹¹⁴ Ibid.

5 On ne peut élaborer de bonnes politiques à partir de données de mauvaise qualité (ou absentes)

« [N]ous sommes conscients du fait que [...] il y a des lacunes très importantes dans les données, et cela nous empêche de mettre en place les meilleures politiques possibles simplement parce que nous ignorons ce que nous ignorons. »¹¹⁵

« Si l'on ne commence pas à recueillir des données concernant la race, ce problème demeurera invisible. »¹¹⁶

« Si nous amalgamons le sexe et le genre, sans fournir de données ventilées selon le sexe, nous fournissons des données peu probantes à partir desquelles des gens prennent des décisions importantes en matière de politique. »¹¹⁷

« Nous nous demandions tous [...] quelle était l'importance de cette question des investissements étrangers au Canada. Nous n'avions pas de données, mais nous avons des anecdotes à ne plus savoir quoi en faire. »¹¹⁸

Introduction

Ces dernières années, on a observé une transition accrue vers des politiques et des processus décisionnels fondés sur des données probantes, l'accent étant mis sur la correction des lacunes dans les données. Mentionnons, par exemple, le partenariat SCHL-Statistique Canada, appelé **Programme de la statistique du logement canadien (PSLC)**. Entre autres choses, la **recherche découlant de ce partenariat** menée par la SCHL a permis de répondre à des questions clés sur le rôle des investissements étrangers dans l'offre de logements et les prix des logements au Canada (voir l'extrait ci-dessus). Malgré ces réalisations, il subsiste de nombreuses lacunes dans les données¹¹⁹, notamment en ce qui concerne les données liées au logement.

Les lacunes dans les données peuvent avoir des répercussions négatives sur l'élaboration des politiques. Plusieurs conférenciers et membres de l'auditoire ont souligné les principales lacunes dans les données sur le logement qui doivent être comblées au cours des prochaines années (certaines sont quantitatives, tandis que d'autres sont qualitatives). La correction de ces lacunes pourrait contribuer grandement à appuyer une meilleure politique de logement au Canada.

- L'un des problèmes soulevés par un conférencier était la nécessité d'accorder plus d'attention aux **collectivités et individus racialisés** et de recueillir des données à leur sujet. La SNL a été reconnue pour avoir attiré l'attention sur les vulnérabilités en matière de logement d'autres collectivités (en particulier les Autochtones), mais les collectivités et individus racialisés n'ont pas été explicitement identifiés parmi elles. Voici d'autres possibilités concernant la collecte de données : **pauvreté racialisée** et accès à un logement abordable; **itinérance**; **besoins impérieux en matière de logement**; discrimination raciale et exclusion des marchés du logement. Une **optique d'équité raciale** (au lieu de l'inclusion de la race dans le « plus » de l'analyse comparative entre les sexes plus) a également été suggérée¹²⁰.

¹¹⁵ Romy Bowers, dans Romy Bowers, Carolyn Wilkins, Carl Schwartz, Erik Thedéen et Robert Kelly. « Comment les gouvernements peuvent gérer les risques et maintenir des marchés du logement ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:11:35, <https://www.youtube.com/watch?v=vYh1pHoAcfY&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xICh6F07sNtnT&t=0s&index=13>.

¹¹⁶ Ratnam. « Toute la question du logement ».

¹¹⁷ Gahagan. « Le genre et la diversité ».

¹¹⁸ Wilkins. « Comment les gouvernements ».

¹¹⁹ Andrew-Gee et Tavia Grant. « In the dark: The cost of Canada's data deficit ». *The Globe & Mail*, 26 janvier 2019, <https://www.theglobeandmail.com/canada/article-in-the-dark-the-cost-of-canadas-data-deficit/>.

¹²⁰ Ratnam. « Toute la question du logement ».

- Les **dangers liés au fait de recueillir le mauvais type de données sur le logement** ont également été soulevés lors de la conférence. Reconnaisant que les termes **sexe et genre ne sont pas interchangeables**, par exemple, un expert a suggéré que les enquêtes qui demandent la mauvaise chose (p. ex., le genre d'une personne et non son sexe) entraîneront uniquement la collecte de « mauvaises données » menant à de mauvaises décisions en matière de politique¹²¹.
- Bien que l'entrée en fonction d'un **défenseur du logement** ait été saluée comme une initiative importante, il a été admis qu'il serait utile de comprendre **ce en quoi consiste un modèle de pratiques exemplaires**, surtout en ce qui concerne **la capacité de mobiliser des conseillers primaires** (personnes ayant un vécu expérientiel). L'**intervenant en faveur des enfants de l'Ontario** a été cité comme exemple, mais d'autres recherches et collectes de données concernant d'autres modèles ont été suggérées pour veiller à ce que le défenseur du logement du Canada puisse mettre en pratique le mieux possible les principes et les valeurs sur lesquels repose cette fonction¹²².
- De nombreuses suggestions ont été formulées au sujet de la collecte de données axées sur **les lacunes dans le marché locatif**. Bien que la SCHL recueille et produise **des données sur le marché locatif**, plusieurs lacunes ont été cernées relativement à ce travail. Par exemple, il a été reconnu que **la SCHL ne recueille pas des données suffisantes sur le marché locatif secondaire**¹²³.
- Un conférencier a suggéré que **l'analyse des taux de location par la SCHL devrait inclure les services publics**, les commodités et les services aux fins de la détermination du coût du logement. Lorsqu'il est inclus dans d'autres recherches, le coût du logement est supérieur à celui déclaré par la SCHL¹²⁴. Cela a **des répercussions sur l'évaluation des programmes de logement** et des allocations pour le logement et leur capacité à couvrir adéquatement tous les coûts de logement (loyer et services publics)¹²⁵.
- Bien qu'il soit admis que les expulsions constituent une source principale de litiges dans de nombreux pays, **les données sur les expulsions sont rares** (les données sur les décisions de tribunaux servant souvent d'indicateurs approximatifs), et il est urgent de mieux comprendre l'étendue des expulsions, les types d'expulsions, la durée des processus d'expulsion et la probabilité qu'une demande d'expulsion soit approuvée¹²⁶. Il a été mentionné qu'une meilleure **collecte de données sur les expulsions et les programmes de prévention des expulsions** (et leur rentabilité) pouvait aider à éclairer les politiques et les stratégies de prévention des expulsions pour soutenir les locataires. Une meilleure **collecte de données sur les personnes expulsées** (en notant les cas de surreprésentation selon la race, l'ethnicité et l'indigénité, et les écarts qui persistent selon le sexe) et les **motifs d'expulsion** a aussi été mentionnée comme un élément important de l'évolution continue de la SNL. **Les données sur la relation entre les expulsions et les situations d'emploi précaire** ont également été mentionnées comme faisant l'objet de lacunes importantes¹²⁷.
- Il a été admis que **les expulsions ne sont pas mentionnées dans la SNL**, alors qu'elles constituent un facteur clé contribuant à l'itinérance (ce qui est mentionné dans la SNL)¹²⁸. La collecte de **données sur les expulsions pourrait grandement contribuer aux efforts de réduction de l'itinérance**.

¹²¹ Gahagan. « Le genre et la diversité ».

¹²² Ratnam. « Toute la question du logement ».

¹²³ Actuellement, l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) comprend les données sur le marché locatif secondaire dans 17 régions métropolitaines de recensement du Canada.

¹²⁴ Ebrahim, Lauster, Albert, Leviten-Reid, Cosman. « L'avenir du logement abordable ».

¹²⁵ L'exemple donné par un expert était que si une province verse une allocation mensuelle pour le logement de 620 \$ à une famille, et que cette allocation est comparée à des coûts de logement estimés à 700 \$ par la SCHL, elle peut sembler adéquate. Or, lorsqu'on la compare au loyer et aux services publics dont le coût s'élève à 900 \$ par mois, cette allocation de logement semble tout à coup beaucoup moins adéquate.

¹²⁶ Gallié. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

¹²⁷ Ibid.

¹²⁸ Ibid.

