

Août 2021



Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)

Prototype: ville de Kelowna
et résultats d'un sondage national

Auteurs:

Carolyn Whitzman
Penny Gurstein
Craig Jones
Alexandra Flynn
Michael Sawada
Rory Stever
Mikayla Tinsley



Auteurs :

Carolyn Whitzman

Penny Gurstein

Craig Jones

Alexandra Flynn – Sondage

Michael Sawada – Évaluation des terrains

Rory Stevers – Évaluation des besoins

Mikayla Tinsley – Sondage

Le rapport contient des hyperliens vers toutes les références et est conçu pour être lu en ligne.

Les photos de couverture sont l'œuvre de [Jeffrey Eisen](#) et [Koby Milton](#). Elles ont été obtenues via Unsplash et sont libres de droits.

Pour référencement : C. Whitzman, P. Gurstein, C. E. Jones, A. Flynn, M. Sawada, R. Stevers, M. Tinsley, *Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART). Prototype : ville de Kelowna et résultats d'un sondage national* (Vancouver : Housing Research Collaborative de l'Université de Colombie-Britannique, 2021).

RÉSUMÉ

La Loi sur la Stratégie nationale du logement du Canada, adoptée en 2019, intègre la notion de droit au logement; cela signifie la réalisation progressive de l'objectif zéro sans-abri fonctionnel et un logement abordable, adéquat et approprié pour chaque ménage.

En l'absence d'évaluations simples, solides, axées sur l'équité, comparables et reproductibles des besoins en logement et des terrains à tous les ordres de gouvernement, il est impossible de fixer des objectifs significatifs en matière de logement ou de mesurer les progrès accomplis dans la réalisation de ce droit. Le projet *Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement* (HART : Housing Assessment Resource Tools) vise à soutenir le droit au logement pour toute la population canadienne.

Dans ce rapport, nous présentons les premiers résultats de la phase 1 du projet, financé par le Défi d'offre de logement de la SCHL. Dans la première partie, nous exposons la raison d'être de nos outils d'évaluation des besoins en logement et des terrains. Nous proposons ensuite des méthodes d'évaluation des besoins qui déterminent la taille et les loyers permettant aux ménages de vivre dans un logement adéquat et abordable, ainsi que des méthodes d'évaluation des terrains qui mettent l'accent sur les terrains du gouvernement et d'autres organismes sans but lucratif pour le logement social afin de répondre aux besoins des ménages à très faible et à faible revenu. Dans la deuxième partie, nous utilisons un prototype de ces outils dans la ville de Kelowna, en Colombie-Britannique. Enfin, nous présentons les résultats d'un sondage national mené auprès des gouvernements et des fournisseurs de logements sur la façon dont les évaluations de besoins en logement et de terrains sont actuellement menées, et sur leurs opinions quant à la façon de les améliorer.

Une définition générale du logement abordable comme coûtant moins de 30 % du revenu brut du ménage est trop large pour générer des cibles efficaces pour prévenir l'itinérance chez les ménages à risque. Sur la base des méthodes utilisées aux États-Unis, à Vancouver et à Melbourne en Australie, nous définissons **cinq catégories de revenus des ménages** qui sous-tendent toute évaluation de besoins en logement :

- 1. Très faible revenu** : moins de 20 à 30 % du revenu régional médian (RRM) ou l'allocation logement pour un ménage composé d'une seule personne bénéficiant de prestations, selon le montant le plus bas. Dans de nombreuses communautés canadiennes, cela équivaut à un loyer de 375 \$ par mois. Environ 6 % de tous les ménages canadiens appartenant à cette catégorie sont les plus à risque de devenir sans-abri en raison d'un soutien économique et social inadéquat.
- 2. Faible revenu** : 20 à 49 % du RRM ou un salaire minimum à temps plein, selon le montant le plus bas. Plusieurs recherches récentes sur le « salaire locatif » montrent que le marché privé est incapable de produire un volume suffisant de logements de tailles diverses à un loyer de 750 \$ par mois ou moins. Cette catégorie de revenus comprend environ 16 % des ménages canadiens.
- 3. Revenu modique** : 50 à 79 % du RRM équivalent au salaire de départ d'un emploi professionnel comme infirmière ou enseignant. Dans la plupart des communautés canadiennes, l'accession à la propriété sur le marché, même pour un appartement en copropriété, n'est pas envisageable pour ce groupe, qui représente environ 20 % des ménages canadiens.

4. **Revenu moyen** : 80 à 119 % du RRM, représentant la « classe moyenne » et environ 20 % de l'ensemble des ménages canadiens. Bien que peu de ces ménages connaissent des difficultés de logement, les ménages à revenu moyen sont actuellement exclus du marché de l'achat d'une première maison dans la plupart des villes canadiennes.
5. **Revenu élevé** : 120 % ou plus du revenu médian, soit environ 40 % des ménages canadiens. Le groupe qui possède le patrimoine immobilier le plus important.

Nous définissons les **besoins en matière de logement** en utilisant les données du recensement pour les personnes vivant dans des logements **inabordables, inadéquats** (nécessitant des réparations importantes) et **inadaptés** (d'une taille inappropriée pour le ménage). Il est rare que les évaluations des besoins en logement incluent les besoins par taille de ménage, les tendances sur la perte de logements abordables ou les projections démographiques basées sur les catégories de revenus des ménages. Nous en déduisons cette formule simple :

[déficit = besoin de logement par catégorie de revenu, divisé par la taille du ménage] +

[perte nette projetée de logements abordables au cours des 10 prochaines années, en utilisant les tendances décennales et en supposant le maintien des conditions politiques et économiques actuelles (CPÉA)] +

[augmentation de la population et évolution des besoins au cours des 10 prochaines années, sur la base des tendances décennales et dans l'hypothèse d'un scénario des CPÉA]=

besoins en logement au cours de la prochaine décennie

Depuis 1995, le gouvernement canadien s'est également engagé à effectuer une analyse comparative et intersectionnelle entre les sexes (ACS+) de toutes les politiques et de tous les programmes. Malgré cet engagement, les méthodes d'évaluation des besoins en logement varient considérablement ainsi que la volonté d'analyser les besoins en logement par populations prioritaires, soit les mères célibataires, les personnes âgées, les jeunes sortant d'un foyer d'accueil, les personnes handicapées et les ménages autochtones et racialisés.

Plutôt que d'utiliser des listes d'attente de logements sociaux ou les décomptes ponctuels de sans-abri, nous basons nos données sur le recensement canadien. Nous recommandons cette méthode pour aider à établir des cibles de logement sur les plans local, provincial/territorial et national, qui peuvent être ajustées tous les cinq ans.

Afin de répondre aux besoins des ménages à revenu très faible, faible et modique (environ 40 % de tous les ménages), la plupart des recherches mondiales sur le logement recommandent d'augmenter le nombre de logements sociaux sur des terrains existants ou acquis par le gouvernement ou d'autres organismes à but non lucratif. Dans ce rapport, nous présentons un **outil d'évaluation des terrains** qui est simple, comparable, reproductible et axé sur l'équité. L'outil d'évaluation des terrains :

- détermine un « pointage » pour l'accès aux services de base tels que les garderies et les écoles publiques, les épiceries, les parcs, les transports publics et les services médicaux et sociaux.
- examine la capacité des terrains bien situés, en particulier les terrains publics et hors marché, à répondre aux besoins en matière de logement. Cela inclut les « terrains publics inexploités »,

ainsi que les droits d'exploitation au-dessus d'un seul étage comme les stationnements, les bibliothèques et les centres de santé.

Nous avons testé les deux outils dans la ville de Kelowna, une municipalité de taille moyenne de 140 000 habitants, déjà reconnue par la SCHL et dans tout le Canada pour son approche novatrice de l'évaluation des besoins en matière de logement. Malgré le fait que Kelowna a connu un succès remarquable dans la lutte contre la perte de logements locatifs abordables de 2006 à 2016, nous constatons que les besoins en logement des ménages à très faible et à faible revenu demeurent importants. En outre, Kelowna affiche des taux de croissance particulièrement élevés chez les personnes âgées (surtout celles de plus de 85 ans) et les ménages autochtones. L'évaluation des besoins fait ressortir la nécessité de fixer des objectifs plus ambitieux en matière de logement social, en accordant la priorité aux terrains gouvernementaux disponibles. Nous recommandons également des objectifs pour le marché privé, dont le besoin de logements locatifs plus grands (2-4 chambres) à prix modéré.

Enfin, nous rendons compte d'un **sondage** auprès des politiciens, des fonctionnaires, des planificateurs et des fournisseurs de logements à travers le Canada, pour connaître les méthodes d'évaluation des besoins et des terrains, leur utilisation, et la perception de leur pertinence. Nous constatons un intérêt considérable pour de meilleurs outils d'évaluation des besoins en logement et des terrains, afin d'améliorer les résultats des mesures politiques.

Liste des acronymes

ACS+ : analyse comparative entre les sexes plus

AR : Agglomération de recensement, souvent l'équivalent d'une municipalité de taille moyenne

C.-B. : Colombie-Britannique

CPÉA : conditions politiques et économiques actuelles, c.-à-d. scénario de maintien du statu quo

DSR : division statistique de recensement

HART : Outils d'évaluation des besoins et des terrains en logement

RMR : région métropolitaine de recensement, habituellement une région urbaine

RRM : revenu régional médian - le revenu médian des ménages pour une zone de recensement (municipalité ou région)

UBC : Université de la Colombie-Britannique

Table des matières

Liste des figures.....	7
Liste des tableaux.....	8
Le rôle de l'évaluation des besoins et des terrains dans l'offre adéquate de logements	9
<i>Notre réponse au défi du logement abordable : Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART).....</i>	<i>13</i>
<i>Qu'est-ce qu'une bonne évaluation des besoins ?</i>	<i>15</i>
<i>Notre méthodologie : Catégories de revenus et besoins en logement.....</i>	<i>17</i>
<i>Nos méthodes : la taille du ménage.....</i>	<i>21</i>
<i>Nos méthodes : Analyse comparative entre les sexes plus (ACS+).....</i>	<i>22</i>
<i>Nos méthodes : Perte nette de logements abordables et tendances dans le temps.....</i>	<i>26</i>
<i>Qu'est-ce qu'une bonne évaluation de terrains ?</i>	<i>27</i>
Validation du concept : évaluation des besoins en logement et des terrains à Kelowna, C.-B.	31
<i>La ville de Kelowna</i>	<i>31</i>
<i>Les sources de données.....</i>	<i>34</i>
<i>Catégories de revenus utilisées et loyers ciblés</i>	<i>35</i>
<i>Besoins impérieux de logement par catégorie de revenu.....</i>	<i>36</i>
<i>Déficit en besoins impérieux de logement par catégorie de revenu et taille de ménage.....</i>	<i>37</i>
<i>Besoin impérieux de logement par population prioritaire.....</i>	<i>38</i>
<i>Tendances en matière de perte de logements abordables.....</i>	<i>39</i>
<i>Prévision des besoins pour les 10 prochaines années</i>	<i>40</i>
<i>Besoin total de logement prévu pour 2016-2026</i>	<i>43</i>
<i>Évaluation des terrains – Méthodes et sources de données.....</i>	<i>44</i>
<i>Résultats : Terrains publics et sans but lucratif bien situés à Kelowna</i>	<i>46</i>
<i>Estimation du rendement des terrains à but non lucratif.....</i>	<i>50</i>
Enquête nationale sur la perception de l'évaluation des besoins et des terrains.....	52
<i>Méthodes.....</i>	<i>52</i>
<i>Répondants</i>	<i>53</i>
<i>Expérience en matière d'évaluation.....</i>	<i>53</i>
<i>Méthodes d'évaluation des besoins.....</i>	<i>55</i>
<i>La capacité d'évaluer les besoins.....</i>	<i>56</i>
<i>Impact de l'évaluation des besoins.....</i>	<i>57</i>

Méthodes d'évaluation des terrains60
La capacité d'évaluer des terrains62
Impact de l'évaluation des terrains64
Discussion et conclusion.....67
Conclusion.....68

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Portion cumulative de l'univers des logements locatifs traditionnels qui est abordable pour chaque quintile de revenu des ménages locataires, certaines RMR, 2020 (source : SCHL, 2021)	18
Figure 2. Objectifs de logement fondés sur les catégories de revenu (source : Ville de Vancouver, 2017)	19
Figure 4. La roue du logement (Ville de Kelowna, 2017)	32
Figure 5. Le continuum du logement	32
Figure 6. Prix médian des maisons divisé par le revenu médian des ménages, quatre plus grandes RMR de la C.-B. (source : Groupe d'experts C.-B. – Canada, 2021)	33
Figure 7. Nombre total de ménages par catégories de revenu et le % que ce nombre représente sur l'ensemble des ménages	36
Figure 8. Proportion de ménages en besoin impérieux de logement pour chaque catégorie de revenus.....	36
Figure 9. Besoins impérieux de logement par taille de ménage et catégorie de revenu.....	37
Figure 10. Besoin de logement par population prioritaire	38
Figure 11. Variation nette du nombre de logements abordables dans le Grand Kelowna, 2006-2016	40
Figure 12. Projection de la croissance des ménages 2016-26.....	41
Figure 13. Évolution de la population par tranches de 5 ans.....	42
Figure 14. Projections démographiques, population autochtone	42
Figure 15. Besoin total de logement par catégorie de revenu et taille de ménage, 2016-26	43
Figure 16. Fréquence absolue de propriété des 230 parcelles bien situées à Kelowna.....	46
Figure 17. Emplacements des parcelles bien situées à Kelowna et leurs pointages.	47
Figure 18. Images sélectionnées de la vue de la rue des parcelles pour les quatre premiers emplacements	48
Figure 19. Exemples de sites à haut classement. Les chiffres blancs dans les callosités noires correspondent aux rangs du tableau 8.....	50
Figure 20 et 21 Personnes ayant répondu par province et par secteur	53
Figure 22-25. Expérience en matière d'évaluation des besoins en logement et des terrains	54
Figures 26-27. Inclusion des catégories de revenus, de taille du ménage, de perte de logements abordables, et de populations prioritaires.....	55
Figures 28-30. Obstacles et aide souhaitée, évaluation des besoins	57

Figures 31-32. Avantages et inconvénients, évaluation des besoins.....	58
Figures 33-37. Impacts de l'évaluation des besoins	60
Figure 38-39. Centres d'intérêt de l'évaluation des terrains	61
Figure 40. Facteurs de localisation, évaluation des terrains.....	62
Figures 41-43. Obstacles et aide souhaitée, évaluation des terrains.....	64
Figures 44-45. Avantages et inconvénients, évaluation des terrains.....	65
Figures 46-47. Impact politique de l'évaluation des terrains	66

LISTE DES TABLEAUX

<i>Tableau 1. Taille du ménage et taille du logement, recensement de 2016 (source : Statistique Canada, 2017).</i>	<i>22</i>
<i>Tableau 2. Loyers d'équilibre selon les scénarios de capital, de terrains et de promoteurs (source : Coriolis, 2019)...</i>	<i>29</i>
<i>Tableau 3. Besoins totaux en nouveaux logements de 2021 à 2026, quatre plus grandes villes de la C.-B. (source : Groupe d'experts C.-B. – Canada, 2021)</i>	<i>34</i>
<i>Tableau 4. Variation nette de l'offre de logements, quatre plus grandes RMR, C.-B. (source : Groupe d'experts C.-B.- Canada, 2021)</i>	<i>34</i>
<i>Tableau 5. Catégories de revenus et loyers cibles.....</i>	<i>35</i>
<i>Tableau 6. Besoin total de logement par catégorie de revenu et grandeur du logement, 2016-26.....</i>	<i>43</i>
<i>Tableau 7. Outil de notation des services pour Kelowna.....</i>	<i>45</i>
<i>Tableau 8. Les vingt emplacements les mieux classés pour le logement social, Kelowna</i>	<i>49</i>
<i>Tableau 9. Méthode simplifiée de calcul du rendement (source : Palm, Raynor et Whitzman, 2018)</i>	<i>50</i>



LE RÔLE DE L'ÉVALUATION DES BESOINS ET DES TERRAINS DANS L'OFFRE ADÉQUATE DE LOGEMENTS

Ce rapport présente les premières conclusions d'un projet national pluriannuel, financé par Impact Canada et le Défi d'offre de logement de la SCHL, visant à améliorer la planification du logement abordable. En voici les faits saillants, à la suite de la première étape de notre travail :

1. **De meilleures méthodes d'évaluation des besoins** qui permettent de déterminer la taille des logements et leurs loyers pour un éventail de ménages qui ont besoin d'un logement adéquat et abordable.
2. **De meilleures méthodes d'évaluation des terrains** qui se concentrent sur les terrains gouvernementaux et autres terrains hors marché pour le logement social.
3. Des prototypes d'outils d'évaluation des besoins et des terrains testés, par le biais d'une **validation de principe dans la ville de Kelowna**.
4. **Un sondage national** auprès des politiciens, des planificateurs et des fournisseurs de logements sur leur utilisation des évaluations des besoins et des terrains ainsi que leur opinion sur celles-ci.