- La collecte de **données** supplémentaires **sur les propriétaires-bailleurs** à l'échelle du Canada a aussi été jugée utile à l'avenir. Bien que la financiarisation du logement et l'essor du marché secondaire (copropriétés) au Canada aient entraîné une augmentation globale du nombre de propriétaires-bailleurs amateurs, **on sait très peu de choses sur qui ils sont**, ce qui les **motive** à devenir des propriétaires-bailleurs, et **les types de location et de loyer** offerts (ou leur **durée**)¹²⁹.
- De plus, l'expérience de **la discrimination exercée par des propriétaires-bailleurs** a été citée comme une autre possibilité de collecte de données, en particulier pour les groupes vulnérables identifiés dans la SNL (ce qui comprend le rôle de la discrimination dans l'accès aux logements locatifs et les expulsions de ces logements); le « **ciblage** » **de certains types de locataires par les propriétaires-bailleurs** a également été désigné comme une autre possibilité de collecte de données¹³⁰.
- Un expert a recommandé que la tenue d'un « **dossier historique des stratégies mises en oeuvre par les gouvernements successifs au Canada** »¹³¹ serait utile dans le contexte de l'élaboration de nouvelles solutions aux problèmes de logement. Selon lui, certaines des mêmes solutions ont été proposées à plusieurs reprises au fil du temps, tandis que les problèmes persistent.
- Plusieurs conférenciers et membres de l'auditoire ont suggéré que **la SCHL pourrait repenser la façon dont elle définit l'abordabilité des logements** . Pour les logements locatifs, par exemple, cela est défini dans certaines initiatives de logement de la SNL comme étant [30 % des logements dont le loyer est] inférieur à 80 % du loyer médian du marché¹³². Or, comme l'a mentionné un membre de l'auditoire, dans le centre-ville de Vancouver, un taux de 80 % ne vous permet même pas d'acheter un placard à balai.¹³³ Une mesure de l'abordabilité allant au-delà du seuil de 30 % et tenant compte de l'écart entre les loyers et les revenus des ménages a également été proposée¹³⁴.
- Il a également été admis que **les données doivent être normalisées ou comparables d'une municipalité à l'autre** (afin de « comparer des pommes avec des pommes »¹³⁵) pour être utiles. Comme l'a expliqué un expert, les municipalités mesurent souvent les mêmes types de choses, mais elles n'ont pas de définitions ou de méthodologies communes pour les mesurer¹³⁶.
- Enfin, tout effort visant à combler les lacunes dans les données publiques entraîne **d'autres questions sur la gouvernance des données** et sur le fait de savoir **si les données peuvent être rendues publiques et accessibles en ligne** ou non¹³⁷.

Afin de résoudre les problèmes de logement au moyen d'une meilleure politique, il faut continuer de cerner et de combler de nombreuses lacunes dans les données. Pour être le plus efficace possible, les données devraient être normalisées d'une administration à l'autre au Canada (afin de « comparer des pommes avec des pommes »), et les questions relatives à la gouvernance et à l'accessibilité (en ligne) des données devraient être réglées.

¹²⁹ Lauster. « L'avenir du logement abordable »

¹³⁰ Ibid.

¹³¹ Gallié. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

¹³² Gouvernement du Canada. « Stratégie nationale sur le logement du Canada », p. 12.

¹³³ Membre de l'auditoire. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

¹³⁴ Gagnon. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

¹³⁵ McCarney. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

¹³⁶ Ibid.

¹³⁷ Ibid.

6 L'inclusion sociale est un processus

« [L]e processus est si important [...] nous ne fournissons pas des services professionnels aux gens, nous mettons des personnes à leur service [...] Il est très important de les amener à prendre les décisions. »¹³⁸

« [L]es processus de développement des villes et de développement du logement doivent vraiment changer pour être vraiment inclusifs. »¹³⁹

« Si vous parlez aux gens, ils vous donneront les réponses. Il vous suffit de leur parler... »¹⁴⁰

Introduction

L'inclusion sociale est un enjeu clé de notre époque¹⁴¹. Il s'agissait de l'un des résultats souhaités les plus souvent mentionnés lors de nos tables rondes et consultations nationales sur le logement de 2016¹⁴², la SNL étant conçue comme un instrument pour « favoriser l'inclusion sociale »¹⁴³.

- Bien que **souvent considérée comme un résultat**¹⁴⁴ (ou un état final), un message clair de notre conférence de 2018 est que **l'inclusion sociale est un processus**, dans le cadre duquel les collectivités et les personnes se voient offrir des occasions significatives et nombreuses de participer¹⁴⁵.
- Comme l'a reconnu le conférencier principal Douglas Cardinal, cela signifie qu'il faut **apaiser une tension commune entre la sagesse professionnelle et la sagesse de la communauté ou des résidents**. Le fait de permettre à la collectivité de prendre des décisions et de se fier à sa propre sagesse constitue le fondement d'un projet socialement inclusif¹⁴⁶.
- En ce qui concerne son expérience de l'aménagement auprès de collectivités autochtones, par exemple, M. Cardinal a expliqué comment il s'est assuré que **les membres des collectivités jouent des rôles importants dans la conception, la planification, la mise en oeuvre et même les étapes de construction** d'un ensemble de logements.¹⁴⁷ Bien que la participation communautaire soit une pierre angulaire du processus d'aménagement au Canada en général¹⁴⁸, une telle participation à l'étape de la construction est inédite pour la plupart des ensembles de logements.
- Pour M. Cardinal, **un processus d'aménagement axé sur l'inclusion sociale est itératif et fait intervenir de nombreuses présentations de conceptions et de multiples consultations communautaires**. Dans le cadre de son travail avec les Cris de la baie James, par exemple, il a décrit un processus itératif au cours duquel il a soumis un concept, reçu des commentaires de la collectivité et soumis de nouveau un concept en fonction de ces commentaires – **à au moins huit reprises** – jusqu'à ce que la collectivité soit entièrement satisfaite¹⁴⁹.

¹³⁸ Cardinal. « Créer des collectivités socialement inclusives ».

¹³⁹ Paradis. « Toute la question du logement ».

¹⁴⁰ Case. « La vie et la mort? ».

¹⁴¹ Siddall. « Un chez-soi d'abord ».

¹⁴² Le Conference Board du Canada. « Ce que nous avons entendu », annexe 3.

¹⁴³ Duclos, dans Conference Board du Canada. « Ce que nous avons entendu », p. 3.

¹⁴⁴ Le Conference Board du Canada. « Ce que nous avons entendu ».

¹⁴⁵ Cardinal. « Créer des collectivités socialement inclusives ».

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ Voir, par exemple, Institut canadien des urbanistes. « **CODE DE CONDUITE PROFESSIONNELLE DE L'ICU** », dernière modification le 16 août 2016. <http://www.cip-icu.ca/CMSPages/GetFile.aspx?nodeguid=0f7bc1e2-2f09-4efd-8977-5825d308b2d1&lang=en-US>.

¹⁴⁹ Cardinal. « Créer des collectivités socialement inclusives ».

- Les exemples de M. Cardinal proviennent de son travail auprès de collectivités autochtones, mais des conférenciers d'autres séances ont parlé de la manière dont **cette approche est particulièrement utile pour les populations sous-représentées et vulnérables, y compris les personnes ayant un vécu expérientiel**¹⁵⁰.
- **De nouveaux mécanismes de participation axés sur la collaboration**, comme le fait de demander aux membres de la collectivité de dessiner des cartes et de préciser leurs besoins, ont également été mis en exergue comme exemples de processus socialement inclusif¹⁵¹.

Inclusion sociale et phénomène du « pas dans ma cour »

- **L'inclusion sociale et les attitudes « pas dans ma cour » (PDMC)** ont souvent été abordées dans les mêmes séances. Elles ont été décrites comme étant des processus croisés (et opposés).
- **L'inclusion des personnes** dans le processus de planification des ensembles de logements donne peut-être lieu à une **situation paradoxale**, dans la mesure où **elle peut fournir aux gens des occasions d'exprimer leurs attitudes PDMC**.
- **L'opposition fondée sur le phénomène du PDMC** a été identifiée comme **obstacle important au logement pour les populations vulnérables**¹⁵², aux politiques de **croissance intelligente et de densification** (p. ex., zonage d'inclusion)¹⁵³, et de façon plus générale, aux ensembles de logements qui n'étaient pas constitués de maisons individuelles non attenantes (p. ex., immeubles locatifs, logements multifamiliaux)¹⁵⁴.
- **Le phénomène du PDMC** a également été cité **comme étant constamment présent et ayant des résultats potentiellement graves sur l'achèvement des travaux de construction de logements**. Comme l'a décrit l'un de nos experts : « Étant donné que tout projet de construction est situé près d'un endroit où vivent déjà des gens, le phénomène du PDMC fait souvent en sorte que peu de logements soient construits, quel que soit le lieu. »¹⁵⁵
- **Pour certains projets, l'opposition liée aux attitudes PDMC peut se modifier ou s'atténuer (sans intervention publique) au fil du temps**. Par exemple, il a été reconnu que les logements accessoires constituent aujourd'hui une option de logement abordable beaucoup plus attrayante sur le plan politique qu'il y a 20 ans, de nombreuses villes (comme Calgary, Edmonton, Vancouver) apportant des changements à leurs règlements de zonage pour construire cette forme de logement. Ce changement est attribué en partie au fait que **les logements accessoires** sont maintenant considérés comme une forme de **« densité douce »**¹⁵⁶, qui n'est pas aussi intrusive ou contestable que d'autres formes de logement (p. ex., tours élevées).
- **Cependant, alors que certaines approches deviennent plus politiquement acceptables au fil du temps, d'autres, comme le zonage d'inclusion, peuvent être visées par le phénomène du PDMC**¹⁵⁷. Cela donne à penser que la lutte contre les attitudes PDMC est un défi constant.
- Bien que **le phénomène du PDMC** ait été identifié comme un obstacle réel et important, il **a également été perçu comme quelque chose qui pouvait être surmonté**. Des **activités permanentes d'éducation et de sensibilisation du public, y compris les populations mal desservies et « cachées » dans le cadre des activités de mobilisation communautaire**, et de **nouvelles façons de communiquer** avec les résidents ont été cités comme des stratégies pour surmonter le phénomène du PDMC¹⁵⁸. Les exemples de promotion du « oui dans ma cour » ont également été reconnus comme utiles¹⁵⁹.

¹⁵⁰ Paradis, Ratnam, McGraw, Cyr, Go et Pijl. « Toute la question du logement ».

¹⁵¹ Case. « La vie et la mort? ».

¹⁵² Pijl. « Toute la question du logement ».

¹⁵³ Niebergall. « La vie et la mort ».

¹⁵⁴ Case, Thomas, Moussouni et Niebergall. « La vie et la mort ».

¹⁵⁵ Niebergall. « La vie et la mort ».

¹⁵⁶ Thomas. « La vie et la mort ».

¹⁵⁷ Thomas. « La vie et la mort ».

¹⁵⁸ Ibid.

¹⁵⁹ Ibid.

- Plusieurs conférenciers ont également mentionné que **la locution « pas dans ma cour » pose problème**¹⁶⁰. D'une part, elle a été considérée comme **une expression désobligeante** qui crée automatiquement une dynamique antagoniste (eux et nous), dans le cadre de laquelle les opinions de certaines personnes sont écartées, et qui empêche donc la prise en compte de vraies préoccupations ainsi qu'une mobilisation et un apprentissage véritables¹⁶¹.
- D'autre part, l'expression **PDMC a été considérée comme un euphémisme** qui, souvent, **masque des problèmes plus profonds, comme la discrimination systématique**¹⁶².

Pour résoudre les problèmes de logement au Canada, il faudra trouver des façons d'inclure véritablement les personnes – en particulier les personnes mal desservies, « cachées » et vulnérables – dans la création de ces solutions (du processus d'aménagement à l'exploitation de logements, en passant par la construction). Pour faire en sorte que des ensembles de logements abordables et inclusifs soient approuvés et achevés, il est nécessaire de travailler avec les collectivités et de s'engager dans un processus continu d'éducation du public et de dialogue afin de limiter l'ampleur et l'influence du phénomène du PDMC.

¹⁶⁰ Pijl. « Toute la question du logement ».

¹⁶¹ Ibid.

¹⁶² Case. « La vie et la mort ».

7 Rien n'est une panacée

« Il n'existe pas de solution unique... , et les villes partout au pays devront élaborer leurs propres solutions adaptées à leurs défis particuliers. »¹⁶³

« Je ne crois pas qu'il y ait une solution miracle. Vous devez en fait traiter toute une gamme de choses, les unes après les autres. »¹⁶⁴

Introduction

Comme l'ont mentionné de nombreux conférenciers, nos problèmes de logement sont liés à un grand nombre de pratiques, de décisions et de processus différents. Cela comprend (sans s'y restreindre) l'inégalité d'accès, la financiarisation du logement, la discrimination sur le marché du logement, les écarts entre les revenus des ménages et le coût du logement, les retards historiques dans le financement et les priorités politiques changeantes en matière de financement, et les divers degrés de participation des gouvernements dans le domaine du logement.

- **La croyance dans l'existence d'une panacée peut faire en sorte qu'on s'emploie à tort à chercher des solutions uniques.** Par exemple, le zonage d'inclusion n'est pas loin d'être considéré comme une panacée, une municipalité ayant affirmé qu'elle n'a pas fait beaucoup de progrès dans le domaine du logement abordable parce qu'elle n'a été que récemment autorisée à recourir à ce type de zonage¹⁶⁵. Le fait de s'appuyer dans une trop grande mesure sur une solution unique **peut générer un message trompeur selon lequel les problèmes de logement peuvent être réglés au moyen d'un seul changement** au système de planification, et que rien d'autre ne peut être fait en l'absence de ce changement.
- **La croyance en une panacée peut également entraîner un manque de réflexion critique ou fondée sur des données probantes concernant l'efficacité de solutions particulières.** Par exemple, en ce qui concerne l'approche relative au zonage d'inclusion, les données probantes sont mitigées, certaines recherches faisant état de résultats positifs, alors que d'autres études laissent entendre qu'il a un potentiel limité pour la création de logements abordables, et que dans certains marchés, il peut même accroître les inégalités dans l'accès au logement en raison de déplacements et du phénomène de gentrification¹⁶⁶.
- La **notion de panacée peut également amener à s'appuyer uniquement sur des solutions monétaires** et à conclure qu'en l'absence d'une contribution financière importante **d'un autre ordre de gouvernement**¹⁶⁷, les problèmes de logement ne peuvent être réglés (au lieu d'explorer le rôle des interventions non monétaires ou des mécanismes de génération de revenus nouveaux et existants¹⁶⁸).
- **La notion de panacée peut aussi réduire le rôle de certains ordres de gouvernement dans la résolution de leurs problèmes de logement** (comme les municipalités) ainsi que **perpétuer le mythe selon lequel un seul ordre de gouvernement peut résoudre ce problème** (comme le gouvernement fédéral). Elle peut **créer de la même façon la perception qu'un seul type d'acteur (les gouvernements) est en mesure de résoudre ce problème** et qu'il n'y a pas de rôle significatif à jouer pour le secteur privé ou d'autres intervenants (voir aussi le thème 9)¹⁶⁹.

¹⁶³ Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

¹⁶⁴ Oxley. « Un chez-soi d'abord ».

¹⁶⁵ Aalbers, McCarney, Geller, Bailão. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

¹⁶⁶ Voir, par exemple, Martine August et Giuseppe Tolfo. « Inclusionary Zoning: Six Insights from International Experience », *Plan Canada* 58, no 4 (hiver 2018) : 6-11.

¹⁶⁷ Voir, par exemple, Hannah Thibedeau. « Big city mayors call for emergency federal funding to deal with housing crunch ». CBC News, 28 janvier 2019, <https://www.cbc.ca/news/politics/big-city-mayors-housing-transit-election-1.4993025>.

¹⁶⁸ Voir Davidoff. « Les moteurs de l'offre », pour un mécanisme novateur de génération de revenus qui pourrait être mis en oeuvre à l'échelon municipal et générer des montants importants de financement pour soutenir le logement des personnes dans le besoin.

¹⁶⁹ Voir Ballantyne, Neamtan, Ramsay, Oxley. « Obtenir des résultats sociaux » pour une exception.

- Au cours de plusieurs séances, par exemple, **de nombreux outils municipaux ont été reconnus comme pouvant influencer considérablement sur l'offre de logements abordables**. La plupart de ces outils existent déjà et ne nécessitent pas d'autorisations ou d'efforts supplémentaires de la part d'autres ordres de gouvernement¹⁷⁰. En outre, les outils municipaux existants ont été critiqués parce qu'ils n'étaient pas utilisés efficacement aux fins de l'obtention de logements abordables¹⁷¹ et, dans certains cas, ont été complètement ignorés en faveur de solutions provenant d'autres ordres de gouvernement.
- **La croyance en une panacée perpétue le mythe selon lequel une solution unique peut fonctionner d'une manière ou d'une autre indépendamment des forces sociétales plus générales**. Comme le montre la leçon précédente, même lorsque les outils municipaux sont autorisés et utilisés, des forces plus générales, comme les attitudes PDMC, peuvent miner leur efficacité. Des débats ont cours partout dans le monde, par exemple, sur le fait de prévoir une « porte des pauvres » comme entrée distincte pour les locataires à faible revenu d'immeubles résidentiels à revenus mixtes créés au moyen du zonage d'inclusion (tandis que les locataires mieux nantis et les propriétaires-occupants utilisent une entrée principale)¹⁷². Bien que les politiques exigeant la construction d'immeubles à revenus mixtes génèrent un certain nombre de logements abordables, cette pratique de séparation des entrées mine les objectifs stratégiques plus généraux entourant l'inclusion sociale. Le phénomène du PDMC peut également empêcher la mise en oeuvre de projets de logements abordables¹⁷³.

Selon plusieurs conférenciers, la résolution des problèmes de logement au Canada passe par la reconnaissance du fait qu'ils ont de multiples sources et découlent des décisions prises au fil des décennies et même des siècles¹⁷⁴. Les solutions peuvent toutefois provenir de nombreuses initiatives conjuguant des méthodes nouvelles et anciennes, et de la coopération de tous les intervenants et ordres de gouvernement concernés. Ces idées sont examinées dans les deux prochaines sections.

¹⁷⁰ Voir, par exemple, Davidoff, Garrison, Slack et Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

¹⁷¹ Ibid.

¹⁷² Voir, par exemple, Geller. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

¹⁷³ Davidoff, Garrison, Slack et Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

¹⁷⁴ Voir, par exemple, Davidoff, Garrison, Slack et Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

8 Tous les modèles (nouveaux et anciens) seront utiles

« De toute évidence, certains enjeux se sont aggravés au cours de la période récente, mais, en fait, il s'agit d'un problème qui existe depuis des centaines d'années. Il s'avère que la répartition de la richesse penche en faveur des personnes qui ont accès aux revenus et à la richesse provenant de certains actifs. »¹⁷⁵

« Il s'est toujours agi d'une marchandise, n'est-ce pas? [...] Cela a toujours existé. »¹⁷⁶

« [D]epuis plus de 150 ans [...] la situation n'a pas changé et les mêmes solutions sont proposées [...] 150 ans d'histoire devraient nous forcer à regarder en arrière et à examiner ce qui s'est passé. »¹⁷⁷

Introduction

L'un des sous-thèmes de la conférence était l'idée que le problème actuel de logement n'est pas nouveau, mais le prolongement d'un problème de longue date qui s'échelonne sur des siècles (bien que certains intervenants aient parlé de la manière dont certains effets sont aujourd'hui plus marqués qu'ils ne l'étaient dans le passé). Par extension, des solutions sont proposées depuis plusieurs siècles pour résoudre ce problème.