Sans évaluations des besoins et des terrains faciles à utiliser, solides, axées sur l'équité, comparables et reproductibles à tous les ordres de gouvernement, il est impossible de mesurer les progrès accomplis en vue d'éliminer l'itinérance et de concrétiser progressivement le droit à un logement adéquat pour toute la population. Prenons l'exemple de la Finlande qui a été [saluée](#) comme étant l'un des rares pays à éliminer progressivement l'itinérance. La Finlande utilise une définition inclusive de l'itinérance qui comprend le surpeuplement et le fait d'habiter avec la famille et les amis, ainsi que le fait de dormir dans la rue et d'utiliser les refuges d'urgence. Elle estime que [78 %](#) des sans-abri sont cachés par les décomptes « ponctuels » traditionnels des personnes itinérantes, qui se concentrent sur les personnes qui dorment dehors ou dans des refuges d'urgence, ou qui ont accès d'une autre façon aux services pour sans-abri. Les décomptes ponctuels ont tendance à sous-estimer les personnes (souvent des femmes) qui cohabitent

dans des logements surpeuplés avec leur famille ou des amis, ou qui vivent des situations violentes et dangereuses. En 1987, lorsque les données nationales ont commencé à être [collectées](#), la Finlande comptait 1 370 familles sans domicile et 17 110 personnes seules sans domicile. En [2019](#), on comptait 264 familles et 4 600 personnes seules sans domicile dans ce pays de 5,5 millions d'habitants, qui cohabitaient pour la plupart avec des ménages surpeuplés, sans dormir dans la rue et avec moins de 55 personnes dans les refuges d'urgence. La Finlande est donc proche du « zéro fonctionnel » en matière d'itinérance, même s'il reste encore beaucoup à faire pour offrir un logement adéquat et abordable à toute sa population.

Le [succès](#) de la Finlande dans ses efforts pour éliminer l'itinérance est dû au leadership du gouvernement et à des **définitions claires et communes** qui sous-tendent une bonne planification multisectorielle. Tous les ordres de gouvernement utilisent une définition cohérente des conditions de logement inadéquates et procèdent régulièrement à des évaluations des besoins. Ces évaluations des besoins sont à **la base d'accords ciblés** entre les gouvernements nationaux et municipaux et les fournisseurs de logements.

La Finlande compte également beaucoup sur l'utilisation des terrains du gouvernement pour le logement social, et **acquiert régulièrement des terrains et des bâtiments** pour augmenter son offre de logements sociaux. Les fournisseurs de logements sans but lucratif de ce pays réalisent environ [9 000 logements](#) par année grâce à une combinaison d'acquisitions et de nouvelles constructions. L'objectif équivalent au Canada serait de 63 000 nouveaux logements sans but lucratif par an, ou 819 000 nouveaux logements sociaux au cours de la période 2017-2030 de la Stratégie nationale du logement du Canada, par rapport à l'objectif actuel de [150 000](#).

La COVID-19 a augmenté les [expulsions](#) et le risque d'itinérance pour les groupes à faible revenu, en particulier ceux des communautés marginalisées, ce qui nécessite de repenser nos objectifs nationaux. Un rapport récent (juin 2021) du Groupe d'experts sur l'avenir de l'offre de logements et l'abordabilité du Canada et de la Colombie-Britannique recommande d'accorder un [rôle plus important](#) aux évaluations des besoins en logement. Celles-ci devraient être menées tous les cinq ans à l'aide des données de recensement et servir de base aux objectifs et aux plans liés à ces objectifs. Un consensus se dégage : afin de réaliser progressivement un logement adéquat pour tous et toutes, **les objectifs complémentaires nationaux, provinciaux/territoriaux et municipaux/régionaux doivent être fondés sur un processus d'évaluation des besoins solide et reproductible, utilisant des définitions et des méthodes similaires.**

Depuis les années 1980, la Finlande déploie des efforts multisectoriels coordonnés pour concrétiser le droit au logement, en se basant sur ce qui fonctionne. De nombreux pays, dont le Canada, ont évolué dans la direction opposée. Le gouvernement canadien avait l'habitude de soutenir l'accumulation d'immeubles et de terrains, en acquérant des propriétés et des logements existants afin de préserver et d'élargir les options à faible coût. Il travaillait avec les gouvernements provinciaux et territoriaux pour fournir directement des logements sociaux aux ménages à faible revenu. Aujourd'hui, il exige des gouvernements municipaux et régionaux, qui ont moins de pouvoirs et de ressources, de diriger un réseau complexe de promoteurs immobiliers, pour la plupart privés, de quelques fournisseurs à but non lucratif et de l'État, qui ne peuvent pas répondre entièrement aux besoins des ménages à faible revenu. Les faits, en particulier [l'augmentation du nombre de sans-abri](#), suggèrent que le faible système de pilotage gouvernemental utilisé depuis le début des années 1990 n'a pas la capacité de gérer de manière adéquate l'offre pour répondre à ce droit et à ce besoin essentiel. [L'évaluation des besoins](#) menant à des grandeurs cibles liées à la capacité de payer, ainsi

qu'une politique foncière permettant la construction de logements à faible coût, sont essentielles pour permettre des résultats positifs en matière de logement et mettre fin à l'itinérance.

Contrairement à la Finlande, **il n'existe actuellement aucune méthode normalisée entre les trois ordres de gouvernement du Canada pour mesurer les besoins en logement.** Il existe un point de départ essentiel pour une telle méthode : une [définition nationale](#) de « besoin impérieux de logement » si un logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes de conformité, de convenance ou d'abordabilité. Un logement conforme ne nécessite pas de réparations importantes, selon les résidents. Un logement convenable comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille (nombre de personnes) et la composition (sexe, célibataire/couple, etc.) des ménages, selon les exigences de la norme nationale d'occupation (NNO). Un logement abordable coûte moins de 30 % du revenu du ménage avant impôts, qu'il soit payé sous forme de loyer ou d'hypothèque. **Aucun gouvernement au Canada, y compris le gouvernement fédéral, ne dispose d'une comptabilité du déficit actuel de logements adéquats par niveau de loyer (ce que les ménages peuvent se permettre) ou par taille de ménage.** Pendant ce temps, ce [déficit se creuse](#) de plus en plus.

Aucune évaluation des besoins en logement menée par le gouvernement n'a permis de suivre **la perte de logements abordables** à divers niveaux de prix, comme 375 \$ par mois (le montant maximal de logement fourni par l'aide sociale aux particuliers dans de nombreuses provinces et territoires), ou 750 \$ par mois (ce qui serait abordable pour un ménage ayant un emploi à temps plein au salaire minimum). On a estimé qu'entre 2011 et 2016, 15 logements abordables à 750 \$ ou moins ont été perdus pour chaque nouveau logement social construit au Canada. En outre, la plupart des stratégies de logement visent à combler un déficit qui pourrait bien s'aggraver au cours des cinq ou dix années de vie d'un plan. **Les besoins de populations croissantes et changeantes doivent être inclus dans l'évaluation des besoins.**

Le problème est parfois simplifié comme étant un problème d'offre globale, avec des [solutions simplistes](#) comme l'éradication des contrôles réglementaires sur la construction de logements, en particulier dans la périphérie de villes déjà tentaculaires. Mais il n'y a pas de pénurie globale de logements, comme [c'était le cas](#) pendant la Seconde Guerre mondiale. Dans l'ensemble, les ménages canadiens sont [surlogés](#) : nous avons plus de chambres à coucher que d'individus (voir tableau 1). **Il s'agit plutôt d'un problème d'« offre appropriée » : il y a une grave pénurie de logements à faible coût et de taille adéquate, en particulier dans les grandes villes.** La SCHL a constaté que seulement 0,2 % des appartements dans les plus grandes villes du Canada sont abordables pour les ménages du quintile de revenu le plus bas. Le [Centre canadien de politiques alternatives](#) a établi qu'il n'y a que 24 quartiers sur 795 (3 %) au Canada où une personne travaillant au salaire minimum à temps plein peut se permettre de louer un appartement moyen de deux chambres à coucher. Il n'y a que 70 quartiers (9 %) au Canada où les personnes travaillant au salaire minimum peuvent se permettre de louer un logement d'une chambre à coucher. Une personne sur quatre au Canada gagne moins de 3 \$ du salaire minimum de sa province.

Les données segmentées sur les groupes marginalisés sont également faibles et incohérentes. Depuis mars 2020, selon la SCHL, « la [crise du COVID-19](#) a amplifié les problèmes existants d'abordabilité du logement et d'itinérance pour les personnes et les populations qui sont vulnérables. » [Près de la moitié](#) des ménages locataires au Canada n'ont pas assez d'économies pour payer le loyer du mois suivant s'ils perdent leur emploi ; et beaucoup ont perdu leur emploi au cours de la dernière année, en particulier dans le secteur du tourisme et de l'hôtellerie. [Quatre-vingts pour cent](#) des personnes qui ont perdu leur emploi dans le secteur des services étaient des femmes. À la fin de 2020, dans les grandes villes du Canada, [6,1 % des locataires avaient des arriérés](#) de loyer, 116 929 ménages devant collectivement environ 55 millions

de dollars de loyer. L'état des logements pour les personnes âgées s'est révélé grossièrement inadéquat, les décès de COVID-19 étant concentrés dans les maisons de soins de longue durée privées. Lors de la première vague en Ontario, [73 % des décès](#) se sont produits dans des résidences à but lucratif, alors que ces derniers n'exploitent que 54 % des lits. Bien que les refuges municipaux pour sans-abri promettent une meilleure distanciation, les espaces de vie collective surpeuplés sont devenus un autre point d'appui des cas de COVID-19, ce qui a entraîné une [augmentation des campements](#).

Les objectifs locaux, provinciaux/territoriaux et nationaux fondés sur des évaluations des besoins cohérentes, comparables et reproductibles peuvent servir de base à **des stratégies de logement coordonnées et efficaces**. L'[Initiative pour la création rapide de logements](#) en est un exemple. Introduite en tant que programme de relance unique en septembre 2020, il s'agissait initialement d'un programme d'un milliard de dollars pour aider à répondre aux besoins urgents en matière de logement des Canadiens et Canadiennes vulnérables, en particulier dans le contexte du COVID-19. Il a pour objectif de construire 3 000 logements abordables en 18 mois. Il comprend deux volets : la construction de logements modulaires rapides, généralement assortis de services de soutien, et l'acquisition de terrains et de bâtiments pour la construction de logements abordables. La plupart des accords ont été conclus entre le gouvernement fédéral et les municipalités, les gouvernements autochtones étant également admissibles au financement. Le soutien social associé au logement provient des gouvernements provinciaux et territoriaux. Ce programme, qui a été poursuivi et augmenté de [1.5 milliard](#) de dollars dans le budget 2021, est un bon exemple de coordination intergouvernementale. Le gouvernement fédéral a également exigé des municipalités qu'elles fournissent des données sur les besoins des populations prioritaires, notamment les femmes chefs de famille, les ménages autochtones, les personnes âgées et les sans-abri, ainsi que l'identification de terrains appropriés, de préférence appartenant au gouvernement, pour la construction rapide de logements. **L'Initiative pour la création rapide de logements semble être le programme de logement le plus [efficace et le plus efficace](#) mis en place depuis le retour du gouvernement fédéral dans l'espace politique du logement en 2017**. Elle devrait continuer à être élargie pour englober l'acquisition de logements abordables existants appartenant au secteur privé.

Cela nous amène au défi suivant. De [nombreux rapports mondiaux](#) ont conclu que **l'utilisation de terrains publics bien situés pour le logement social, ainsi que l'acquisition par le gouvernement de terrains et de bâtiments à cet effet, représentent les mécanismes les plus efficaces pour atteindre les objectifs de logement abordable**. Les coûts fonciers forment entre [un quart et un tiers](#) des coûts de logement dans la plupart des grandes villes et « [la propriété foncière publique... est la clé de l'accessibilité financière dans les villes où les familles à revenus moyens et faibles sont incapables de concurrencer les investisseurs privés](#) ». Le recours à des promoteurs sans but lucratif permet également de réduire les coûts de [20 à 30 %](#). La SCHL dispose d'un ensemble de critères « d'inclusion sociale » pour les [terrains bien situés](#), mais peu de municipalités canadiennes ont cartographié le potentiel des terrains gouvernementaux et hors marché qui pourraient être utilisés pour le logement social. Un **outil d'évaluation des terrains** facile à utiliser, reproductible et comparable aiderait énormément à répondre aux besoins en matière de logement au Canada, surtout si l'Initiative pour la création rapide de logements doit être élargie et inclure l'acquisition de propriétés.

Notre réponse au défi du logement abordable : Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)

Pour répondre à ces besoins nationaux, et avec le soutien du [Défi fédéral de l'offre de logements](#), le [Housing Research Collaborative](#) de l'Université de la Colombie-Britannique (UBC) a créé un outil d'évaluation des besoins basé sur les meilleures pratiques internationales, ainsi qu'un outil d'évaluation des terrains permettant de modéliser des scénarios pour répondre aux besoins. Nous avons testé ces outils dans la ville de Kelowna, en Colombie-Britannique. Nous avons également élaboré un sondage national auprès de politiciens, de planificateurs et de fournisseurs de logements pour connaître leur réceptivité aux outils nationaux d'évaluation des besoins et des terrains. Ce rapport résume cette recherche.

Le Défi de l'offre de logements fait partie d'une initiative fédérale plus vaste appelée [Impact Canada](#), qui vise à trouver **des solutions novatrices aux défis sociaux, économiques et environnementaux**. Le Défi de l'offre de logements, appuyé par la SCHL, porte sur les obstacles qui limitent la création de nouveaux logements. Il y aura un total de six séries thématiques du défi, mais la première série a porté sur les solutions fondées sur des données.

L'équipe de recherche engagée dans cet effort comprend un éventail de compétences : urbanisme, géomatique, droit, informatique et gestion des données. Le comité consultatif, composé de 10 membres, représente des gouvernements, des fournisseurs de logements et des bailleurs de fonds qui ont adopté des approches novatrices en matière d'évaluation des besoins et des terrains, notamment :

- La ville de Kelowna, où nous avons testé nos outils [d'évaluation des besoins](#) et des terrains, connue pour son approche novatrice des [besoins en logement](#).
- La ville de Vancouver qui a adopté une approche des objectifs de logement basée sur les [catégories de revenus](#). Par le biais de sa société Vancouver Affordable Housing Agency, elle a [permis](#) la [construction rapide](#) de milliers de logements sociaux sur des terrains publics au cours des dernières années, y compris des logements modulaires supervisés pour des ménages à très faible revenu.
- La ville de Toronto, qui a adopté l'approche de Vancouver pour la construction rapide de [logements modulaires avec services de soutien sur des terrains gouvernementaux](#).
- Le ministère des Affaires municipales de la Colombie-Britannique, qui a mis au point un [outil normalisé d'évaluation des besoins](#) et diverses ressources pour les gouvernements locaux.
- La BC Non-Profit Housing Association, qui a élaboré [l'Indice canadien du logement locatif](#).
- La [VanCity Credit Union](#), qui a financé la recherche et du logement abordable.
- Le Women's Housing and Homelessness Network, qui s'est engagé dans une [analyse sexospécifique et intersectionnelle](#) des besoins en matière de logement.
- L'Aboriginal Housing Management Association, qui a [analysé](#) dans quelle mesure les populations autochtones urbaines sont prises en compte dans l'évaluation des besoins en matière de logement.
- Le [BC Community Land Trust](#), qui a intensifié le développement et la conservation perpétuelle de terrains sans but lucratif pour le logement social.
- La Fédération canadienne des municipalités, qui s'est fait la championne de [l'acquisition de terrains et de maisons](#) dans le cadre du redressement à la suite de la COVID-19.