Comme l'a mentionné notre conférencier principal, le Pr Danny Dorling, il y a eu une « génération chanceuse » au cours du dernier siècle pour qui la propriété est devenue possible et abordable¹⁷⁸. Cela soulève des questions intéressantes sur la façon dont les générations suivantes peuvent accéder à des logements qui répondent à leurs besoins et qui sont abordables. Les conférenciers ont donné des exemples d'approches plus récentes et plus anciennes pour répondre à cette question. Certaines de ces propositions étaient propres à la SCHL; beaucoup ne l'étaient pas.

Modèles et approches plus récents

- Afin d'aider les gens à devenir propriétaires, le modèle d'**Options for Homes**, dans le cadre duquel l'**organisation sans but lucratif offre aux accédants à la propriété un soutien pour leur mise de fonds aux fins de l'achat de logements construits par leur partenaire constructeur** (un soutien s'élevant habituellement à 15 %, l'acheteur fournissant une mise de fonds de 5 % et la tranche restante de 80 % étant couverte par une hypothèque conventionnelle), a été cité comme exemple¹⁷⁹. Ce modèle est utilisé partout dans la région du Grand Toronto et est à l'origine d'une nouvelle initiative prévue dans le budget de 2019¹⁸⁰.
- Afin de permettre aux Australiens d'investir dans des biens immeubles à usage d'habitation (pour un montant aussi peu élevé que 100 \$) et d'accroître l'accessibilité à une catégorie d'actifs autrement inaccessible, une **plateforme d'investissement fractionnaire dans l'immobilier**, appelée **BrickX**, a été créée¹⁸¹. Les **copropriétés et logements achetés par la plateforme sont placés en fiducie, et sont ensuite divisés en 10 000 actions**. Les particuliers peuvent acheter une ou plusieurs actions d'un ou de plusieurs logements, et peuvent toucher des revenus de location générés par ces ceux-ci¹⁸². Ce modèle est destiné uniquement aux résidents de l'Australie et a été particulièrement populaire auprès des milléniaux¹⁸³.

¹⁷⁵ Oxley. « Un chez-soi d'abord ».

¹⁷⁶ Soederberg. « Un chez-soi d'abord ».

¹⁷⁷ Gallié. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

¹⁷⁸ Dorling. « Renverser la tendance ».

¹⁷⁹ Tremain. « Le temps est-il venu ».

¹⁸⁰ Gouvernement du Canada, *Investir dans la classe moyenne : budget de 2019*, (Ottawa : Sa Majesté la Reine du Chef du Canada), 23, <https://budget.gc.ca/2019/docs/plan/chap-01-fr.html>.

¹⁸¹ Buyukbaykal. « Le temps est-il venu ».

¹⁸² Ibid.

¹⁸³ Ibid.

- Toute une séance a été consacrée à de nouvelles façons pour **les gouvernements d'encourager le recours aux capitaux privés** afin de fournir des logements abordables¹⁸⁴. L'une des approches préconisées était **de soutenir la finance sociale**. Au Royaume-Uni, par exemple, le gouvernement a utilisé 400 millions de livres sterling à même les fonds non réclamés de comptes bancaires pour capitaliser **Big Society Capital**. Cet organisme met des fonds à la disposition d'organisations sociales et d'organismes de bienfaisance, et a mobilisé d'importantes sommes provenant de nouveaux capitaux privés à cette fin (il dispose maintenant de plus de 1 milliard de livres sterling). Bien que l'organisme cherche à résoudre de nombreux problèmes, l'offre d'un logement aux personnes dans le besoin constitue une priorité¹⁸⁵.
- Au cours de cette séance, il a été révélé que **le secteur de la finance sociale a reçu un soutien important au Canada**, sous la forme d'un engagement fédéral pouvant atteindre 755 millions de dollars (annoncé dans l'Énoncé économique de l'automne 2018¹⁸⁶). Deux principaux types de finance sociale sont en activité dans la province de Québec : le capital de développement (avec objectifs socioéconomiques) et la finance solidaire (pour les initiatives collectives et le développement économique communautaire). L'histoire de la finance solidaire au Québec remonte à 1997, et elle a été utilisée pour tout, de la rénovation de logements communautaires à la construction de nouvelles coopératives d'habitation pour étudiants¹⁸⁷.
- Le recours à des **associations d'habitation pour obtenir du financement** sur les marchés financiers a été cité comme un modèle utile pour le Royaume-Uni, particulièrement dans le contexte d'un déclin du modèle traditionnel de subventions pour le logement abordable. Les associations d'habitation sont les principaux fournisseurs de logements abordables au Royaume-Uni; avec de très bonnes cotes de crédit (en raison d'une réglementation rigoureuse), elles peuvent emprunter auprès des banques et réunir des fonds en émettant leurs propres obligations¹⁸⁸.
- Un modèle connexe qui délaisse la mobilisation de fonds au profit du financement et fait intervenir le **regroupement du pouvoir des organismes sans but lucratif** est celui de la **Housing Investment Corporation (HIC) de l'organisme Housing Partnership Canad (HPC)**. Il s'agit d'un modèle pancanadien qui offre **un financement à faible coût aux fournisseurs de logements abordables** (prêts hypothécaires à long terme et à taux fixe, faibles coûts de transaction). La SCHL a joué un rôle dans ce modèle, car la HIC a obtenu une subvention de 20 millions de dollars par l'entremise du Fonds d'innovation pour le logement, ce qui lui a permis d'emprunter jusqu'à 400 millions de dollars sur les marchés financiers. La subvention a été intégrée à un élément de rehaussement de crédit, ce qui s'est traduit par un montant de financement plus important accessible pour les fournisseurs de logements à but non lucratif¹⁸⁹.
- La **Community Land Trust**, à Vancouver, **l'un des premiers emprunteurs de la HIC**, a été citée comme exemple dans cette séance. Cet organisme sans but lucratif a utilisé sa première phase de financement (50 millions de dollars) pour trois projets de logements abordables en Alberta et en Colombie-Britannique, et d'autres projets sont prévus au milieu de 2019 (financement de 100 millions de dollars). Son objectif est de disposer d'un portefeuille de 350 millions de dollars d'ici la fin de 2020¹⁹⁰.
- Afin de s'attaquer à la hausse du nombre de propriétaires-bailleurs amateurs, qui est vue à la fois comme un symptôme et un résultat de la financiarisation du logement, **les mesures visant à limiter une autre augmentation du nombre de propriétaires-bailleurs amateurs et à assurer des pratiques plus responsables chez les propriétaires-bailleurs** ont été considérées comme des réponses importantes. Dans le premier cas, les mesures comprenaient une hausse des impôts pour les propriétaires-bailleurs privés (afin de limiter l'acquisition d'autres logements)¹⁹¹. Dans le deuxième cas, des **mesures d'éducation et de formation des propriétaires-bailleurs** ont été citées¹⁹².

¹⁸⁴ Oxley. « Obtenir des résultats sociaux ».

¹⁸⁵ Ibid.

¹⁸⁶ Ministère des Finances Canada. *Investir dans des emplois pour la classe moyenne*, (Ottawa : Sa Majesté la Reine du Chef du Canada), 38, <https://www.budget.gc.ca/fes-eea/2018/docs/statement-enonce/toc-tdm-fr.html>.

¹⁸⁷ Neamtan. « Obtenir des résultats sociaux ».

¹⁸⁸ Ibid.

¹⁸⁹ Ramsey. « Obtenir des résultats sociaux ».

¹⁹⁰ Ramsey. « Obtenir des résultats sociaux ».

¹⁹¹ Ibid.

¹⁹² Ebrahim, Lauster, Albert, Leviten-Reid, Cosman. « L'avenir du logement abordable ».

- **L'offre d'allègements fiscaux aux propriétaires-bailleurs privés (réduction d'impôt) pour les inciter à louer leurs logements à des locataires à faible revenu** a été une autre solution suggérée. Cette pratique est plus répandue en France, aux États-Unis et en Allemagne¹⁹³.
- Le programme **Housing First adopté en Finlande** – dans le cadre duquel les sans-abri se voient offrir des logements stables et abordables (au lieu d'être progressivement déplacés dans des logements temporaires et de transition)¹⁹⁴ – a connu un tel succès que la Finlande est le seul pays de l'UE à connaître une diminution de l'itinérance. Ce programme a été cité comme un modèle exemplaire valant la peine d'être mis à l'essai dans d'autres pays^{195,196}.
- Pour aider à pallier le manque de logements locatifs offerts, **de nouvelles mesures de zonage, comme le zonage destiné exclusivement au logement locatif**¹⁹⁷, ont été citées comme importantes. Pour remédier au manque de logements abordables occupés par le propriétaire, **le zonage d'inclusion** a été mentionné.
- Afin d'aider à accroître l'offre de logements et de soutenir directement les personnes dans le besoin, une proposition connue sous le nom de « **zoning for dollars** » (**zonage en vue de l'obtention de fonds**), dans le cadre de laquelle **une mise aux enchères publique de droits de densité plus importants générerait des revenus qui iraient directement aux personnes dans le besoin**, et qui pourrait donner lieu à des revenus se chiffrant en milliards pour une municipalité, a été mentionnée par un conférencier universitaire¹⁹⁸. Cette proposition a été jugée avantageuse par d'autres membres du groupe d'experts, car elle remplacerait les jeux de coulisses auxquels se livrent actuellement les promoteurs et les conseillers municipaux lorsqu'ils négocient des augmentations de densité¹⁹⁹.