Dans ce rapport, nous décrivons un **outil d'évaluation des besoins en logement** qui calcule ces besoins à l'aide de la formule simple suivante :

[Déficit = besoin de logement par catégorie de revenu, divisé par la taille du ménage] +

[Perte nette projetée de logements abordables au cours des 10 prochaines années, en utilisant les tendances décennales et en supposant le maintien des CPÉA] +

[Augmentation de la population et évolution des besoins au cours des 10 prochaines années, sur la base des tendances décennales et dans l'hypothèse d'un scénario de maintien du statu quo] =

besoins en logement au cours de la prochaine décennie

Nous tentons en outre de détailler les besoins en matière de logement en utilisant 13 populations prioritaires : (1) les personnes survivantes, en particulier les femmes et les enfants, qui fuient la violence familiale ; (2) les mères célibataires ; (3) les personnes âgées de plus de 65 ans ; (4) les jeunes adultes âgés de 18 à 25 ans ; (5) les Autochtones ; (6) les groupes racialisés ; (7) les personnes nouvellement arrivées, y compris les réfugiées ; (8) les personnes LGBTQ2S+ ; (9) les personnes ayant un handicap physique ; (10) les personnes ayant un handicap intellectuel ; (11) les personnes ayant un handicap psychosocial (problèmes de santé mentale et de toxicomanie) ; (12) les anciens combattants ; (13) les sans-abri. Malheureusement, notre dépendance à l'égard des données de recensement signifie que les besoins des LGBTQ2S+, des femmes et des enfants fuyant la violence familiale, des anciens combattants et des sans-abri ne sont actuellement pas pris en compte.

Dans ce rapport, nous présentons également un **outil d'évaluation des terrains** facile à utiliser, comparable, reproductible et axé sur l'équité. En effet, de [nombreux rapports mondiaux](#) ont conclu que l'utilisation de terrains publics existants et bien situés pour des logements abordables, ainsi que l'acquisition par le gouvernement de terrains et de bâtiments pour des logements abordables, sont les mécanismes les plus efficaces pour atteindre les objectifs à cet égard. L'outil d'évaluation des terrains :

- établit un « pointage » pour l'accès aux services de base tels que les garderies et les écoles publiques, les épiceries, les parcs, les transports en commun et les services médicaux et sociaux.
- examine la capacité des terrains bien situés, en particulier ceux du gouvernement et des organismes sans but lucratif, à répondre aux besoins en matière de logement. Il inclut les terrains publics sans vocation et inutilisés, ainsi que les droits d'utilisation en hauteur au-dessus d'un seul étage comme des parcs de stationnement, des bibliothèques et des centres de santé.

Nous avons testé les deux outils dans la ville de Kelowna, une municipalité de taille moyenne de 140 000 habitants, déjà reconnue par la [SCHL](#) et dans tout le Canada pour son approche novatrice de [l'évaluation des besoins en matière de logement](#).

Enfin, nous rendons compte d'un **sondage sur la perception** de l'évaluation des besoins et des terrains auprès des politiciens, des agents/planificateurs du logement et des fournisseurs de logement à travers le Canada. Cette recherche compare les méthodes utilisées, la compréhension de ces outils et la perception des résultats.

Qu'est-ce qu'une bonne évaluation des besoins ?

Une [évaluation des besoins en logement](#) est

un outil de planification qui facilite le processus d'identification des besoins spécifiques d'une ville en matière de logement. Ce processus, en plusieurs étapes, permet aux planificateurs de comprendre quelles politiques, stratégies et structures sont les plus utiles.

Afin d'intervenir sur un droit et un besoin essentiel tel que le logement, tous les ordres de gouvernement ont besoin d'[objectifs fondés sur des données](#) probantes concernant la capacité de payer les coûts de logement, avec un suivi régulier des réalisations par rapport aux objectifs. Alors que « de nombreuses méthodes d'évaluation des besoins en logement existent » au Canada, peu sont « [innovantes](#) ».

À l'échelle internationale et nationale, les évaluations des besoins en logement utilisent une combinaison d'éléments :

- Déficit de logements abordables, souvent ventilé par catégories de revenus, taille des ménages et sous-populations vulnérables;
- Tendances en matière de perte de logements abordables;
- Projections de la croissance et de l'évolution de la population sur une période de planification, par exemple 10 ans.

En 1944, le Comité consultatif canadien sur la reconstruction a répondu à une pénurie absolue de logements touchant toute la population canadienne pendant la Seconde Guerre mondiale. Dans son rapport sur le logement, la « Commission Curtis » a utilisé trois catégories de revenu (élevé, moyen et faible, correspondant aux tiers du revenu des ménages) pour recommander que 33 % de tous les nouveaux logements soient des logements publics construits par le gouvernement fédéral. En 1972, un [rapport](#) commandé par la SCHL a utilisé la méthode élaborée par la Commission Curtis pour recommander que 45 % de tous les nouveaux logements soient des logements sans but lucratif.

En 1966, le gouvernement de [Singapour](#) a estimé qu'il était nécessaire de construire 146 000 nouveaux logements publics en 10 ans pour une population totale de 1,8 million d'habitants (environ 35 % des ménages) afin de combler le déficit existant, les pertes prévues en logements vétustes à réaménager et de répondre à la croissance démographique. **Il a atteint cet objectif** par l'acquisition agressive de terrains et la construction de logements publics.

La [Stratégie nationale du logement](#) du Canada, publiée en janvier 2018, représente un retour du leadership fédéral en matière de logement abordable après trois décennies de négligence. Les faits saillants sur les besoins en logement, basés sur les données du recensement de 2016, indiquent que 1,7 million de ménages canadiens ont des besoins impérieux en matière de logement, soit un peu moins de **13 % de tous les ménages**. Le rapport indique également que 25 000 personnes sont des sans-abri chroniques (depuis plus de cinq mois d'itinérance) et que 210 000 autres connaissent des épisodes d'itinérance.

Les objectifs du gouvernement fédéral sur 13 ans (2017-2030) consistent à réduire de 525 000 le nombre de ménages en situation de besoin impérieux de logement, en combinant 150 000 nouveaux logements très abordables, des travaux de rénovation et de réparation de logements existants et des subventions au logement. Cet objectif permettrait de répondre aux besoins de 30 % seulement des ménages dans le besoin

en 2016. Il ne tient pas compte d'une éventuelle perte nette de logements abordables ou d'un besoin accru de logements en raison de la croissance démographique au cours des 13 ans du plan.

Le gouvernement fédéral a également pour objectif de réduire de 50 % le nombre de sans-abri chroniques, sans tenir compte des tendances à la hausse de l'itinérance chronique à mesure que des logements abordables sont perdus, ni des projections démographiques. Le seul sous-objectif démographique de la Stratégie nationale du logement est de 25 % de logements pour les femmes et les filles et ce, sans justification statistique.

Mais certains signes indiquent qu'une approche plus rigoureuse des objectifs en matière de logement pourrait être en route. La [Loi sur la stratégie nationale du logement](#) (2019) engage le gouvernement fédéral, et par extension, tous les autres gouvernements au Canada, à adopter une approche fondée sur les droits. La loi comprend une politique axée sur « les personnes les plus démunies » et un engagement envers la « réalisation progressive du droit à un logement adéquat », ce qui signifie qu'il faut s'assurer qu'aucun ménage ne devrait connaître un besoin impérieux de logement. Dans le [discours du Trône de septembre 2020](#), le gouvernement canadien s'est engagé à mettre fin à l'itinérance chronique d'ici 2030, en réponse aux préoccupations croissantes concernant l'augmentation de l'itinérance. L'agence canadienne du logement, la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#) (SCHL), a une « aspiration ambitieuse... éliminer les besoins en matière de logement, en vue d'atteindre le but suivant : d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins. »

Afin d'atteindre des objectifs ambitieux tels que « l'élimination des besoins en matière de logement » ou « l'éradication de l'itinérance », une définition claire et cohérente du logement abordable doit être utilisée par tous les gouvernements, une définition axée sur un logement de taille adéquate qui ne coûte pas plus de 30 % du revenu d'un ménage. [Notons](#) que les locataires sont deux fois plus susceptibles d'avoir besoin d'un logement; ils ont la moitié du revenu des propriétaires, et plus de 50 % des personnes appartenant au quintile de revenu le plus bas (0-40 % du revenu médian régional) ont besoin d'un logement.

Les avantages de notre outil d'évaluation des besoins en logement comprennent :

1. **La comparabilité** : les municipalités, les régions, les provinces/territoires et les Premières Nations devraient tous être en mesure d'utiliser une approche similaire pour évaluer les besoins, en se basant sur les catégories de revenus pour fixer des objectifs en matière de coût du logement, et en comparant les résultats entre les zones et à travers les échelles.
2. **La facilité d'utilisation** : les petites municipalités et régions devraient pouvoir calculer facilement les besoins en utilisant les données disponibles publiquement sans avoir besoin de payer des consultants pour entreprendre des enquêtes locales approfondies afin de trouver des données quantitatives de base.
3. **La robustesse et la reproductibilité** : L'évaluation des besoins doit s'appuyer, dans la mesure du possible, sur des données nationales recueillies à intervalles réguliers, comme les recensements et l'Enquête canadienne sur le logement, lorsque ces données sont disponibles à l'échelle de la subdivision de recensement ou de la région métropolitaine de recensement. Elle doit inclure la perte nette de logements abordables dans ses calculs ainsi que la projection de la demande future de logements sur la durée d'une stratégie de logement de 5 ou 10 ans.

4. **L'équité** : L'évaluation des besoins doit tenir compte de la taille différente des ménages ainsi que des besoins spécifiques liés au sexe, à l'âge, à l'expérience de la violence, à l'autochtonie, à la racialisation, aux capacités différentes et à l'identité de sexe ou de genre.

Notre méthodologie : Catégories de revenus et besoins en logement

Au Canada, le [logement abordable](#) est défini comme un logement « **pouvant appartenir à un ménage ou être loué par un ménage et dont les coûts afférents (loyer ou paiements hypothécaires, services d'utilité publique, etc.) sont inférieurs à 30 % du revenu brut du ménage** ». Cependant, un [ensemble disparate de programmes](#) et de politiques hérités des trois ordres de gouvernement ont utilisé des définitions du « logement abordable » qui n'ont rien à voir avec la capacité des ménages à faible revenu à payer les frais de logement. Par exemple, [l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs](#), annoncée pour la première fois en 2017 dans le cadre de la Stratégie nationale du logement, a reçu 25,75 milliards de dollars en prêts à la construction à faible coût, soit environ dix fois le montant que le gouvernement canadien a accordé à l'Initiative pour la création rapide de logements. Ce programme définit l'abordabilité comme suit : « Le loyer d'au moins 20 % des logements doit être inférieur à 30 % du [revenu total médian](#) des familles dans le secteur, et le revenu locatif résidentiel total doit être inférieur d'au moins 10 % au revenu résidentiel brut réalisable. » Il en résulte un « loyer de référence abordable » qui s'élève à [plus de 2 000 \\$/mois](#) dans la plupart des villes canadiennes, soit beaucoup plus que ce que tout ménage à faible revenu peut se permettre. De plus, dans de nombreux cas, ce « loyer abordable » est de 30 à 40 % plus élevé que les loyers médians du marché.

La plupart des rapports municipaux sur les besoins en logement utilisent les listes d'attente pour les logements sociaux. Ces derniers correspondent aux logements sans but lucratif appartenant à des fournisseurs de logements communautaires et à des coopératives de logement, ou aux logements appartenant aux gouvernements provinciaux, territoriaux ou municipaux. Le problème est que les listes d'attente de la plupart des collectivités comprennent maintenant des milliers de ménages qui attendent [jusqu'à 17 ans](#) pour un logement subventionné. En Ontario, les ménages peuvent être retirés de la liste d'attente s'ils [refusent une offre](#), même si le logement est en mauvais état ou se trouve dans un endroit inaccessible par rapport aux services nécessaires. Ils peuvent également être retirés de la liste s'ils ont des arriérés de paiement envers un fournisseur de logements sociaux. Les personnes qui bénéficient d'une [aide au logement](#) dans un logement privé seront également rayées des listes d'attente de logement social, même si le logement est en mauvais état ou de taille inadéquate. Pour ces raisons, les listes d'attente de logements sociaux peuvent sous-estimer de manière flagrante les besoins réels des ménages. L'utilisation des données de recensement pour les « besoins impérieux en matière de logement » présente un inconvénient : elles ne sont disponibles qu'une fois tous les cinq ans. **L'avantage est qu'il s'agit de la méthode la plus précise pour mesurer le nombre de ménages qui vivent dans des logements inabordables, inhabitables ou inadaptés, indépendamment de la politique visant à réduire les listes d'attente des logements sociaux.**

La plupart des rapports municipaux sur le logement utilisent également le décompte ponctuel des sans-abri, c'est-à-dire des itinérants qui dorment dans des refuges d'urgence ou qui utilisent des services d'accueil pour sans-abri. Cette méthode [sous-estime considérablement](#) le nombre de femmes, de filles et de personnes de sexe différent qui sont plus susceptibles de cohabiter avec d'autres ménages, de rester

dans des relations dangereuses et exploitantes, et d'échanger des relations sexuelles contre un abri plutôt que de risquer la violence et la perte potentielle de la garde des enfants associées au système des refuges d'urgence. **La séparation des « services aux sans-abri » et du « logement » dans les stratégies municipales ne reflète pas le fait que l'augmentation du nombre de sans-abri depuis les années 1990 est directement liée au désengagement fédéral des politiques de logement social et abordable et à la perte consécutive de logements à très bas prix.**

La SCHL, [l'Indice du logement locatif canadien](#) et de nombreuses municipalités utilisent maintenant des catégories de revenu pour définir les besoins en matière de logement. Toutefois, leurs méthodes varient. La SCHL utilise les quintiles de revenu (figure 1), l'Indice canadien des logements locatifs utilise les quartiles de revenu, et de nombreuses municipalités utilisent des tranches de 10 000 \$ ou des déciles de revenu. Quelle que soit la méthode utilisée, le problème le plus aigu n'est pas l'offre de logements en soi, mais l'offre de logements à certains prix. En particulier, ce sont les personnes appartenant à la catégorie des revenus les plus faibles qui sont les plus susceptibles d'éprouver des difficultés à se loger, suivies des personnes appartenant à la deuxième catégorie de revenus. Sur certains marchés, comme Toronto et Vancouver, la troisième catégorie de revenus connaît également des difficultés de logement.

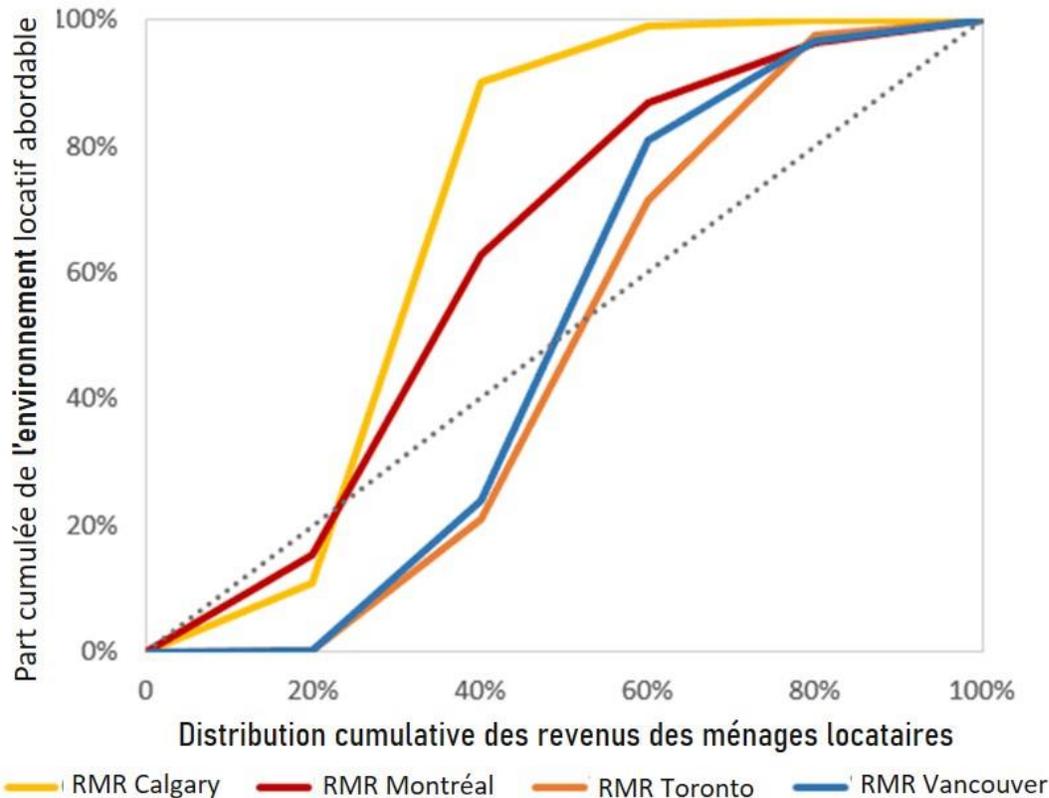


Figure 1. Portion cumulée de l'univers des logements locatifs traditionnels qui est abordable pour chaque quintile de revenu des ménages locataires, certaines RMR, 2020 (source : SCHL, 2021)

C'est la raison pour laquelle des villes comme Vancouver fixent des objectifs précis en matière de revenu et de prix (figure 2). Les ménages à très faible revenu qui gagnent moins de 15 000 \$ ne peuvent se permettre que 375 \$ par mois en frais de logement (loyer ou paiement hypothécaire), quelle que soit la taille du ménage. Comme c'est le cas aux [États-Unis](#), le revenu régional médian (RRM) varie d'une localité

à l'autre. Alors que le revenu médian des ménages canadiens était d'environ 57 000 \$ en 2016, le RRM à Montréal n'était que de 61 747 \$, tandis qu'il était de 85 961 \$ à Ottawa.