Approches et modèles plus anciens

Des approches et modèles plus anciens en matière d'aménagement et d'offre de logements ont également été cités comme étant pertinents pour régler les problèmes actuels de logement.

- Pour aider les gens à accéder à la propriété, les **coopératives d'habitation – un modèle de logement original et disruptif au moment de son instauration** – ont été citées comme une solution importante. Les coopératives, **qui ont fait leur apparition au Canada il y a 50 ans, constituent un modèle collectif d'accession à la propriété** pouvant aider à répondre aux besoins des personnes qui sont actuellement locataires et incapables d'accéder à une propriété traditionnelle²⁰⁰. Bien que le modèle existant convienne bien aux Canadiens plus âgés (âgés de 55 ans et plus, qui ont un certain avoir net, mais dont le revenu diminuera dans les prochaines années), il a également été mentionné comme convenant possiblement à une fourchette élargie de cohortes d'âge s'il était étendu à l'échelle du pays²⁰¹. Puisque l'ancien financement de fonctionnement fédéral, qui a aidé à façonner le secteur, tire à sa fin, il a été suggéré que le moment est bien choisi pour réfléchir de nouveau à l'adaptation et à l'élargissement de ce modèle²⁰².

¹⁹³ Oxley. « Obtenir des résultats sociaux ».

¹⁹⁴ Juha Kaakinen. « Lessons from Finland: helping homeless people starts with giving them homes ». *The Guardian*, accédé le 28 février 2019, <https://www.theguardian.com/housing-network/2016/sep/14/lessons-from-finland-helping-homeless-housing-model-homes>.

¹⁹⁵ Ibid.

¹⁹⁶ Au Canada, la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) a également adopté ce modèle il y a quelques années, à la suite de l'étude At Home/Chez Soi menée par la Commission de la santé mentale du Canada.

¹⁹⁷ Ebrahim, Lauster, Albert, Leviten-Reid, Cosman. « L'avenir du logement abordable ».

¹⁹⁸ Davidoff. « Les moteurs de l'offre ».

¹⁹⁹ Slack. « Les moteurs de l'offre ».

²⁰⁰ Hamilton. « Le temps est-il venu ».

²⁰¹ Ibid.

²⁰² Ibid.

- Une autre forme de modèle de copropriété qui est utilisée depuis près de 35 ans (et lancée à San Francisco), est la **propriété indivise**²⁰³. Bien qu'il existe de nombreuses variantes de ce modèle²⁰⁴, **il permet à un groupe d'acheteurs d'acheter une quote-part de la propriété accompagnée de droits exclusifs pour des logements d'un immeuble d'appartements**. Cette approche, qui s'est révélée être particulièrement appropriée pour les acheteurs d'une première habitation, devient plus populaire dans d'autres villes, comme Los Angeles, et offre des occasions aux locataires de passer de la location à la propriété. Le modèle de propriété indivise se distingue d'un modèle de copropriété (dans lequel chaque unité a un propriétaire)²⁰⁵.
- Il a aussi été question de **mesures d'intervention gouvernementales pour obtenir et utiliser des terres à des fins de logement abordable** (dont certaines remontent à loin). Mentionnons par exemple **l'achat obligatoire de terrains**²⁰⁶, les **fiducies foncières** et les **fiducies de placement immobilier**²⁰⁷ parrainées par le gouvernement.
- **Le recours au système de planification de l'utilisation des terres pour soutenir le logement abordable** a été une autre solution citée. Au Royaume-Uni, par exemple, les accords juridiques conclus en vertu de **l'article 106** entre les autorités locales (municipalités) et les promoteurs prévoient fréquemment une **obligation de fournir des logements abordables**. Ces accords sont souvent négociés en fonction de chaque emplacement, mais, tout bien considéré, ils ont été responsables de plus de 40 % des mises en chantier de logements abordables entre 2016 et 2017²⁰⁸.
- Plusieurs **pratiques de longue date utilisées dans la planification de l'utilisation des terres des collectivités autochtones** ont été citées comme étant importantes pour la pratique contemporaine. Comme l'a mentionné notre conférencier principal, Douglas Cardinal, ces pratiques comprennent notamment une planification à l'avance en fonction d'une **période à long terme** (on suggère une période échelonnée sur sept générations), de **nombreuses occasions de participation des résidents** (on suggère huit occasions dans le contexte d'un seul projet) et une **participation significative**, dans le cadre de laquelle les résidents peuvent avoir une incidence importante sur la conception du projet²⁰⁹.
- **Des programmes plus anciens de la SCHL ont également été mentionnés comme valant la peine d'être rétablis**. Dans le cadre de la séance sur les villes d'envergure mondiale, par exemple, il a été suggéré que le **Programme d'aide pour l'accession à la propriété** (PAAP) de la SCHL, qui s'est déroulé entre 1972 et 1976, avait constitué un mécanisme important en vue d'aider les Canadiens à posséder leur propre logement²¹⁰. On a discuté de la raison pour laquelle la SCHL ne participe plus dans une mesure équivalente à l'accession à la propriété, d'autant plus qu'il a été admis dans cette séance que l'accession à la propriété était essentielle à l'inclusion sociale²¹¹.
- À cela s'ajoute la **suggestion consistant à établir un historique de toutes les stratégies mises en oeuvre par les gouvernements successifs au fil des ans dans le cadre de la SNL**²¹². On a fait remarquer que beaucoup des mêmes solutions continuent d'être proposées ou préconisées, alors même que les problèmes de logement persistent²¹³. Afin de régler les problèmes de logement actuels, il serait utile de faire un meilleur suivi de ce qui a déjà été proposé ou mis en oeuvre et qui n'a pas été efficace.

²⁰³ MacGuinness. « Le temps est-il venu ».

²⁰⁴ Andy Sirkin. « The Many Types of Tenancy In Common Arrangements », Sirkin Law, accédé le 16 mai 2019, <https://andysirkin.com/tenancy-in-common-tic/general-information/tenancy-in-common-primer/>.

²⁰⁵ MacGuinness. « Le temps est-il venu ».

²⁰⁶ Dorling. « Renverser la tendance ».

²⁰⁷ Davidoff, Garrison, Slack et Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

²⁰⁸ Oxley. « Obtenir des résultats sociaux ».

²⁰⁹ Cardinal. « Créer des collectivités socialement inclusives ».

²¹⁰ McCarney. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

²¹¹ Ibid.

²¹² Gallié. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

²¹³ Ibid.

- Pour aider à surmonter les difficultés liées au marché locatif, plusieurs conférenciers ont mentionné la nécessité d'**augmenter substantiellement le nombre de logements expressément destinés à la location. La régénération des parcs existants de logements locatifs** a également été citée comme importante²¹⁴.
- Pour soutenir l'équité et l'inclusion financière, un outil consistant en une **fiducie pour le développement des collectivités** a été créé dans le quartier sud-est de Portland. Cet outil offre aux résidents locaux des possibilités d'investir à faible coût et sans risque dans un immeuble commercial (un complexe connu sous le nom de Plaza 122 et comprenant 27 entreprises sans but lucratif et à but lucratif)²¹⁵. Beaucoup des investisseurs sont des locataires qui n'ont jamais investi dans quoi que ce soit auparavant. Ce modèle pourrait être appliqué à d'autres municipalités américaines.

Les approches et modèles disruptifs peuvent contribuer grandement à résoudre les problèmes de logement. Il importe toutefois de reconnaître que les modèles disruptifs ne sont pas tous nouveaux; des modèles plus anciens, éprouvés et de longue date peuvent également jouer un rôle important.

²¹⁴ Davidoff, Garrison, Slack et Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

²¹⁵ Haines. « Le temps est-il venu? ».

9 La collaboration est essentielle au succès

« Les administrations fédérale, provinciales et locales travaillent-elles toutes ensemble? [...] Nous avons besoin qu'elles collaborent toutes et créent des politiques qui fonctionneront pour tout le monde à tous les ordres de gouvernement. »²¹⁶

« [L]a clé du succès a été la collaboration au sein de notre entreprise, avec d'autres ordres de gouvernement, avec des fournisseurs de logements, avec des organismes communautaires et avec des résidents de logements abordables. Il faut un effort coordonné de tous pour offrir des options de logement sécuritaires, appropriées et inclusives à l'ensemble de la collectivité. »²¹⁷

« Les personnes ayant un vécu expérientiel sont les experts. Nous savons de quoi nous parlons. Et qui sont les mieux placés pour contribuer à l'élaboration des politiques, sinon les personnes qui doivent vivre avec les conséquences des politiques? »²¹⁸

« Ce n'est pas seulement le logement en tant que silo, c'est aussi le logement en tant que façon de penser à toutes les choses auxquelles tous les ministères fédéraux devraient réfléchir [...] Nous devons établir les liens entre tous les éléments dans le cadre d'un mouvement très novateur et pluridisciplinaire. Et je pense que la SCHL est une formidable organisation qui pourrait commencer à le faire. »²¹⁹

Introduction

De nombreuses formes de collaboration différentes ont été jugées importantes : entre les différents ordres de gouvernement, entre les organismes gouvernementaux et les organisations non gouvernementales et, surtout, avec les résidents qui bénéficieraient des plans, des programmes, des politiques, du financement et des projets en matière de logement. La collaboration renvoie également à une approche pluridisciplinaire entre le secteur du logement et d'autres secteurs et fonctions au sein du gouvernement.

Le **manque de collaboration a été désigné comme une caractéristique déterminante de notre système de logement**, et comme l'un des **principaux obstacles au logement adéquat des personnes** et au soutien de celles-ci tout au long du continuum²²⁰. D'après les conclusions d'un projet de recherche présenté dans le cadre de notre séance « Donner la parole aux plus vulnérables », par exemple, un conférencier a mentionné ce qui suit : « [L]e système de logement n'est pas du tout un système. Il s'agit d'un ensemble disparate de programmes et de politiques déconnectés qui ne communiquent pas nécessairement les uns avec les autres et qui s'ignorent mutuellement [...] »²²¹

- Une forme importante de collaboration relevée par notre conférencier principal, Douglas Cardinal, est celle qui doit avoir lieu **entre les professionnels chargés de la planification et de la conception des ensembles de logements et des collectivités et les personnes qui vivent dans ces aménagements et les utilisent**. Cette forme de collaboration était considérée comme essentielle à l'appui de l'inclusion sociale²²².

²¹⁶ McGraw. « Toute la question du logement ».

²¹⁷ Selinger. « Les moteurs de l'offre ».

²¹⁸ McGraw. « Toute la question du logement ».

²¹⁹ McCarney. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

²²⁰ Jeff Morrison, Charlene Gagnon, Martin Gallié, Kristi Fairholm Mader. « Donner la parole aux plus vulnérables : approche du logement axée sur les droits de la personne ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:08:47, <https://www.youtube.com/watch?v=qHoz7RqdY-tA&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=8>.

²²¹ Gagnon. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

²²² Cardinal. « Créer des collectivités socialement inclusives ».

- Une **collaboration** significative **avec des personnes ayant un vécu expérientiel** (aussi appelés « conseillers primaires ») a également été désignée par les experts comme **essentielle au processus d'élaboration des politiques**²²³. Certains conférenciers ont jugé important de tirer parti de l'expertise de personnes ayant un vécu expérientiel à toutes les étapes du processus de planification et **à tous les niveaux de la Stratégie nationale sur le logement**. Il est clairement ressorti de la discussion de ce groupe d'experts qu'il ne serait pas possible de résoudre les questions d'instabilité du logement et d'itinérance sans une participation importante des « populations cachées »²²⁴ qui se trouvent dans ces situations.
- L'importance de la **collaboration entre tous les ordres de gouvernement** est un thème qui a été soulevé lors de nombreuses séances²²⁵. Au cours d'une séance, **la collaboration entre les provinces et les municipalités a été jugée essentielle à l'instauration de nouveaux outils de planification** : le zonage d'inclusion et le zonage destiné exclusivement au logement locatif sont deux exemples de mesures qui nécessitent des modifications aux lois provinciales sur l'aménagement du territoire, même si elles sont mises en oeuvre par les municipalités. Dans d'autres séances, la **collaboration entre les administrations municipales et fédérale** a été également considérée comme importante, particulièrement en ce qui concerne des programmes particuliers^{226,227}. De façon plus générale, il a été mentionné que la collaboration intergouvernementale était importante **en vue de s'assurer que les programmes ou les politiques des différents ordres de gouvernement n'agissent pas à contre-courant les uns les autres**²²⁸.
- La **recherche faite en collaboration** (dans le cadre de laquelle les participants se trouvent au coeur du processus de recherche) a également été citée comme étant **utile pour repérer les obstacles** au logement abordable²²⁹. Cette approche, comme il a été mentionné lors d'une séance, a permis de recenser des obstacles institutionnels et de longue date au logement des femmes dans la région de Halifax, et a contribué à **l'élaboration d'un plan d'action** afin de trouver des solutions pour la région²³⁰.
- Une séance réunissant un groupe d'experts a été consacrée à **la collaboration et aux partenariats entre les secteurs public et privé pour générer des résultats en matière de logement abordable et résoudre des problèmes de logement**. Voici des exemples de ce que ces partenariats ont permis de réaliser dans certains contextes internationaux : de nouvelles façons d'accorder des prêts, des subventions et du financement pour le logement abordable (comme la National Housing Finance and Investment Corporation [NHFIC] en Australie); des prêts hypothécaires favorisant l'efficacité énergétique qui peuvent accroître l'efficacité des logements tout en réduisant la précarité énergétique (projet pilote de l'UE); le financement de prêts hypothécaires pour les ménages à faible revenu (par l'entremise du Fair Housing Initiatives Program [FHIP] au Mexique)²³¹.
- Au cours de la conférence, la **collaboration entre les organisations sans but lucratif et à but lucratif** a également été désignée comme jouant un rôle central dans certains modèles novateurs d'accession à la propriété. Le modèle **Options for Homes**, par exemple, qui fournit un soutien à la mise de fonds et offre des logements à des prix plus bas, a été mis sur pied dans le cadre d'un partenariat entre un organisme sans but lucratif et un grand promoteur canadien de logements en copropriété²³².

²²³ McGraw et Ratman. « Toute la question du logement ».

²²⁴ Ibid.

²²⁵ Voir, par exemple, Gadon, Case, Thomas, Niebergall. « La vie et la mort ».

²²⁶ Bailão. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

²²⁷ Abra Adamo, Janet Gwilliam, Susan McGee, Jim Fowler, Dean Waterfield, Yolisa de Jager. « Vers un chez-soi : nouveau plan d'intervention fédéral pour contrer l'itinérance au Canada ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:24:09, <https://www.youtube.com/watch?v=zvm-DgypR108&list=PLyjl6aal9qttVLTmYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=20>.

²²⁸ McGraw. « Toute la question du logement ».

²²⁹ Gagnon. « Donner la parole aux plus vulnérables ».

²³⁰ Ibid.

²³¹ Nash, de Jesus Gómez Dorantes, Lawson, Stevens et Leboullenger. « Comment le gouvernement et les marchés des capitaux ».

²³² Tremain. « Le temps est-il venu ».

- **La collaboration et l'innovation ont également été perçues comme étant symbiotiques à l'échelon municipal.** Comme l'a expliqué un chercheur, les approches novatrices des villes pour résoudre les problèmes de logement sont caractérisées par des relations et des partenariats de grande qualité entre le gouvernement provincial, la municipalité et les autres organismes intervenant dans la production de logements; les programmes novateurs vraiment bons découlent de ce type de partenariat²³³.
- **La collaboration est également au cœur de modèles de logement disruptifs et de longue date,** comme les coopératives (une forme de propriété collective qui existe depuis 50 ans au Canada), et la tenance commune (utilisée à San Francisco depuis environ 35 ans)²³⁴.
- Il a également été admis qu'étant donné que le logement est fondamentalement lié à de nombreux autres domaines stratégiques, la **collaboration pluridisciplinaire** est essentielle. Au cours de la séance sur les villes d'envergure mondiale, par exemple, des liens ont été établis entre les choix de logement et d'autres aspects de la vie de tous les jours, y compris les habitudes de déplacement, et l'accès aux écoles et à d'autres formes d'infrastructure qui influent sur la santé et le bien-être (parcs et espaces verts, pistes cyclables). Il a été mentionné qu'une approche pluridisciplinaire jouait un rôle important en vue de **passer d'une approche cloisonnée à l'élaboration de solutions**²³⁵.
- Le programme fédéral de lutte contre l'itinérance, qui s'appelle maintenant [Vers un chez-soi](#), constitue un bon exemple d'**approche axée sur la collaboration qui englobe divers ordres de gouvernement et diverses disciplines**. Bien qu'il ait été mis au point par le gouvernement fédéral, il s'agit d'un programme dirigé par la collectivité qui repose sur une collaboration significative entre les intervenants du secteur du logement et d'autres disciplines professionnelles (en particulier les soins de santé et les hôpitaux, et les services de police)²³⁶.
- Enfin, un thème qui est ressorti de la plupart des séances de la conférence est que la **collaboration internationale peut grandement contribuer à l'élaboration de solutions en matière de logement**. De nombreuses séances en petits groupes et conférences ont profité des perspectives internationales qui ont été présentées; la collaboration continue et le partage des connaissances entre les nations peuvent aider le Canada à régler les problèmes de logement, et les réussites au Canada pourraient aider d'autres pays dans leurs propres efforts en matière de logement.

²³³ Thomas. « La vie et la mort ».

²³⁴ Hamilton et MacGuinness. « Le temps est-il venu ».

²³⁵ McCarney. « Conception de villes d'envergure mondiale ».