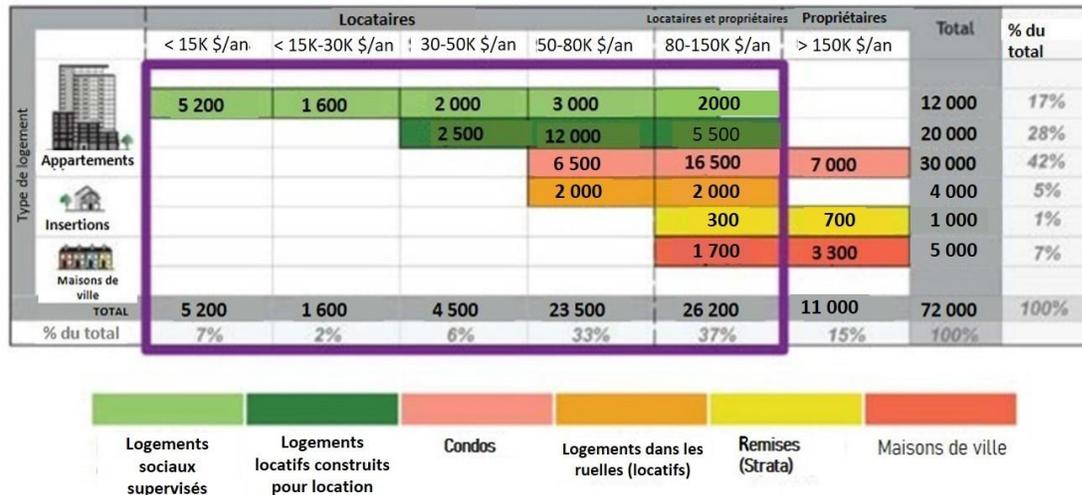


Figure 2. Objectifs de logement fondés sur les catégories de revenu (source : Ville de Vancouver, 2017)

L'utilisation de quartiles ou de quintiles de revenu donne lieu à des catégories qui présentent une trop grande variabilité de revenu, surtout à l'extrémité inférieure. Il y a une trop grande différence dans la capacité à assumer le coût du logement entre un ménage à très faible revenu avec 15 000 \$ par an et un ménage à revenu modeste avec 39 000 \$ par an, même s'ils se trouvent dans le même quartile de revenu dans une ville comme Toronto, où le revenu médian des ménages est de 78 378 \$. D'autre part, les déciles de revenu et les incréments de 10 000 \$ donnent lieu à trop de catégories pour que les objectifs soient clairs et significatifs. Nous suggérons cinq catégories de revenu principales, basées sur la catégorisation des revenus de Vancouver et des États-Unis :

- 1. Très faible revenu :** Cette catégorie de revenu est généralement constituée de ménages dépendant de prestations gouvernementales : pensions de retraite, invalidité ou assurance chômage. Pour la plupart des localités et des types de ménages, il s'agit d'un revenu annuel inférieur à 15 000 dollars, soit environ 20 à 30 % du RRM. Certains ménages, en particulier les personnes âgées, peuvent être « pauvres en logement », ayant remboursé un prêt hypothécaire, car elles disposent de revenus de pension très faibles, ce qui crée un stress en raison des taxes foncières et des coûts de chauffage. Avec une allocation de logement nettement insuffisante d'environ 375 \$ pour une personne seule bénéficiant de prestations dans la plupart des provinces et territoires, le choix pour la plupart des ménages à très faible revenu est le logement social, la location privée hautement subventionnée ou l'itinérance. [Le marché est incapable de fournir des loyers maximums de 375 \\$ ou des prix de maisons de 45 000 \\$ dans la plupart des communautés canadiennes](#) et le nombre de logements subventionnés à loyer indexé sur le revenu (tant sur le marché social que sur le marché privé avec subvention de loyer) est loin de répondre aux besoins. Dans l'ensemble du Canada, la proportion de ménages gagnant moins de 15 000 \$ lors du recensement de 2016 était de 5,7 %, soit 803 680 ménages.

2. **Faible revenu** : Cette catégorie de revenu comprend les ménages qui dépendent d'un seul travailleur à temps plein au salaire minimum, ou de deux travailleurs à temps partiel au salaire minimum, ce qui équivaut à 20-49 % du RRM dans la plupart des collectivités. Le salaire minimum varie entre 11 \$ et 14 \$ l'heure au Canada, ce qui signifie que la fourchette de revenu serait de 15 à 30 000 \$ par an dans la plupart des régions (en supposant une semaine de travail de 40 heures et pas de vacances dans le cas d'un emploi précaire). De nombreuses recherches récentes sur le « [salaire locatif](#) » montrent que le marché privé est incapable de produire un volume suffisant de logements, et encore moins de tailles différentes, pour répondre aux besoins des ménages à faible revenu dont le loyer maximal est de 375 à 750 \$ par mois. Dans l'ensemble du Canada, la proportion de ménages gagnant entre 15 000 \$ et 30 000 \$ par an lors du recensement de 2016 était de 16,2 %, soit 2 310 930 ménages. **La grande majorité des 1,7 million de ménages en besoin de logement en 2016 sont à faible et très faible revenu.** Ils représentent ensemble environ 22 % de la population. En France, les municipalités ont des [objectifs nationaux de 20 % de logements sociaux](#) (avec une proportion plus élevée de nouveaux logements sociaux pour combler les déficits existants), et cette proportion est de 25 % à Paris.
3. **Revenu modique** : Ces ménages occupent souvent des emplois « clés », avec un salaire dans la fourchette de 50 à 79 % du RRM. Le salaire de départ d'une infirmière est d'environ 41 000 \$ au Canada ; le salaire de départ d'un enseignant est de 30 000 \$ et le salaire moyen est de 40 000 \$ par an. En supposant une fourchette de revenus de 30 à 55 000 \$ par an dans la plupart des régions, cela équivaut à un prix de maison de 105 à 165 000 \$ ou à un loyer mensuel maximum de 750 \$ à 1 375 \$. La construction sur le marché privé sans subvention gouvernementale à grande échelle pourrait ne pas donner lieu à des loyers abordables dans cette fourchette, en particulier pour les ménages plus nombreux et dans les villes à loyer élevé. Dans la plupart des grandes collectivités, l'accession à la propriété sur le marché, même pour un appartement en copropriété, ne serait pas non plus économiquement réalisable. Les coûts d'accession à la propriété étant parmi les plus élevés au monde, les ménages canadiens à revenu modique dépendent de plus en plus des logements locatifs. Les ménages à revenu modique peuvent se permettre de louer un logement privé dans la plupart des zones urbaines si et seulement si la réglementation contre les augmentations de loyer est stricte, y compris le contrôle de la vacance (ne pas revenir au loyer du marché avec un nouveau locataire). Un exemple de réglementation stricte des loyers est l'[Allemagne](#), où les loyers sont fixés en fonction de la taille de l'appartement, et où le contrôle des loyers s'applique même en cas de changement de locataire ou de rénovation. Les ménages à revenu modique peuvent également contribuer au financement des ménages à très faible et à faible revenu dans les logements sociaux à revenu mixte. À l'échelle du Canada, la proportion de ménages à revenu modique en 2016 était de 19,8 %, soit 2 782 270 ménages. Étant donné que les ménages à très faible revenu, à faible revenu et à revenu modique constituent ensemble 41,7 % des ménages, que les loyers du marché et l'accession à la propriété dans la plupart des grandes villes canadiennes sont actuellement inabordables pour toutes ces catégories de revenus, et que le logement social durable a besoin d'une gamme de loyers pour être viable, **ces chiffres suggèrent qu'au Canada, au moins un tiers des logements devrait être sous une forme de logement sans but lucratif (y compris les coopératives sans but lucratif) afin de réaliser le droit à un logement adéquat.**
4. **Revenu moyen** : Ces ménages gagnent entre 80 et 119 % du revenu médian et représentent la « classe moyenne ». Au Canada, le revenu médian avant impôt des ménages était de 70 338 \$, ce qui équivaut à une fourchette de revenus de 55 à 85 000 \$ dans la plupart des villes canadiennes.

Par le passé, cette catégorie de revenu n'a pas été incluse dans l'évaluation des besoins en matière de logement abordable. Mais il est maintenant probable que les jeunes de la classe moyenne qui n'ont pas hérité ne peuvent pas accéder au marché de la propriété dans la plupart des grandes villes canadiennes. Le [médian multiple](#) utilisé par la plupart des enquêtes internationales suppose que trois fois le revenu du ménage, ou un prix de maison compris entre 165 000 et 255 000 \$, est abordable pour les ménages à revenu moyen, un prix qui représente moins d'un cinquième du prix médian des maisons à [Vancouver](#), un quart des prix à [Toronto](#), un tiers du prix à [Ottawa](#) et la moitié du prix médian dans la [grande région de Montréal](#). Les loyers mensuels compris entre 1 375 et 2 110 dollars ne sont peut-être pas très répandus dans un nombre croissant de villes canadiennes comme Vancouver, Victoria et Toronto. Il existe des [mesures qui pourraient faire baisser les prix de l'accession à la propriété](#) et réduire les charges fiscales inégales imposées aux locataires : restriction de l'investissement dans l'immobilier résidentiel, forte réduction des exonérations fiscales sur les gains en capital pour les ventes de maisons, impôts fonciers progressifs (taux plus élevés pour les maisons de plus grande valeur), fin de l'imposition des immeubles d'habitation à des taux commerciaux plus élevés (ce qui ne fait que transférer le fardeau fiscal aux locataires), surtaxes d'impôts fonciers pour les propriétés secondaires ou les propriétés vacantes. Toutefois, on craint que ces mesures aient des répercussions négatives sur les ménages plus âgés dont la maison est la principale source d'équité et d'épargne-retraite. Dans l'ensemble du Canada, la proportion de ménages à revenu moyen en 2016 était de 20,6 %, soit 2 901 791 ménages.

En l'absence de mesures visant à faire baisser rapidement le prix des maisons au Canada, **il y a de solides arguments en faveur de la location privée à loyer réglementé d'environ un tiers des maisons, afin de répondre aux besoins de certains ménages canadiens à revenu modique et de la plupart des ménages à revenu moyen.**

- 5. Revenu élevé :** Les ménages qui gagnent 120 % ou plus du revenu médian sont considérés comme ayant un revenu élevé aux fins de la politique de logement. On suppose qu'ils n'auraient pas de besoins impérieux en matière de logement, que ce soit en location ou en propriété. À l'échelle du Canada, la proportion de ménages à revenu élevé dans le recensement de 2016 était de 40,7 %, soit 5 725 957 ménages. Il y a donc tout lieu de penser, compte tenu notamment des déficits existants en matière de logements abordables à faible coût, **que les objectifs en matière de logement devraient, comme c'est le cas dans certaines villes allemandes, viser une « règle des tiers » : un tiers de logements sociaux, un tiers de logements locatifs privés à loyer réglementé et un tiers de logements locatifs ou en propriété sur le marché.** Il est également possible que les impôts sur la fortune, comme les impôts fonciers, comportent un élément progressif, c'est-à-dire qu'ils imposent les ménages à hauts revenus à un taux plus élevé.

Nos méthodes : la taille du ménage

Continuer à mettre l'accent sur les studios et les appartements d'une chambre pour les ménages à très faible revenu constitue le signe d'une analyse sexospécifique et intersectionnelle inadéquate. Les hommes célibataires sont plus susceptibles d'être des sans-abri chroniques selon les mesures traditionnelles comme les décomptes ponctuels. Cependant, comme nous l'avons vu plus haut, une grande partie de l'itinérance et du stress lié au logement chez les femmes est invisible, notamment le surpeuplement, le fait de vivre dans des logements non sécurisés et de rester dans des relations violentes afin d'éviter l'itinérance. Certaines mères célibataires, en particulier les [mères célibataires autochtones](#), sont exclues des petits

logements à loyer modique en raison des craintes de surpeuplement. Elles risquent alors de perdre la garde de leurs enfants en raison de conditions de logement inadéquates. Une fois qu'elles ont perdu la garde de leurs enfants, il leur est très difficile d'accéder à des logements plus grands et bon marché, condition préalable à la récupération de la garde.

Donc l'évaluation des besoins en logement doit tenir compte de la taille ainsi que du revenu des ménages dans le besoin. Le Canada n'a pas de problème global d'offre de logements. De nombreux ménages sont surlogés (tableau 1) et 1,2 million de ménages, soit près d'un sur dix, [possèdent plusieurs propriétés](#). Les ménages surlogés et les propriétaires de multiples habitations ont tendance à être âgés de plus de 50 ans, et sont souvent des parents avec un nid vide possédant un patrimoine immobilier.

Tableau 1. Taille du ménage et taille du logement, recensement de 2016 (source : Statistique Canada, 2017).

Taille du ménage	Proportion	Grandeur du logement	Proportion
1 personne	28,2%	0-1 chambre à coucher	14,3%
2 personnes	34,4%	2 chambres à coucher	25,2%
3 personnes	15,2%	3 chambres à coucher	34,4%
4 personnes	13,8%	4 chambres à coucher +	26,1%
5 personnes et +	8,4%		

Comme la population canadienne est exclue du marché de l'accession à la propriété, fixer des objectifs en matière de taille et de prix des logements, notamment des appartements locatifs devient important. La ville de Montréal exige maintenant que tous les nouveaux promoteurs de logements multifamiliaux offrent au moins [20 % de logements de plus de 3 chambres à coucher](#), y compris dans les 20 % d'unités qui doivent être réservées au logement social. Ce pourcentage est en fait légèrement inférieur aux 22,2 % de ménages de 4 personnes et plus au Canada. L'établissement d'objectifs de prix et de taille à tous les ordres de gouvernement doit s'appuyer sur une évaluation rigoureuse des besoins. Celle-ci doit tenir compte du fait que c'est sa capacité de payer qui détermine les options de logement d'un ménage à faible revenu, qu'il soit composé d'une personne seule ou de deux adultes et trois enfants.

Nos méthodes : Analyse comparative entre les sexes plus (ACS+)

Les données ventilées par sexe, race, handicap, âge et autres motifs peuvent révéler des schémas d'inégalité systémique. Elles **sont une première étape essentielle pour réparer les injustices et réaliser le droit au logement pour toutes les personnes**. Le gouvernement canadien et plusieurs provinces et territoires ont [adopté l'analyse comparative entre les sexes plus \(ACS+\)](#), comme « un outil analytique appliqué à l'échelle du gouvernement pour évaluer les répercussions différentielles des politiques, des programmes et des initiatives sur divers groupes de femmes, d'hommes et de personnes de genre différent, en tenant compte des facteurs sociodémographiques intersectionnels comme la race, l'origine ethnique, le revenu, l'âge et le handicap ». La SCHL exige des preuves d'ACS+ dans les programmes de logement tels que l'Initiative pour la création rapide de logements.

La SCHL définit 12 groupes comme des populations prioritaires pour les logements abordables : groupes pour lesquels la proportion de 13 % de l'ensemble des ménages ayant un besoin de logement est largement dépassée. Les objectifs de la Stratégie nationale du logement comprennent aussi un 13^e groupe, les ménages dirigés par des femmes, et plus particulièrement les mères célibataires, puisqu'une cible de 25 %

du financement vise le logement de ces ménages. Il faut toutefois reconnaître que la plupart des gens n'entrent pas dans des catégories unidimensionnelles et que les identités croisées de plusieurs individus au sein des ménages influencent les besoins en matière de logement (par exemple, une mère célibataire autochtone vivant avec un parent souffrant de handicaps multiples).

1. **Les femmes et les enfants qui fuient la violence familiale** : La COVID-19 a [exacerbé](#) les niveaux de violence déjà élevés au Canada, environ [50 %](#) des femmes rapportant au moins une expérience de violence physique ou sexuelle depuis l'âge de 16 ans. La [majorité](#) des femmes confrontées à la violence dans leur foyer n'ont pas recours aux refuges ou aux services d'urgence comme la police, ce qui rend très difficile le calcul des besoins en logement dans ce groupe de la population. Seulement [14 %](#) des femmes sortant des refuges pour femmes victimes de violence sont en mesure d'accéder à un logement adéquat. Les femmes et les enfants qui fuient la violence peuvent avoir besoin de services de soutien en matière de santé physique et mentale ainsi que d'un logement abordable et bien situé.
2. **Les femmes chefs de famille en général, et les mères célibataires en particulier** : En 2016, [40 %](#) des ménages canadiens étaient dirigés par des femmes. Ceux-ci étaient presque deux fois plus susceptibles d'être en besoin de logement que les ménages dirigés par des hommes : [27 %](#) des familles monoparentales dirigées par des femmes sont en besoin de logement, contre 16 % des familles monoparentales dirigées par des hommes. La COVID-19 a touché de manière disproportionnée les femmes ayant de jeunes enfants ; les femmes ayant des enfants de moins de 6 ans ont représenté [deux tiers](#) des personnes ayant quitté le marché du travail pendant la pandémie. Dans cette évaluation des besoins, nous nous concentrons sur les besoins en logement des mères célibataires, notamment en raison du manque de grands logements à loyer modéré. Les logements bien situés près des garderies, des écoles et des parcs ou terrains de jeux sont particulièrement importants pour ce groupe.
3. **Les aînés** : Les personnes de plus de 65 ans constituent le groupe d'âge qui connaît la croissance la plus rapide au Canada avec [un taux prévu de 68 %](#) au cours des 20 prochaines années. Un peu moins de [15 %](#) de la population a plus de 65 ans, mais d'ici 2041, la proportion pourrait bien être proche de un sur quatre. [Un quart](#) des personnes âgées vivant seules ont besoin d'un logement. La COVID-19 a mis en évidence les [conditions de logement inadéquates](#) dans de nombreux foyers pour personnes âgées, en particulier dans les maisons de soins de longue durée gérées par le secteur privé. Des logements [accessibles](#) et bien situés, souvent dotés de services de santé sur place ou à proximité, sont particulièrement importants pour ce groupe qui vieillit à la maison et dont beaucoup passent de la vie autonome à la vie assistée.
4. **Les jeunes adultes** : Les jeunes adultes âgés de 18 à 25 ans représentent environ [1,7 %](#) de la population canadienne. [Près d'un quart](#) de ces jeunes qui ne vivent pas avec leurs parents ont un besoin de logement. Près des [trois quarts](#) des jeunes femmes sans-abri et 80 % des jeunes de diverses entités de genre ont été victimes d'abus dans leur enfance. L'accès aux transports en commun, aux services d'éducation et d'emploi ainsi qu'aux services de santé et aux services sociaux est particulièrement important pour ce groupe.

5. **Les Autochtones** : Environ [5 %](#) de la population canadienne s'identifie comme Autochtone, et elle constitue l'une des populations dont la croissance est la plus rapide au Canada, ayant augmenté de 42,5 % entre 2006 et 2016. Que ce soit dans les réserves, dans les régions rurales et nordiques du pays, ou dans les villes, les Autochtones sont beaucoup plus susceptibles de connaître l'itinérance et le besoin de logement, en raison des traumatismes intergénérationnels, ou de la pauvreté et de la violence causée par les politiques gouvernementales. Dans l'ensemble, [18 %](#) des ménages autochtones ont besoin d'un logement, avec des proportions beaucoup plus élevées chez ceux qui vivent dans des logements surpeuplés ou inhabitables. Les personnes âgées autochtones sont [20](#) fois plus susceptibles que les personnes âgées non autochtones d'avoir recours à des refuges d'urgence, et les enfants autochtones neuf fois plus. Une approche fondée sur les droits mettrait l'accent sur une stratégie « [pour les Autochtones par les Autochtones](#) », afin de respecter les gouvernements distincts et d'améliorer l'accès à des logements culturellement sûrs.
6. **Personnes racialisées** : Le terme racialisé désigne une personne ou une communauté qui fait face à des obstacles systémiques ou autres fondés sur des préjugés raciaux dans la société passée ou contemporaine. Les analyses statistiques de tous les gouvernements au Canada [commencent](#) seulement à ventiler les données en fonction de la race. Plus d'un Canadien sur cinq, soit [22,3 %](#), est d'origine non européenne et non autochtone selon le recensement de 2016, et cette proportion est en augmentation ; [3,5 %](#) de la population s'identifie comme étant noire. En 2018, les groupes racialisés étaient deux fois plus susceptibles d'être en situation de stress lié au logement, et pendant la pandémie de COVID-19, les Noirs et les Autochtones ont été [2,7 fois](#) plus susceptibles d'avoir des arriérés de loyer. Peu de logements sociaux s'adressent aux personnes racialisées et sont gérés par elles, et la [discrimination](#) se produit tant sur le marché privé que dans le logement social.
7. **Les immigrants récents, notamment les réfugiés** : Les nouveaux arrivants (les personnes qui se sont installées au Canada au cours des cinq dernières années) représentent [3,5 %](#) de la population au recensement de 2016. Parmi eux, 50 % ont été admis dans la catégorie économique, 24 % dans le cadre du programme de regroupement familial et 24 % sont des réfugiés. Les réfugiés qui ne sont pas parrainés par le secteur privé ont souvent du mal à trouver un logement abordable et bien situé, à proximité des services de santé mentale et physique, des transports en commun, de l'éducation et de l'emploi. En raison des traumatismes associés aux pays d'origine, ainsi que des difficultés d'accès à l'emploi et aux services sociaux, [10,1 %](#) des jeunes nouveaux arrivants vivent de l'itinérance.
8. **LGBTQ2S+** : Selon Statistique Canada, environ [3,3 %](#) de la population s'identifie comme lesbienne, gaie ou bisexuelle, et [0,25 %](#) comme transgenre ou non binaire. D'autres recherches ont révélé qu'environ [10 %](#) de la population canadienne s'identifie comme LGBTQ2S+. Statistique Canada a intégré une question inclusive sur le genre dans le recensement de 2021, en partie afin de [combler les lacunes de données](#) pour les municipalités en ce qui concerne les services tels que le logement. Cependant, les données sur la sexualité ne sont toujours pas incluses dans le recensement. Certes, la proportion de personnes s'identifiant publiquement comme LGBTQ2S+ [augmente](#) avec chaque génération. Près [d'un jeune sans-abri sur trois s'identifie](#) comme LGBTQ2S+, et les personnes et ménages [LGBTQ2S+ plus âgés](#) ont également des difficultés à accéder à des logements abordables et culturellement sûrs.

- 9. Personnes ayant un handicap physique :** Dans l'ensemble, environ [14 %](#) de la population canadienne a une déficience liée à la mobilité (y compris les maladies chroniques) qui limite ses activités quotidiennes, et environ [18 %](#) des personnes ayant un handicap ont un besoin impérieux de logement. Toutefois, ce chiffre global ne rend pas justice à l'incidence élevée du handicap au sein des ménages à très faible revenu : environ [45 %](#) des sans-abri chroniques ont un handicap. L'absence de mesures d'accès universel dans les refuges d'urgence et les logements à loyer modique a été relevée par les [rapports successifs sur les droits de l'homme](#). Ce problème est [particulièrement aigu](#) pour les ménages plus nombreux, car la plupart des logements familiaux sont situés dans des maisons en rangée inaccessibles. L'accessibilité des transports et des services de soutien est également importante pour ce groupe.
- 10. Les personnes ayant une déficience intellectuelle :** Entre [1 et 3 %](#) de la population vit avec une déficience intellectuelle légère ou grave. Il manque au moins [100 000](#) logements supervisés au Canada pour les personnes ayant une déficience intellectuelle. Parmi elles, au moins 13 000 personnes de plus de 30 ans vivent encore chez leurs parents en raison de l'absence d'autres options. Dix mille autres de moins de 65 ans ont été institutionnalisées dans des hôpitaux ou des établissements de soins de longue durée. La plupart d'entre elles pourraient vivre dans leur propre maison avec un soutien adéquat. Il existe également un groupe important et croissant de personnes atteintes de démence, avec [25 000](#) nouveaux diagnostics chaque année. Le manque de soutien aux aidants et d'options appropriées de logement à faible coût entraîne une hospitalisation prématurée ou un placement dans des établissements de soins de longue durée pour plusieurs.
- 11. Les personnes souffrant de handicaps psychosociaux :** On estime que [4 %](#) de la population a de graves problèmes de santé mentale ou de toxicomanie, et près de 50 % de ces personnes sont sans-abri ou ont besoin d'un logement. Comme c'est le cas pour les autres ménages, une vie indépendante avec des soutiens adéquats est l'objectif de la plupart des personnes souffrant de handicaps psychosociaux, mais il n'y a environ [qu'un dixième](#) de logements avec les services de soutien nécessaires au Canada.
- 12. Les anciens combattants :** L'accent mis sur les anciens combattants comme groupe prioritaire en matière d'itinérance au Canada date de [2019](#). Les anciens combattants constituent une population relativement petite et bien définie, clairement sous responsabilité fédérale. Le raisonnement pour cette focalisation semble être que si les quelque 3 000 anciens combattants sans-abri chroniques peuvent trouver un logement adéquat, cette approche pourrait être étendue à d'autres groupes. Les anciens combattants, définis comme tout ancien membre des forces armées canadiennes, représentent [1,7 %](#) de la population canadienne. Leur nombre devrait diminuer avec le temps. Ce groupe forme au moins [2,2 %](#) de la population itinérante, et une proportion plus élevée (5 à 7 %) dans certaines villes canadiennes.
- 13. Les personnes itinérantes :** Une approche basée sur les droits donnerait la priorité pour un logement abordable aux personnes sans logement sûr. Alors que les décomptes ponctuels suggèrent un dénombrement annuel de 235 000 personnes vivant des périodes d'itinérance chaque année, soit 0,6 % de la population, [toutes les méthodologies actuelles](#) sous-estiment le

nombre de personnes vivant temporairement en tant que sans-abri « cachées » chez des amis, de la famille ou des inconnus, et résidant dans des logements précaires ou inadéquats. Pour ces raisons, le présent rapport utilise une mesure de la « [précarité du logement](#) » qui recense les personnes vivant dans des conditions difficiles, en particulier les ménages à très faible revenu, qu'elles aient ou non accès aux services traditionnels d'aide aux personnes itinérantes. En plus de cette évaluation des besoins, une [liste nominative](#) des ménages sans domicile devrait être maintenue en permanence (mise à jour tous les mois) par les municipalités et les gouvernements régionaux, et ces ménages ayant un logement précaire ou sans logement permanent, y compris les survivants de la violence familiale, devraient être prioritaires pour les logements sociaux nouveaux et acquis.

Nos méthodes : Perte nette de logements abordables et tendances dans le temps

Enfin, la plupart des évaluations de besoins en logement aboutissent à un nombre déficitaire qui peut être exact à un moment donné, mais qui ne tient pas compte des tendances en matière de perte nette de logements abordables ou de croissance et d'évolution de la population. Comme les évaluations de besoins visent à documenter les stratégies de logement, et que la plupart de ces stratégies, à titre de plan d'infrastructure, s'étendent sur une période de 10 à 20 ans, les politiques tentent constamment de répondre aux besoins passés, et non aux besoins actuels.

La plupart des villes et des collectivités canadiennes perdent des logements abordables à un [rythme bien supérieur](#) à celui de leur création, ce qui entraîne une augmentation nette du nombre de sans-abri et des difficultés de logement. Une combinaison de [facteurs explique cette situation](#) :

- la diminution de la création de nouveaux logements sociaux au cours de trois décennies de compressions et de délestages de la part des gouvernements supérieurs,
- la perte de logements subventionnés en raison de la fin des accords avec les gouvernements supérieurs datant de l'apogée du logement social de 1965 à 1985, ou des retards de réparation causés par un financement de fonctionnement inadéquat,
- la diminution de la construction de nouveaux logements locatifs abordables sur le marché privé,
- la diminution du parc locatif abordable sur le marché privé en raison de la démolition, de la conversion en propriété et de l'utilisation de [logements locatifs à court terme](#),
- l'augmentation des loyers due à l'absence de contrôle, notamment l'exception « de vacance » dans la plupart des régimes provinciaux/territoriaux qui ont un contrôle des loyers (c'est-à-dire que les logements dont les loyers étaient contrôlés peuvent revenir au taux du marché après le déménagement du locataire, ce qui généralise les « rénovictions » ou le renvoi de locataires pour des réparations, suivi de la relocation du logement à un prix beaucoup plus élevé).

Une partie du problème tient au fait qu'il n'existe actuellement aucun moyen rigoureux de mesurer le phénomène sur le plan local. La plupart des municipalités canadiennes ne disposent pas d'un système [d'enregistrement des propriétés locatives](#), qu'il s'agisse de logements construits à cet effet ou de logements « secondaires » dans des immeubles ou des maisons en sous-location, et encore moins de mécanismes permettant d'observer l'évolution des loyers par logement dans le temps. De nombreux [pays](#), dont la

Norvège, les Pays-Bas, l'Allemagne, la France et la Turquie, réglementent les taux de loyer en fonction de la taille et de l'emplacement des logements. Au Canada, la loi sur les propriétaires-locataires est réglementée au plan provincial/territorial, et les informations sur les loyers, en particulier pour les logements secondaires, sont difficiles à trouver. Dans ce rapport, nous testons un moyen relativement facile d'utiliser les données du recensement et de l'Enquête canadienne sur le logement pour calculer la perte nette de logements à divers niveaux de loyers ajustés à l'inflation.

De même, s'il est impossible de prévoir les tendances des dix prochaines années avec une parfaite exactitude, il est à la fois possible et nécessaire d'inclure les projections démographiques dans l'évaluation des besoins en logement. De nombreuses grandes villes connaissent une croissance rapide, en raison de l'urbanisation (déplacement des personnes vers les grandes villes) et de la migration en provenance d'autres pays. La [population canadienne vieillit](#), [la taille des ménages continue de diminuer](#), les ménages [autochtones](#) et ceux des [nouveaux migrants](#) augmentent et ont tendance à être plus grands. Tous ces phénomènes sont essentiels pour projeter les besoins en logement sur la période d'un plan.

Qu'est-ce qu'une bonne évaluation de terrains ?

Plusieurs rapports internationaux récents ont recommandé des mécanismes réglementaires et fonciers susceptibles de réduire jusqu'à 50 % le coût des nouveaux logements. Un rapport produit par [McKinsey](#), consultants internationaux en gestion, donne la priorité à quatre interventions clés pour relever le « défi mondial du logement abordable » : (1) des terrains à faible coût ou gratuits aux bons endroits ; (2) la réduction des coûts de construction grâce à l'industrialisation du logement ; (3) la réduction des coûts d'exploitation et d'entretien, toujours grâce à l'efficacité industrielle ; et (4) la réduction des coûts de financement. Ces quatre mesures, estiment-ils, permettraient d'offrir des logements abordables sans subvention gouvernementale, à des loyers correspondant à 30 % du revenu du ménage, à des ménages à revenu modique gagnant de 50 à 80 % du RRM. Ils reconnaissent que pour répondre aux besoins des ménages à très faible et faible revenu, gagnant moins de 50 % du RRM, une certaine forme de subvention supplémentaire à la construction ou à l'exploitation est nécessaire. Leur première recommandation aux gouvernements : fixer des objectifs pour guider leurs décisions et déterminer les lacunes, en particulier par rapport aux groupes de revenus et à la taille des ménages. Ils recommandent ensuite de repérer les terrains bien situés, comme ceux qui se trouvent à proximité des transports en commun, et de les conserver ou de les acheter pour la construction de logements abordables (figure 3).