²³⁶ Adamo, Gwilliam, McGee, Fowler, Waterfield, de Jager. « Vers un chez-soi ».

10 Nous devons repenser le marché locatif au XXI^e siècle

« [N]ous parlons beaucoup de l'accession à la propriété, nous parlons beaucoup de la stabilisation, de la réglementation et de la compréhension de ce qui se passe sur ce marché, mais [...] nous vivons dans un pays [...] où le nombre de locataires est en hausse. »²³⁷

Introduction

De nombreux conférenciers ont souligné que le secteur de la location (en particulier le marché locatif privé) doit être un domaine d'intérêt principal. Un certain nombre de raisons ont été citées à cet égard, notamment les suivantes :

- C'est dans le **secteur locatif privé que la financiarisation du logement est la plus marquée**²³⁸, ce qui rend compte de la tension qui existe entre l'intérêt public et l'intérêt privé dans le domaine le logement.
- L'un des principaux résultats de la financiarisation du logement est la **hausse du nombre de propriétaires-bailleurs amateurs** (personnes ayant des capitaux, mais ne possédant aucune formation ou expertise en vue d'exercer de manière responsable leurs activités de propriétaire)²³⁹.
- L'**augmentation du nombre de propriétaires-bailleurs amateurs réduit l'offre de logements pour les personnes souhaitant accéder à la propriété**, en raison de l'acquisition de logements occupés par les propriétaires uniquement à des fins de location (baux traditionnels, Airbnb, etc.). Les personnes qui tentent d'accéder à la propriété, y compris notre conférencier principal, le Pr Danny Dorling, sont de plus en plus en concurrence avec des propriétaires-bailleurs pour l'obtention de propriétés, et non avec d'autres propriétaires-occupants potentiels²⁴⁰.
- On en sait trop peu sur **qui sont les propriétaires-bailleurs amateurs** ou sur ce qui les motive. Combien de personnes deviennent propriétaire-bailleur, et pendant combien de temps (mois, années, plus longtemps)? Le gain financier est-il le principal facteur? Nous savons toutefois que les populations vulnérables et les personnes ayant un vécu expérientiel ont mentionné la **discrimination par des propriétaires-bailleurs comme étant un obstacle important au logement**^{241,242}.
- Un **nombre croissant de personnes au Canada²⁴³ et ailleurs dans le monde se rendent compte qu'elles seront peut-être des locataires pour le reste de leur vie**²⁴⁴, alors qu'elles pourraient autrement choisir d'être propriétaires. Cela contraste avec l'expérience des générations précédentes, pour lesquelles la location était une étape temporaire de la vie avant d'accéder à la propriété.
- Une **offre limitée de logements locatifs sociaux** signifie que certaines personnes ayant des besoins en matière d'abordabilité du logement occupent également des logements locatifs privés²⁴⁵. Cela crée des goulots d'étranglement dans le continuum du logement.
- Comme l'a mentionné l'un de nos modérateurs, **environ 80 % des logements locatifs du marché qui deviennent disponibles chaque année au Canada sont attribuables à des personnes qui accèdent à la propriété**, et non à une offre accrue de logements locatifs²⁴⁶.

²³⁷ Ebrahim. « L'avenir du logement abordable ».

²³⁸ Aalbers, Oxley, Farha, Kershaw, Soederberg, Siddall. « Un chez-soi d'abord ».

²³⁹ Dorling. « Renverser la tendance ».

²⁴⁰ Dorling. « Renverser la tendance ».

²⁴¹ Rajan, Gahagan, Martin, Desroches et Lickers. « Le genre et la diversité ».

²⁴² Cyr, Go, Pijl, McGraw, Ratnam. « Toute la question du logement ».

²⁴³ Kershaw. « Un chez-soi d'abord ».

²⁴⁴ Dorling. « Renverser la tendance ».

²⁴⁵ Oxley. « Un chez-soi d'abord ».

²⁴⁶ Lee. « Le temps est-il venu ».

- **Des taux d'inoccupation des logements locatifs extrêmement faibles (inférieurs ou égaux à 1 %) persistent dans un certain nombre de municipalités au Canada, ce qui donne à penser qu'on ne construit pas suffisamment de logements expressément destinés à la location.**
- La comparaison des paiements hypothécaires aux loyers pour les mêmes logements ou des logements comparables montre que, **dans certains contextes, la location privée peut être plus onéreuse que la propriété (le Pr Dorling a cité un cas de loyer deux fois plus élevé que les paiements hypothécaires²⁴⁷), et que le marché locatif secondaire est plus onéreux que le marché primaire²⁴⁸.** Les loyers continuent d'augmenter et, dans certaines provinces (comme l'Ontario), il y a eu des reculs dans les mesures de protection en vue de limiter les loyers.
- L'apparente **hausse du nombre d'expulsions** – personnes, immeubles, collectivités/quartiers, expulsions de locataires pour cause de rénovation, entre autres – confirme que la **location privée est un mode d'occupation de plus en plus précaire**. Les expulsions peuvent être un moyen pour les propriétaires-bailleurs de modifier les taux de location et de demander des loyers encore plus élevés²⁴⁹.

Ensemble, ces facteurs brossent un tableau complexe de la location au XXI^e siècle – une situation plus compétitive, plus onéreuse et beaucoup plus précaire que ce que l'on a pu croire précédemment. Il apparaît de façon évidente que de nombreuses hypothèses au sujet de la location (particulièrement en Amérique du Nord) – à savoir qu'il s'agit d'une étape temporaire de la vie et d'un mode d'occupation relativement abondant, abordable et sûr – ne tiennent plus, compte tenu des réalités du marché du logement actuel.

Une réflexion renouvelée sur la location au XXI^e siècle, comme l'a expliqué le Pr Michael Oxley, ferait intervenir une **stratégie en deux volets** : i) **l'amélioration de la location** pour les personnes et les ménages (en particulier les locataires privés) et ii) **le soutien d'autres modes d'occupation** qui permettent l'accumulation du capital, offrent la sécurité d'occupation et protègent les droits de propriété associés à la propriété traditionnelle²⁵⁰.

²⁴⁷ Dorling. « Renverser la tendance ».

²⁴⁸ Ebrahim, Lauster, Albert, Leviten-Reid, Cosman. « L'avenir du logement abordable ».

²⁴⁹ Farha. « Un chez-soi d'abord ».

²⁵⁰ Oxley. « Un chez-soi d'abord ».

PARTIE II : RÉFLEXIONS

Au-delà des briques et du mortier

« Les maisons et les lieux d'habitation sont construits par des entreprises de construction. Ces entreprises ne construisent pas des demeures. Les demeures sont construites par les gens qui y vivent et se les approprient. Et nous avons besoin de cette distinction entre une "demeure", un "chez-soi", qui relève d'un vécu expérientiel, et ce qui est construit, c'est-à-dire la maison ou le lieu d'habitation. »²⁵¹

« Un chez-soi [...] ce n'est pas seulement quatre murs; un chez-soi est en fait constitué de gens et de soutiens naturels. »²⁵²

Comme le résume le présent rapport, 10 grands thèmes se sont dégagés de notre Conférence nationale sur le logement de 2018. Ces thèmes ont été soulevés dans le cadre de multiples séances et par des conférenciers de divers milieux, points de vue et pays d'origine.

Une constatation clé qui sous-tend les discussions de notre Conférence nationale sur le logement de 2018, à savoir que **les problèmes et les solutions en matière de logement ne sont pas liés uniquement à des structures physiques**. De nombreux défis et de nombreuses interventions vont au-delà des logements physiques, de leurs environnements ou de leurs éléments matériels. En ce qui concerne la recherche et la politique, des travaux sont requis pour aller au-delà « de la brique et du mortier ».

Pour en savoir plus, consultez notre [Stratégie nationale sur le logement](#) et restez à l'affût pour connaître les détails de notre prochaine [conférence nationale](#).

²⁵¹ Oxley. « Un chez-soi d'abord ».

²⁵² Ratnam. « Toute la question du logement ».

SÉANCES DE LA CONFÉRENCE ET RÉFÉRENCES CITÉES

Aalbers, Manuel. <<Financialization>>. Dans *International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology*, édité par D. Richardson, N. Castree, M.F. Goodchild, A.L. Kobayashi et R. Marston, 1-14. Oxford: Wiley, 2019.

Aalbers, Manuel, McCarney, Patricia, Geller, Michael et Ana Bailão. « Conception de villes d'envergure mondiale : planifier des solutions en matière de croissance démographique, d'abordabilité et d'inégalités ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:18:20. Affichée en décembre 2018. <https://www.youtube.com/watch?v=GyeV11wkXiY&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=5>.

Aalbers, Manuel, Oxley, Michael, Farha, Leilani, Kershaw, Paul, Soederberg, Susanne et Evan Siddall. « Un chez-soi d'abord ou un moyen d'accumuler de la richesse? Inégalités et exclusion sur les marchés de l'habitation ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:39:42. Affichée en décembre 2018. <https://www.youtube.com/watch?v=fd9fpY53gmE&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=4>.

Abbott, Janice, Pomeroy, Steve, Hemmingson, Karen, Stewart, Graeme et Jerry Situ. « L'avenir du logement locatif abordable ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:08:48. Affichée en décembre 2018. <https://www.youtube.com/watch?v=uRB1ISoxI7w&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=17>.