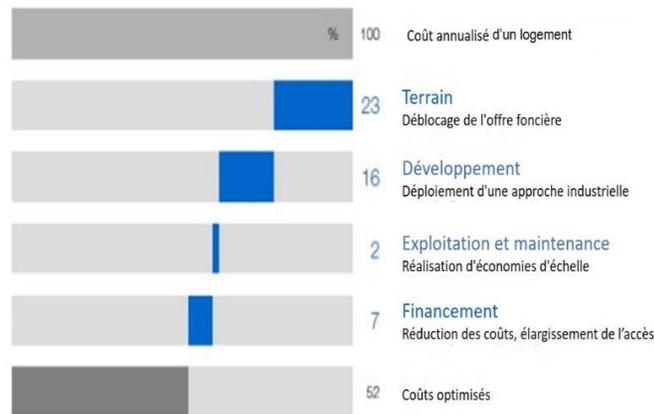


Figure 3. Réduction des coûts de l'habitation (source : McKinsey, 2014)

Selon le rapport mondial de McKinsey, « le coût du terrain est souvent le facteur le plus important pour diminuer les coûts de la construction de logements abordables ». Alors qu'il représente généralement entre 8 et 23 % du coût total, dans certains quartiers très recherchés des villes, le terrain peut représenter jusqu'à 80 % du coût de la propriété. Un [deuxième](#) examen mondial récent des mécanismes visant à garantir des logements urbains abordables, réalisé par le Forum économique mondial, conclut également que « la propriété foncière publique... est la clé de l'accessibilité financière dans les villes où les familles à revenus moyens et faibles sont incapables de concurrencer les investisseurs privés ». Un troisième [examen international](#) récent des politiques foncières urbaines commence aussi par l'acquisition de terrains par le gouvernement, comme première recommandation.

Ce qui manque dans ces analyses de coûts, c'est la prise en compte des marges bénéficiaires des promoteurs privés. En 2016, une enquête pluriannuelle et multigouvernementale a été lancée pour répondre à la question de savoir pourquoi – malgré les investissements fédéraux et provinciaux, les nouvelles formes de zonage, les modifications apportées aux impôts fonciers et à la réglementation des loyers en Colombie-Britannique, ainsi que la facilitation sur le terrain de nouvelles locations et la prévention de la démolition des locations existantes – le parc locatif n'avait augmenté que de 5 % au cours de la dernière décennie dans le Grand Vancouver, alors que les loyers avaient explosé de 67 %. La conclusion de cette [enquête](#) était que les contrats conclus avec des promoteurs de logements sociaux à but non lucratif permettaient de réaliser les économies de coûts les plus importantes, plus importantes que les innovations technologiques telles que les charpentes en bois, plus importantes même que les terrains gratuits du gouvernement. Pour un appartement de deux chambres, le recours à un promoteur à but non lucratif a permis de réaliser une économie de 43 %, contre 34 % pour un terrain gratuit et 13 % pour une ossature en bois plutôt qu'en béton (tableau 2). Autres avantages du recours à des promoteurs sans but lucratif : processus de sélection des locataires garantissant que les logements sont attribués à ceux qui en ont le plus besoin ; élimination des coûts liés à la commercialisation des logements ; engagement à maximiser l'abordabilité continue au-delà de la « lettre de la loi » dans les accords ou les conventions de logement, avec éventuellement moins de coûts de surveillance et d'encadrement que ce qui pourrait être nécessaire avec des propriétaires/gestionnaires du secteur privé ; et la possibilité pour les organismes sans but lucratif de constituer un portefeuille de biens en propriété, ce qui permet le financement croisé, le subventionnement croisé et une dépendance réduite à l'égard des subventions.

Tableau 2. Loyers d'équilibre selon les scénarios de capital, de terrains et de promoteurs (source : Coriolis, 2019)

Seuil de rentabilité pour la location				
* Le seuil de rentabilité représente le loyer nécessaire pour couvrir les coûts d'exploitation et le paiement de l'hypothèque (P+) et le rendement des capitaux propres (intérêts seulement) nécessaires pour financer les coûts du capital **				
** Coût du capital = coût de la construction + terrain + profit ou honoraires du promoteur. Le coût du terrain est parfois fixé à zéro.				
Scénario de coût du capital	Loyer équilibré avec promoteur PRIVÉ		Loyer équilibré avec un promoteur à BUT NON LUCRATIF	
	Privé 1 cc	Privé 2 cc	À but non lucratif 1 cc	À but non lucratif 2 cc
Béton - sans terrain	2 234 \$	2 910 \$	1 539 \$	2 002 \$
Béton – terrain à bas prix	2 418 \$	3 150 \$	1 653 \$	2 151 \$
Béton – terrain à prix moyen	2 693 \$	3 509 \$	1 823 \$	2 374 \$
Béton – terrain à prix élevé	2 968 \$	3 868 \$	1 994 \$	2 597 \$
Charpente – sans terrain	1 941 \$	2 527 \$	1 356 \$	1 766 \$
Charpente – terrain à bas prix	2 124 \$	2 767 \$	1 470 \$	1 913 \$
Charpente – terrain à prix moyen	2 400 \$	3 126 \$	1 641 \$	2 136 \$
Charpente – terrain à prix élevé	2 675 \$	3 485 \$	1 812 \$	2 359 \$

Compte tenu de ces analyses des économies selon le coût des terrains et le type de gestion des projets, une évaluation qui identifie les terrains gouvernementaux ou autres terrains sans but lucratif actuels et potentiels bien situés pour des logements sociaux devrait être la priorité pour répondre aux besoins de logement. Qu'entend-on par « bien situé » ?

Une documentation considérable existe sur l'importance de la proximité des services éducatifs, sanitaires et sociaux pour les personnes à mobilité réduite en plus de l'accès à de bons transports en commun. Par mobilité réduite, nous entendons non seulement les personnes atteintes de maladies chroniques affectant la force et la souplesse, ainsi que les personnes ayant des difficultés à marcher sans aide, mais aussi les personnes âgées, les jeunes enfants et les personnes n'ayant pas accès à un véhicule privé. La [SCHL](#) reconnaît la définition de « bien situé » utilisée dans les directives des Nations Unies sur le droit au logement : « un logement n'est pas convenable s'il n'y a pas à proximité des possibilités d'emploi, des services de soins de santé, des transports en commun, des écoles, des services de garde d'enfants et d'autres équipements sociaux, ou s'il est situé dans une zone polluée ou dangereuse. »

La SCHL a établi un ensemble de dix services et équipements de proximité qui favorisent l'inclusion sociale. Elle les utilise pour évaluer les terrains. Dans nos méthodes, nous avons combiné plusieurs d'entre eux pour obtenir un « pointage » de 20 points, qui peut être modifié en fonction des contextes locaux :

- 1. Transport en commun (2-4 points) :** Une station ou un arrêt de transport en commun comprend à la fois un arrêt de transport en commun local (c'est-à-dire un service local généralement lent, mais fréquent) et une station de transport en commun rapide pour les trajets plus longs (c'est-à-dire un train léger, un bus express, un métro, un train de banlieue ou un traversier).
- 2. Services de soins de santé (2-4 points) :** des médecins généralistes, des centres sans rendez-vous qui ont souvent des heures d'ouverture prolongées, parfois appelés cliniques ou centres de santé communautaires ; des hôpitaux avec services d'urgence ou services cliniques pour les patients hospitalisés ; des pharmacies proposant des médicaments au détail et sur ordonnance.
- 3. Garderies pour enfants/école (2-4 points) :** Une garderie pour enfants a pour principale activité de fournir des services de garde de jour et d'éducation pour les nourrissons ou les enfants. Ces

établissements peuvent s'occuper d'enfants plus âgés lorsqu'ils ne sont pas à l'école. Une école publique est une école qui fait partie d'un système d'enseignement public gratuit. Bien qu'elles soient principalement au service des ménages avec enfants, les écoles peuvent inclure des cours d'éducation pour adultes.

4. **Épicerie (ou supermarché)** (3-4 points) : établissement dont l'activité principale consiste à vendre au détail une gamme générale de produits alimentaires, tels que des aliments en conserve, secs et surgelés, des fruits et légumes frais, des viandes fraîches et préparées, du poisson, de la volaille, des produits laitiers, des produits de boulangerie et des collations. Cela n'inclut pas les dépanneurs ou les magasins de quartier qui offrent une gamme limitée d'articles et de produits alimentaires de base.
5. **Centre communautaire/services sociaux/bibliothèques** (3-4 points) : Un centre communautaire permet à la population d'un quartier de se rencontrer pour des activités récréatives, des événements sociaux ou des cours d'éducation. Un organisme de services sociaux peut fournir une gamme de services, allant de l'aide à l'emploi et de la formation aux services juridiques et aux ressources alimentaires. Une bibliothèque est un établissement qui maintient des collections de documents (tels que des livres, des revues, des journaux et de la musique) et facilite l'utilisation de ces documents (indépendamment de leur forme physique et de leurs caractéristiques) afin de répondre aux besoins d'information, de recherche, d'éducation ou de loisirs de leurs utilisateurs. Une bibliothèque publique fournit des services de base sans frais au grand public (c'est-à-dire généralement aux populations voisines).
6. **Parc de quartier/patinoire de hockey/piscine** : (2-4 points) Un parc de quartier est un parc public qui répond aux besoins des résidents du quartier où il est situé. Les gens peuvent s'y détendre, jouer en plein air et interagir avec la nature. Les parcs peuvent également être des habitats pour les plantes et les animaux. En général, nous avons exclu de notre analyse les « petits parcs » de moins de 1,5 ha. ; mais les installations récréatives telles que les terrains de sport, les patinoires de hockey et les piscines y sont incluses.

La distance maximale pour des services et des équipements bien situés diffère selon la population desservie. Les parcs de quartier et les terrains de jeux, selon les [High-Density Guidelines for Families with Children](#) de la ville de Vancouver, ne devraient pas se trouver à plus de 400 mètres des habitations (cinq minutes de marche), tandis que les hôpitaux, les écoles secondaires et les transports en commun rapides peuvent être accessibles même s'ils sont plus éloignés. Dans notre évaluation des terrains, nous utilisons des secteurs qui se concentrent sur les réseaux de rues existants plutôt que sur la distance mathématique (« à vol d'oiseau »), reconnaissant que les autoroutes et le mauvais aménagement des rues peuvent rendre l'accès des piétons dangereux ou difficile.



VALIDATION DU CONCEPT : ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT ET DES TERRAINS À KELOWNA, C.-B.

La ville de Kelowna

La ville de Kelowna est située sur le territoire traditionnel, ancestral et non cédé du peuple Syilx/Okanagan. C'est une ville de taille modérée de 143 000 habitants, la 42^e ville la plus peuplée du Canada. Kelowna fait partie du district régional de Central Okanagan, qui comprend également Peachland, Lake Country, West Kelowna et des communautés non incorporées des deux côtés du lac Okanagan.

La ville de Kelowna est renommée comme innovatrice en matière de politique de logement ; son rapport sur l'équité et l'inclusion dans l'évaluation des besoins en logement ayant été cité comme une pratique exemplaire par le BC Institute of Planners et par la SCHL. Son modèle des besoins en matière de logement, la roue du logement (figure 4), reconnaît que les besoins des gens changent au cours de leur vie, plutôt que d'être une simple progression linéaire de l'itinérance à l'accession à la propriété. Le modèle, la roue du logement, accorde également plus d'importance au « filet de sécurité » et au « logement avec services de soutien » que le modèle traditionnel du continuum de logement (figure 5).

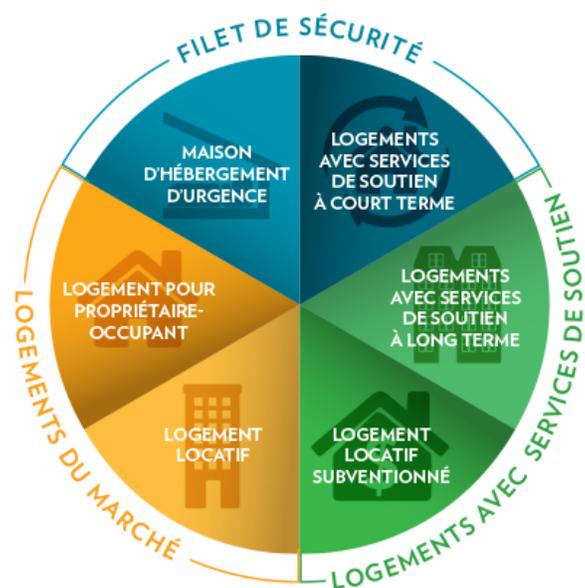


Figure 4. La roue du logement (Ville de Kelowna, 2017)



Figure 5. Le continuum du logement

La plus récente évaluation des besoins en logement de la ville de Kelowna remonte à 2017. L'évaluation des besoins a été réalisée pour documenter à la fois une stratégie quinquennale de logement, Healthy Housing Strategy, et une stratégie distincte, Journey Home, axée sur l'itinérance. Les deux stratégies ont été adoptées par le Conseil en 2018. Il n'y a pas eu d'évaluation distincte des terrains publics adaptés au logement social, mais Kelowna a établi un inventaire des logements locatifs qui recense tous les logements locatifs primaires et la plupart des logements secondaires. Son plan officiel est en cours de révision.

En 2016, la ville de Kelowna avait :

- 53 900 logements au total
- 50 % des logements sont des maisons individuelles
- Le prix moyen d'une maison était d'environ 480 000 \$
- 4 800 logements du marché locatif primaire construits à cet effet
- 10 000 logements du marché locatif secondaire construits pour une acquisition privée qui sont loués, y compris les maisons subdivisées et les logements en copropriété
- 687 lits comme filet de sécurité (logements d'urgence)
- 4 700 logements supervisés (marché et hors marché).

Le taux de croissance démographique de Kelowna est extrêmement élevé : la population globale a augmenté de 192 % entre 1986 et 2011, ce qui représente une moyenne de plus de 7 % par an. Le taux de croissance de la population autochtone a été l'un des plus élevés au Canada : la population a augmenté de 2 189 % au cours de cette période de 15 ans. Kelowna compte une proportion plus élevée que la moyenne canadienne de résidents âgés de plus de 85 ans : 20 %, contre 15,6 %.

L'évaluation des besoins en logement, qui compte 72 pages, contient des informations générales très utiles sur l'évolution du parc immobilier, les prix des maisons et des loyers et les politiques antérieures. Elle contient également de bonnes données ventilées sur la plupart des populations prioritaires, notamment les personnes âgées, les jeunes, les mères célibataires et la population autochtone.

Le nombre d'utilisateurs de refuges n'a cessé d'augmenter et se situe à 1 600 utilisateurs différents par an (90 par nuit). Les logements sociaux ou subventionnés ne possèdent pas de registre coordonné, de sorte que le nombre de ménages sur les listes d'attente n'était pas disponible. Il y avait une liste d'attente pour les logements supervisés de 789 ménages.

Le rapport a été publié avant que les données du recensement de 2016 ne soient disponibles. Il n'utilise pas les catégories de revenus pour calculer le déficit, ni la taille du ménage, ni la perte de logements abordables. Il utilise les données des agences pour déduire les besoins en logement des populations prioritaires.

Plus récemment, le Groupe d'experts sur l'offre de logements et l'abordabilité du Canada et de la Colombie-Britannique a inclus des données relatives aux besoins en matière de logement pour le Grand Kelowna (une zone géographique légèrement plus grande que la ville de Kelowna). La figure 6 montre que le multiple médian (prix médian d'une maison divisé par le revenu médian) a augmenté dans l'ensemble de la Colombie-Britannique, Kelowna restant moins chère que Vancouver, Victoria et Abbotsford-Mission. Mais étant donné qu'un multiple médian de trois est considéré comme abordable (c'est-à-dire une propriété abordable pour les ménages à revenu moyen), l'accession à la propriété est de plus en plus hors de portée pour toutes les personnes qui ne font pas partie des ménages à revenu élevé. Le prix moyen d'une maison de 480 000 \$ n'est abordable que pour les ménages gagnant plus de 160 000 \$, soit plus de deux fois le RRM de Kelowna. L'impossibilité d'accéder à la propriété crée une demande accrue de logements locatifs pour les ménages à revenu moyen et modique. Ces derniers peuvent à leur tour « évincer » les ménages à faible revenu à la recherche d'un logement abordable.