Adamo, Abra, Gwilliam, Janet, McGee, Susan, Fowler, Jim, Waterfield, Dean et Yolisa de Jager. « Vers un chez-soi : nouveau plan d'intervention fédéral pour contrer l'itinérance au Canada ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:24:09. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=zvmDgvpR108&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=20>.

Andrew-Gee, Eric et Tavia Grant. « In the dark: The cost of Canada's data deficit ». *The Globe & Mail*, 26 janvier 2019. <https://www.theglobeandmail.com/canada/article-in-the-dark-the-cost-of-canadas-data-deficit/>.

Apap, Johana. « The concept of 'climate refugee': Towards a possible definition », SRPE | Service de recherche du Parlement européen, accédé le 3 mai 2019. [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2018/621893/EPRS_BRI\(2018\)621893_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2018/621893/EPRS_BRI(2018)621893_EN.pdf).

August, Martine et Giuseppe Tolfo. « Inclusionary Zoning: Six Insights from International Experience ». *Plan Canada* 58, No. 4, (hiver 2018): 6-11.

Ballantyne, Derek, Neamtan, Nancy, Ramsay, Shayne et Michael Oxley. « Obtenir des résultats sociaux grâce à des capitaux privés ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:06:19. Affichée en décembre 2018 https://www.youtube.com/watch?v=8qMKfit_iUI&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=22.

Bowers, Romy, Wilkins, Carolyn, Schwartz, Carl, Thedéen, Erik et Robert Kelly. « Comment les gouvernements peuvent gérer les risques et maintenir des marchés du logement ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:11:35. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=vYh1pHoAcfY&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=13>.

Institut canadien des urbanistes. « CODES DE CONDUITE PROFESSIONNELLE DE L'ICU ». Dernière modification le 16 août 2016. <http://www.cip-icu.ca/CMSPages/GetFile.aspx?nodeguid=f2ad90ef-ae8a-4f8d-8b3b-a174da731cc8&lang=en-US>.

Cardinal, Douglas. « Créer des collectivités socialement inclusives par une conception axée sur les gens ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:24:39. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=3E3rj8XLYQI&list=PL-SR-JA3N0KAcisoY98rKRv5SpoX7mJW6&t=7s&index=3>.

Conference Board du Canada, Le. *Ce que nous avons entendu : élaborons la Stratégie nationale sur le logement du Canada*. Ottawa: Le gouvernement du Canada, 2017.

Davidoff, Tom, Garrison, Dan, Slack, Enid et Cheryl Selinger. « Les moteurs de l'offre sur le marché de l'habitation ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:23:37. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=zgmb75p57ns&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=14>.

Ministère des Finances du Canada. *Investir dans les emplois pour la classe moyenne*. Ottawa: Sa Majesté la Reine du Chef du Canada, 2018. <https://www.budget.gc.ca/fes-eea/2018/docs/statement-enonce/toc-tdm-fr.html>.

Dorling, Danny. « Renverser la tendance de l'inégalité sociale : le besoin de logements inclusifs et de collectivités durables ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:00:28. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=QaTgBo9mxNI&index=12&t=0s&list=PL-SR-JA3N0KAcisoY98rKRv5SpoXX7mJW6>.

Dorling, Danny. *Peak Inequality: Britain's Ticking Time Bomb*. Bristol: Policy Press, 2018.

Ebrahim, Zahra, Lauster, Nathaneal, Albert, Marika, Leviten-Reid, Catherine et Jacob Cosman. « L'avenir du logement locatif abordable ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:11:37. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=uRB1ISoxl7w&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=17>.

Edwards, Adrien. « 68,5 millions de personnes déracinées, un chiffre record aux conséquences massives sur les pays en développement », UNHCR. Accédé le 3 mai 2019. <https://www.unhcr.org/fr/news/stories/2018/6/5b27bfe1a/685-millions-personnes-deracinees-chiffre-record-consequences-massives.html>.

Gadon, Sean, Case, Cheryll, Thomas, Ren, Moussouni, Oualid et Stu Niebergall. « La vie et la mort de la croissance intelligente : la demande insuffisante marquera-t-elle la fin des plans d'aménagement résidentiel à forte densité? » Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:12:31. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=dSBdCIJSvYE&index=18&t=0s&list=PL-SR-JA3N0KAcisoY98rKRv5SpoXX7mJW6>.

Gill, Vijay. *We Have Been Here Before: Supply Management in Transportation*. Ottawa: Le Conference Board du Canada, 2013.

Gouvernement du Canada. *Stratégie nationale sur le logement du Canada : un chez-soi d'abord*. Ottawa: Gouvernement du Canada, 2017.

------. *Investir dans la classe moyenne : Budget de 2019*. Ottawa : Sa Majesté la Reine du Chef du Canada, 2019. <https://budget.gc.ca/2019/docs/plan/chap-01-fr.html>.

Grant, Michael, Barichello, Richard, Liew, Mark et Vijay Gill. « Réformer la gestion de l'offre des produits laitiers : Plaidoyer pour la croissance ». Ottawa: Le Conference Board du Canada, 2014.

Kaakinen, Juha. « Lessons from Finland: helping homeless people starts with giving them homes ». *The Guardian*, accédé le 28 février 2019. <https://www.theguardian.com/housing-network/2016/sep/14/lessons-from-finland-helping-homeless-housing-model-homes>.

Kalinowski, Tess. « Toronto has too much housing despite overall population growth: report ». *The Toronto Star*, 8 mai 2017. <https://www.thestar.com/business/2017/05/08/toronto-is-over-housed-despite-overall-population-growth-report.html>.

Ker, Lisa, MacDonald, Cameron, Sullivan, Raymond et Daniel Pearl. « Des logements écologiquement durables pour les Canadiens vulnérables ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:18:22. Affichée en décembre 2018 https://www.youtube.com/watch?v=QdZgpz_4FL0&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=19.

Lee, Kevin, Hamilton, Blair, MacGuinness, Rosemarie, Buyukbaykal, Sibel, Tremain, Heather et John Haines. « Le temps est-il venu d'adopter un modèle disruptif pour l'accès à la propriété au Canada? » Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:14:11. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=OlbiNLDLtFk&index=9&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT>.

Mennill, Steve, Vives, Isabel, German, Peter et Annette Ryan. « Fraude à des fins de profit, blanchiment d'argent et corruption sur le marché immobilier ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:20:37. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=MwYqYbKmj1M&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=8>.

Morrison, Jeff, Gagnon, Charlene, Gallié, Martin et Kristi Fairholm Mader. « Donner la parole aux plus vulnérables : approche du logement axée sur les droits de la personne ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:08:47. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=qHoz7RqdYtA&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=8>.

Nash, Tim, de Jesús Gómez Dorantes, José, Lawson, Julie, Stevens, Louise et Déborah Leboulenger. « Comment le gouvernement et les marchés des capitaux peuvent accroître l'abordabilité et le choix ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 59:50. Affichée en décembre 2018. https://www.youtube.com/watch?v=I6hFNEc9_aA&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=6.

RNCAN. « Pleins feux sur les émissions de GES et les transports », « Énergie et émissions de gaz à effet de serre », RNCAN, accédé le 3 mai 2019, <https://www.rncan.gc.ca/energie/faits/energie-ges/20074#L4>.

----- « Énergie utilisée par secteur ». « Énergie et émissions de gaz à effet de serre », accédé le 3 mai 2019. <https://www.rncan.gc.ca/energie/faits/energie-ges/20074>.

Paradis, Emily, Ratnam, Cheyanne, McGraw, Debbie, Cyr, Edith, Go, Avvy et Em Pijl. « Toute la question du logement tourne autour du logement social ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:14:45. Affichée en décembre 2018. <https://www.youtube.com/watch?v=PYP4hFXbr9w&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=7>.

Rajan, Doris, Gahagan, Jacqueline, Martin, Lise, Desroches, Marie-Ève et Lindsey Lickers. « Le genre et la diversité au coeur de l'habitation ». Vidéo de la SCHL filmée le 21 novembre 2018, 1:11:54. Affichée en décembre 2018 <https://www.youtube.com/watch?v=4fz88ce5SgM&t=0s&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&index=11>.

Sirkin, Andy. « The Many Types of Tenancy In Common Arrangements ». Sirkin Law, accédé le 16 mai 2019. <https://andysirkin.com/tenancy-in-common-tic/general-information/tenancy-in-common-primer/>.

Thibedeau, Hannah. « Big city mayors call for emergency federal funding to deal with housing crunch ». *CBC News*, 28 janvier 2019. <https://www.cbc.ca/news/politics/big-city-mayors-housing-transit-election-1.4993025>.

Thompson, Shirley, Martin, Nancy, Byers, Robert, Wilson, Alex et Ronald Harper. « Former de nouveaux partenariats pour le logement des Autochtones: collaboration et créativité ». Vidéo de la SCHL filmée le 22 novembre 2018, 1:14:05. Affichée en décembre 2018 https://www.youtube.com/watch?v=-mN1_jtCL80&list=PLyjl6aal9qttVLtMYsf4xlch6F07sNtnT&t=0s&index=16.