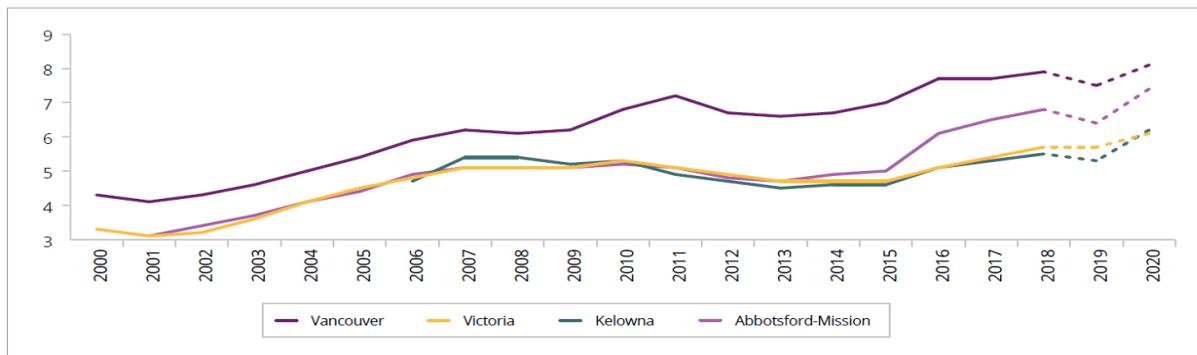


Figure 6. Prix médian des maisons divisé par le revenu médian des ménages, quatre plus grandes RMR de la C.-B. (source : Groupe d'experts C.-B. – Canada, 2021)

Le groupe d'experts BC-Canada utilise des méthodes différentes des nôtres pour calculer le besoin total de logement, en se basant sur un modèle britannique. Ce modèle tient compte de la perte de logements abordables, comme le fait notre modèle, et inclut également des logements supplémentaires pour augmenter le taux d'inoccupation, ce que ne fait pas notre modèle. Il ne tient pas compte des catégories de revenus ni de la taille des ménages, ce que fait notre modèle. En l'utilisant, le tableau 3 suggère des besoins totaux de 9 030 nouveaux logements dans le Grand Kelowna entre 2021 et 26, soit un taux de 1 806 nouveaux logements par an.

Tableau 3. Besoins totaux en nouveaux logements de 2021 à 2026, quatre plus grandes villes de la C.-B. (source : Groupe d'experts C.-B. – Canada, 2021)

Nombre d'unités nécessaires

RMR	Projection de la croissance des ménages	Démolitions et conversions	Déduction pour vacances	Ajustement d'abordabilité	Total des besoins	Moyenne annuelle
Abbotsford-Mission	4 480	800	130	1 170	6 580	1 316
Kelowna	6 400	900	190	1 540	9 030	1 806
Vancouver	87 200	15 500	2 620	31 870	137 190	27 438
Victoria	11 170	700	340	3 570	15 780	3 156

Le tableau 4 montre que le besoin de nouveaux logements prévu pour 2021-26 est en fait inférieur au taux net (construction moins perte) de nouveaux logements produits en 2016-20 dans le Grand Kelowna. Les municipalités de la région de Kelowna ont doublé l'offre de logements au cours des dernières années, contrairement aux RMR de Victoria et de Vancouver. Le problème à Kelowna semble être l'« offre adéquate » plutôt que l'offre globale.

Tableau 4. Variation nette de l'offre de logements, quatre plus grandes RMR, C.-B. (source : Groupe d'experts C.-B.-Canada, 2021)

Nombre d'unités livrées

RMR	2001-05	2006-10	2011-15	2016-20
Abbotsford-Mission	3 802	4 172	2 352	4 955
Kelowna	7 226	9 540	5 069	10 375
Vancouver	60 228	75 291	75 491	94 901
Victoria	7 312	9 684	7 796	13 987

Groupe d'experts Canada-BC sur l'offre de logements et l'abordabilité, 2021

Les sources de données

Afin de réaliser cette évaluation des besoins, les données proviennent du recensement 2016. Idéalement, les évaluations des besoins devraient être mises à jour tous les cinq ans, dès que les données sont disponibles (par exemple, les données du recensement de 2021 devraient être disponibles mi-2022). Les données du recensement de 2016 comprenaient : le mode d'occupation, le revenu du ménage, la taille du ménage, le type de logement et les frais de logement. Les caractéristiques spécifiques des ménages liées aux populations prioritaires comprenaient : 65+, le statut d'Autochtone, les minorités visibles, les nouveaux immigrants, le handicap et les ménages monoparentaux féminins. Les données du recensement ne comprennent pas actuellement d'informations relatives à plusieurs populations prioritaires, notamment : l'orientation sexuelle, les survivants de la violence familiale, le statut d'ancien combattant ou l'itinérance.

Toutes les données ont été nettoyées, organisées et croisées à l'aide du logiciel Beyond 2020 avant d'être transférées dans Microsoft Excel pour effectuer les calculs d'évaluation des besoins.

Catégories de revenus utilisées et loyers ciblés

Pour calculer les catégories de revenu et les loyers ciblés, le point de départ a été le revenu médian régional (RRM) de la sous-division de recensement de Kelowna, qui correspond à la ville de Kelowna. Le RRM avant impôt est de 68 627 \$, ce qui est supérieur à la moyenne canadienne de 57 000 \$. À partir de cette moyenne, on a créé des catégories de revenu (tableau 4) en divisant le pourcentage du RRM et en arrondissant à l'incrément de 5 000 \$ le plus proche. On a ainsi obtenu cinq catégories de revenu : très faible, faible, modique, moyen et élevé.

Après avoir établi les catégories de revenu du RRM, l'étape suivante de l'évaluation des besoins consiste à calculer les loyers minimum et maximum qu'un ménage peut se permettre.

- Étape 1 : Prenez le bas de la fourchette pour chaque catégorie et divisez le nombre par 12. Vous obtiendrez ainsi un total mensuel
- Étape 2 : Répétez ce processus pour le haut de la fourchette. Divisez par 12 pour obtenir un total mensuel.
- Étape 3 : Multipliez la fourchette inférieure et la fourchette supérieure par 0,30 pour obtenir les coûts minimum et maximum de logement ciblé par catégorie de revenu.

Tableau 5. Catégories de revenus et loyers cibles

Revenu brut médian des ménages	68 627 \$			
Seuil %	Seuil \$	Arrondi	Coût maximum du logement	Catégorie de revenu
<20%	13 725 \$	15 000 \$	375 \$	Très faible
20-50%	34 314 \$	35 000 \$	750 \$	Faible
50-80%	54 902 \$	55 000 \$	1 375 \$	Modique
80-120%	82 352 \$	80 000 \$	2 000 \$	Moyen
>120%	s.o.	s.o.	s.o.	Élevé

Pour calculer le pourcentage de ménages appartenant à l'une des cinq catégories de revenus, un processus en trois étapes a été mis en œuvre ;

- Étape 1 : Déterminer le nombre total de ménages
- Étape 2 : Déterminer le nombre total de ménages dans chacune des cinq catégories de revenus
- Étape 3 : Diviser le nombre total de ménages par les ménages dans chaque catégorie de revenus

Ce processus a donné le pourcentage de ménages dans chaque catégorie de revenus. La proportion de la population par catégorie de revenu est présentée ci-dessous (Figure 7).

Répartition des catégories de revenus

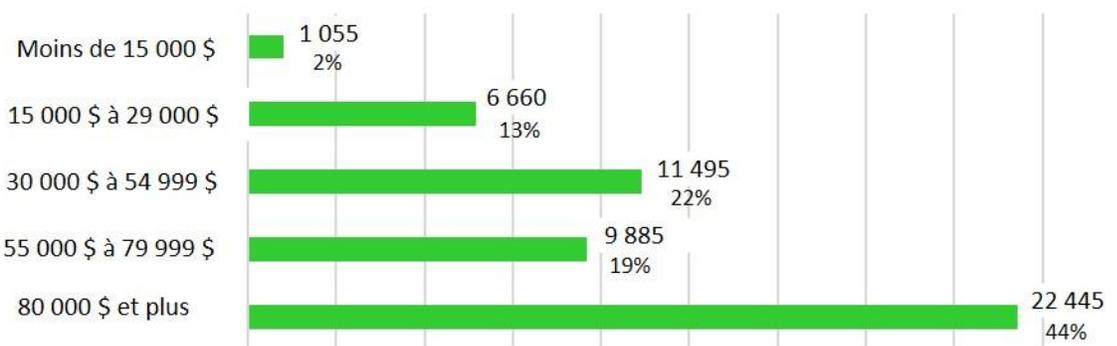


Figure 7. Nombre total de ménages par catégories de revenu et le % que ce nombre représente sur l'ensemble des ménages

Dans l'ensemble, Kelowna compte une plus faible proportion de ménages à très faible et à faible revenu que la moyenne canadienne. Au Canada, un peu moins de 6 % des ménages gagnent moins de 15 000 \$, alors qu'à Kelowna, seulement 2 % des ménages entrent dans cette catégorie de revenu. À l'échelle du Canada, près de 16 % des ménages gagnent de 15 à 30 000 \$, alors qu'à Kelowna, cette proportion n'est que de 13 %. À l'autre extrémité, 44 % des ménages de Kelowna seraient considérés comme ayant un revenu supérieur selon cette catégorisation, comparativement à la moyenne nationale d'un peu plus de 40 %.

Besoins impérieux de logement par catégorie de revenu

Pour calculer le déficit des besoins impérieux de logement par catégorie de revenu RRM, la méthode suivante a été appliquée :

- Étape 1 : Diviser le nombre de ménages dans chaque catégorie de revenu par le nombre de ménages en besoin impérieux de logement pour obtenir la proportion de ménages dans chaque catégorie de revenu en besoin de logement (Figure 8).

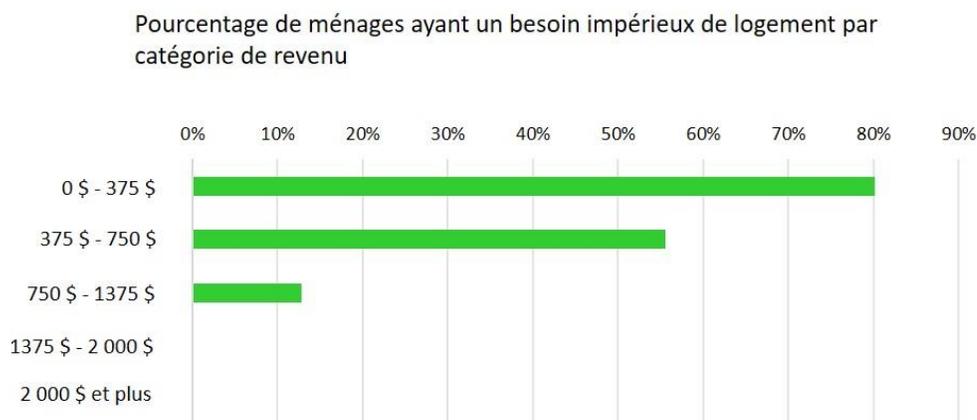


Figure 8. Proportion de ménages en besoin impérieux de logement pour chaque catégorie de revenus

Ce résultat suggère que, bien qu'il y ait un nombre relativement faible de ménages à très faible revenu dans la ville de Kelowna, quatre de ces ménages sur cinq (720 sur 905 ménages en 2016) ont un besoin de logement. Il existe une cohorte beaucoup plus importante de ménages à faible revenu dans la ville, et presque la moitié d'entre eux ont un besoin impérieux de logement (2 375 des 4 820 ménages). Un peu plus de 12 % des ménages à revenu modique éprouvent des besoins impérieux en matière de logement. Si l'on se reporte à la figure 1, c'est le cas partout au Canada : il peut être impossible pour de nombreux ménages à revenu modique ou moyen d'acheter une maison, mais lorsqu'il s'agit du droit à un logement adéquat, les gouvernements doivent se concentrer sur les ménages à très faible et à faible revenu afin de lutter contre l'itinérance.

Déficit en besoins impérieux de logement par catégorie de revenu et taille de ménage

Pour calculer le déficit des besoins impérieux de logement par catégorie du RRM, la méthode suivante a été mise en œuvre :

- Étape 1 : Prendre le nombre de ménages en besoin impérieux de logement par catégorie de revenu dans le recensement 2016
- Étape 2 : Diviser le besoin impérieux de logement par taille de ménage (1, 2, 3, 4, 5+ personnes).

L'objectif de l'inclusion de la taille du ménage est d'obtenir une estimation approximative du besoin de logements plus grands. Notez que nous n'avons pas pu utiliser les normes nationales d'occupation (par exemple, vérifier si les ménages de deux personnes étaient des partenaires ou si les enfants de moins de dix ans pouvaient partager une chambre). En outre, dans de nombreux ménages, des personnes peuvent exercer un travail rémunéré à domicile (et avoir besoin d'une pièce supplémentaire pour travailler) ou avoir la garde partielle d'enfants (et avoir besoin d'une chambre supplémentaire pour eux).

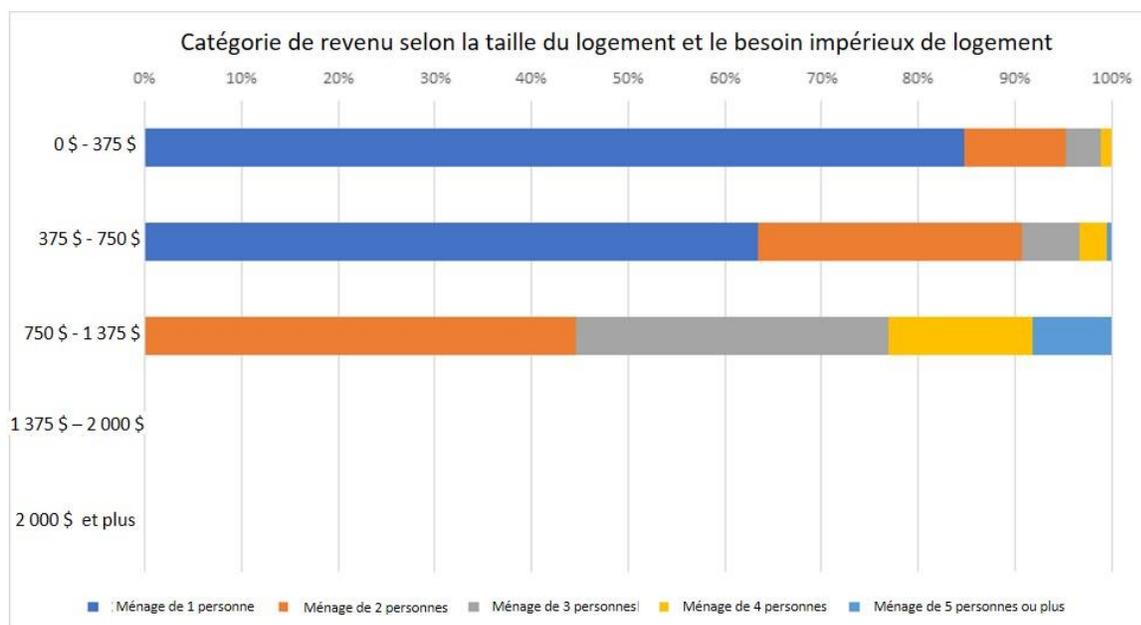


Figure 9. Besoins impérieux de logement par taille de ménage et catégorie de revenu

Bien que la majorité des ménages à très faible revenu ayant besoin d'un logement soient des ménages composés d'une seule personne, environ 15 % d'entre eux ont besoin de logements plus grands (2+) avec un loyer maximum abordable de 375 \$. En ce qui concerne le déficit de logements disponibles entre 375 \$ et 750 \$ pour les ménages à faible revenu, près d'un tiers devront comporter deux chambres à coucher ou plus. La majorité du déficit dans la fourchette de 750 \$ à 1 375 \$ devra être constituée de logements de 2 chambres à coucher ou plus.

Besoin impérieux de logement par population prioritaire

Voici les étapes pour déduire les besoins impérieux de logement par population prioritaire :

- Étape 1 : Identifier les individus au sein de la population prioritaire dans le recensement (par exemple, s'identifier comme Autochtone dans le recensement 2016)
- Étape 2 : Supposer que la présence d'un individu dans un ménage a une influence sur le besoin de logement du ménage (par exemple, la présence d'un membre du ménage ayant une mobilité réduite signifie que l'ensemble du ménage doit vivre dans un logement accessible).
- Étape 3 : Diviser la proportion totale des populations prioritaires au sein des ménages par celles qui ont un besoin impérieux de logement pour obtenir le pourcentage de chaque population prioritaire ayant un besoin impérieux de logement.

Nous n'avons pas été en mesure de déduire les besoins de toutes les populations prioritaires identifiées par la SCHL, y compris les anciens combattants, les personnes LGBTQI+ et les survivants de la violence familiale.

Comme nous l'avons vu plus haut, de nombreux ménages peuvent compter des membres appartenant à plusieurs catégories prioritaires (par exemple, une femme autochtone chef de famille monoparentale avec un enfant handicapé). Compte tenu de ces limites, les données sur les besoins de logement par population prioritaire (figure 10) suggèrent des orientations pour les stratégies de logement.

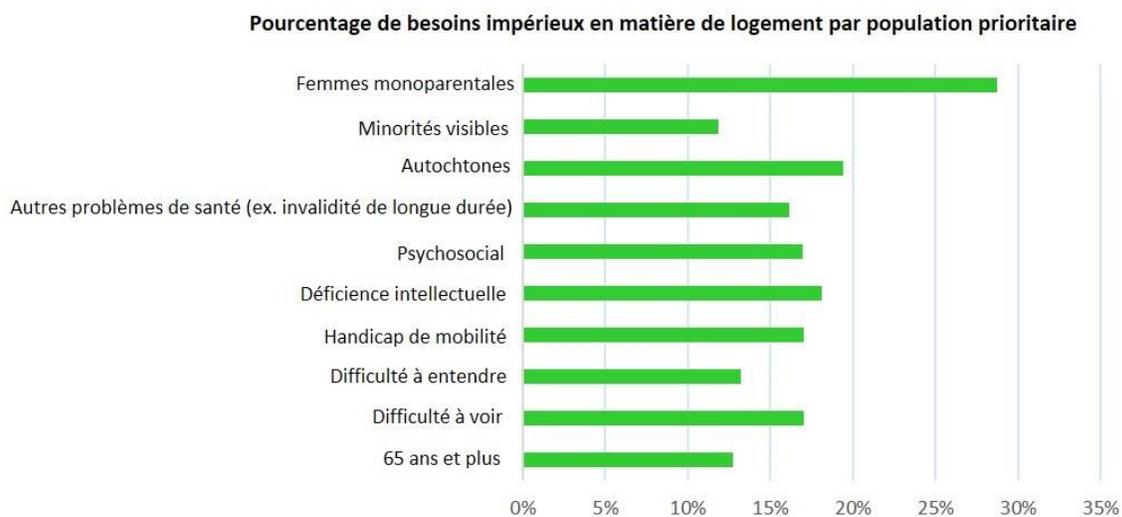


Figure 10. Besoin de logement par population prioritaire

Près de 30 % des mères célibataires de Kelowna ont besoin d'un logement. Le gouvernement fédéral a fixé un sous-objectif de 25 % de logements subventionnés pour les ménages dirigés par des femmes, mais cela pourrait être insuffisant dans le contexte de Kelowna. Près de 20 % des ménages autochtones ont des besoins en matière de logement. Il est donc nécessaire d'élaborer une stratégie autochtone financée séparément, en collaboration avec les nations et les communautés autochtones locales. Un logement accessible est nécessaire pour les ménages dont la mobilité est réduite, mais aussi pour ceux qui souffrent de maladies chroniques (incluses dans les « autres problèmes de santé »). En vieillissant, de nombreuses personnes auront également besoin d'un logement accessible et d'un soutien social. Il est donc nécessaire d'augmenter le nombre de logements dotés d'un accès universel (ce qui peut être réalisé dans le cadre d'une nouvelle construction ou d'une modernisation).

Tendances en matière de perte de logements abordables

Voici les étapes pour calculer les tendances en matière de perte de logements abordables :

- Étape 1 : Ajuster les « loyers bruts » de 2006 en dollars de 2016 à l'aide de [la feuille de calcul de l'inflation](#) de la Banque du Canada
- Étape 2 : Regrouper les ménages selon les fourchettes de « loyers bruts » de 2006 pour les aligner sur les « frais de logement » de 2016 pour les logements locatifs
- Étape 3 : Soustraire le nombre de ménages locataires en 2006 du nombre de ménages locataires en 2016 pour estimer le changement dans les logements loués à divers niveaux de prix
- Étape 4 : Soustraire les logements disponibles selon les fourchettes de loyer en 2006 des logements disponibles pour le nombre accru de locataires en 2016 pour obtenir le changement net dans les logements disponibles de 2006 à 2016
- Étape 5 : Projection de ce taux de changement jusqu'en 2026 (si les politiques actuelles sont maintenues).

Les calculs de changement dans les logements locatifs abordables comportent d'importantes limitations de données. La principale limite est le manque de données de recensement accessibles au public pour 2006 au niveau de la division statistique de recensement. Par conséquent, les calculs sont effectués à l'aide des données de la RMR (la grande région de Kelowna, et non la ville de Kelowna). De plus, en raison des différences dans les fourchettes de loyers fournies dans le recensement, les catégories de loyers ne correspondent pas directement aux catégories de revenus utilisées dans d'autres sections du présent rapport. Aussi, les fourchettes de loyers bruts corrigés de l'inflation de 2006 ne s'alignent pas parfaitement sur les fourchettes de frais de logement de 2016. Dans chaque catégorie, les fourchettes de loyer brut de 2006 sont légèrement inférieures aux frais de logement de 2016, ce qui fait que certains logements devraient probablement être comptabilisés dans la fourchette de loyer immédiatement supérieure. Enfin, la définition du loyer brut du recensement de 2006 diffère de celle des frais de logement de 2016, les frais de logement prenant en compte les services publics. Néanmoins, nous concluons que le Grand Kelowna n'a pas connu de perte nette de logements locatifs abordables.

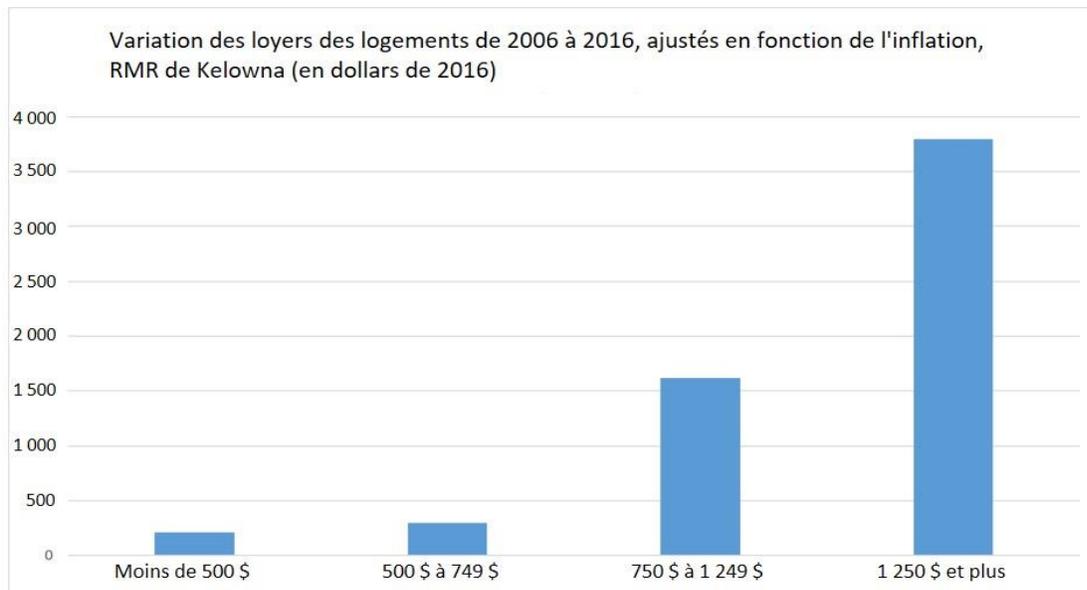


Figure 11. Variation nette du nombre de logements abordables dans le Grand Kelowna, 2006-2016

Les données sur la variation nette du nombre de logements abordables donnent un aperçu d'un marché du logement inhabituel dans le Grand Kelowna. Kelowna, comparativement à de nombreuses autres RMR canadiennes, a fait un excellent travail en matière d'expansion et de protection des logements à très faible coût et à faible coût. De 2006 à 2016, il y a eu un gain net de logements abordables, bien qu'ils ne répondent pas à tous les besoins des foyers à très faible et à faible revenu. Le Grand Kelowna a connu un gain net d'environ 200 logements locatifs dont le loyer est inférieur à 500 \$, et d'environ 300 logements dont le loyer se situe entre 500 \$ et 749 \$. Cependant, la plupart des unités ajoutées à l'offre nette de logements locatifs ne répondaient qu'aux besoins des ménages à revenu modique, moyen et élevé, ce qui souligne la nécessité de se concentrer sur l'offre de logements locatifs sociaux plutôt que sur celle de logements du marché. Pour cette raison, notre projection finale des besoins en logement ne tient pas compte d'une perte nette de logements abordables dans le prototype de Kelowna.

Prévision des besoins pour les 10 prochaines années

La plupart des rapports sur les besoins en logement n'incluent pas les besoins en logement pour les 10 prochaines années en projetant les tendances démographiques des 10 années précédentes, divisées par la catégorie de revenu/le coût maximum de logement. En outre, les tendances démographiques telles que le vieillissement de la population ou l'augmentation de la population autochtone (voir ci-dessus) doivent être projetées, en utilisant les tendances des 10 dernières années.

Voici la méthode de calcul de la variation nette des ménages projetée de 2016 à 2026 :

- Étape 1 : Considérer le nombre total de ménages par catégorie de revenu en 2006
- Étape 2 : Considérer le nombre total de ménages par catégorie de revenu en 2016
- Étape 3 : Calculer le taux de variation de la population sur 10 ans en soustrayant le nombre de ménages de 2016 du nombre de ménages de 2006

- Étape 4 : Projeter cette croissance (ou cette diminution) des ménages jusqu'en 2026, en supposant que les paramètres politiques et économiques actuels soient maintenus
- Étape 5 : Si la croissance des ménages est positive, supposer un besoin de 100 % de nouveaux logements pour répondre à l'augmentation de la croissance des ménages (certains nouveaux ménages achèteront des logements existants, mais d'autres vivant actuellement dans des logements existants déménageront dans de nouveaux logements à Kelowna).

La figure 12 montre la croissance prévue des ménages de 2016 à 2026.

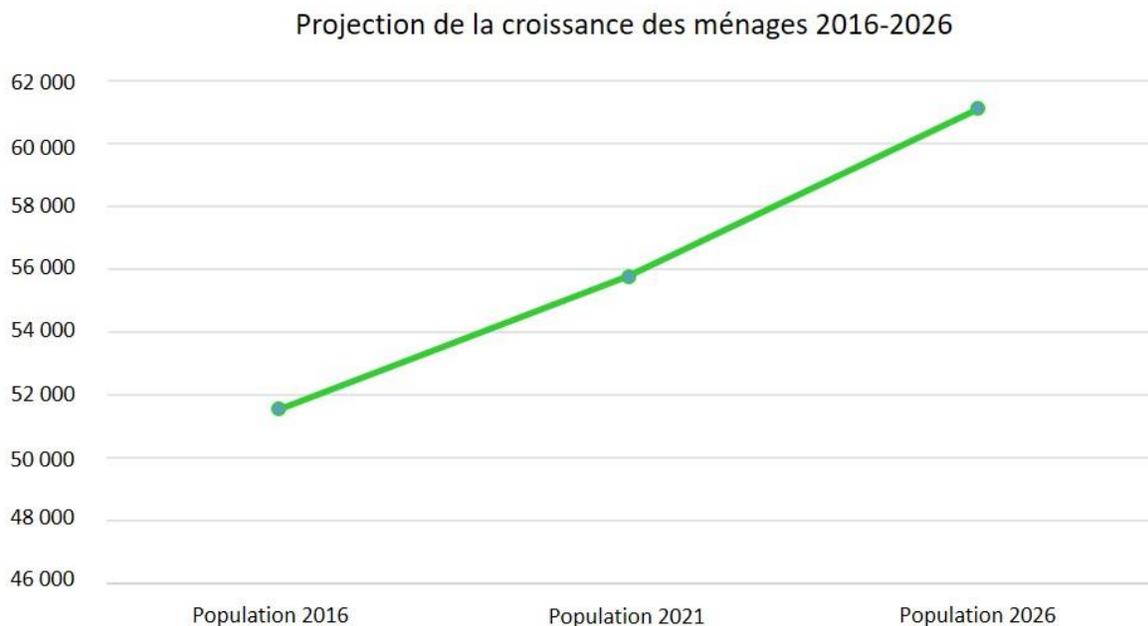


Figure 12. Projection de la croissance des ménages 2016-26

La figure 13 illustre la variation de la population par cohorte d'âges de 2006 à 2016 pour Kelowna. La croissance du nombre de personnes âgées de 25 à 34 ans dans toutes les catégories de revenu, qui sont dans la force de l'âge pour avoir des enfants et qui pourraient avoir besoin de logements plus grands, est particulièrement intéressante. De même, le vieillissement de la population, surtout chez les 85 ans et plus, suggère qu'il faut mettre l'accent sur les logements avec services supervisés, comme les soins à domicile et les soins de longue durée.

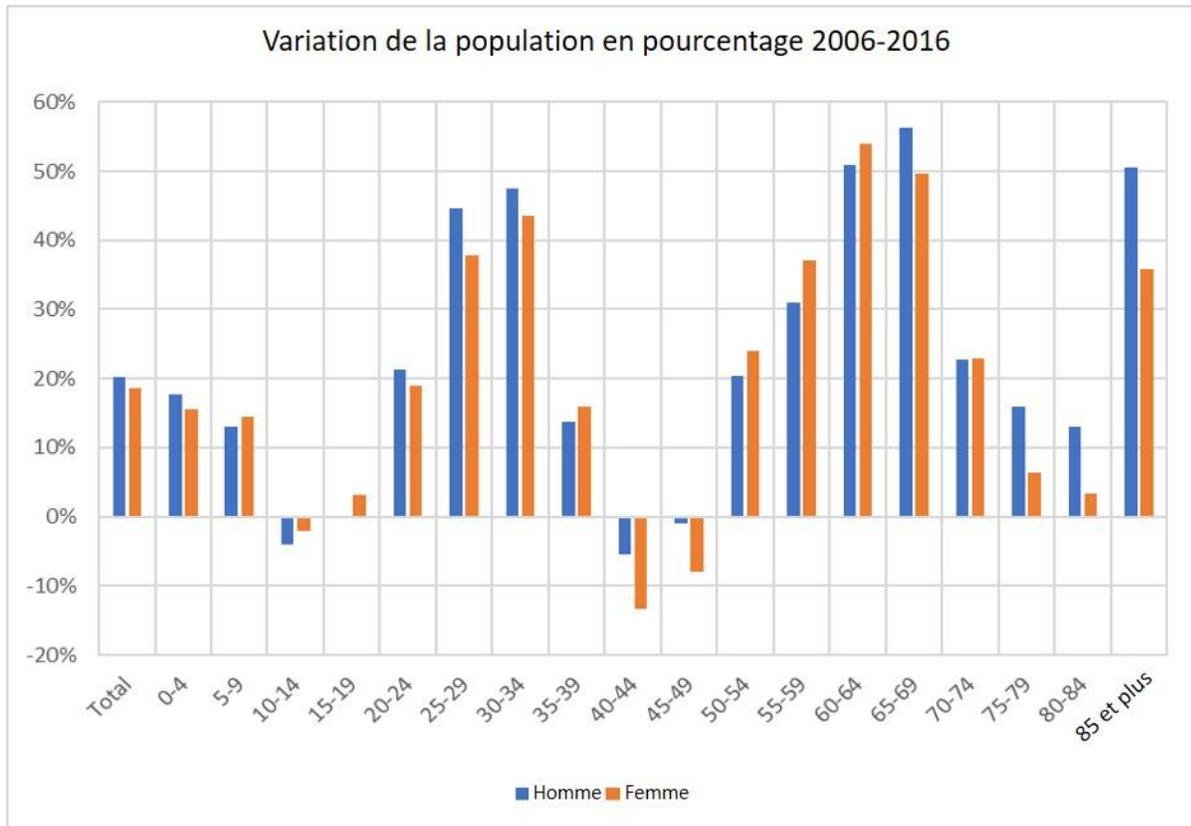


Figure 13. Évolution de la population par tranches de 5 ans

La figure 14 montre les projections démographiques pour les Autochtones, avec les projections démographiques 2006-16 prolongées jusqu'en 2026. Une fois encore, cette croissance rapide renforce la nécessité d'une stratégie distincte, conforme aux droits des Autochtones, pour des logements culturellement sûrs.

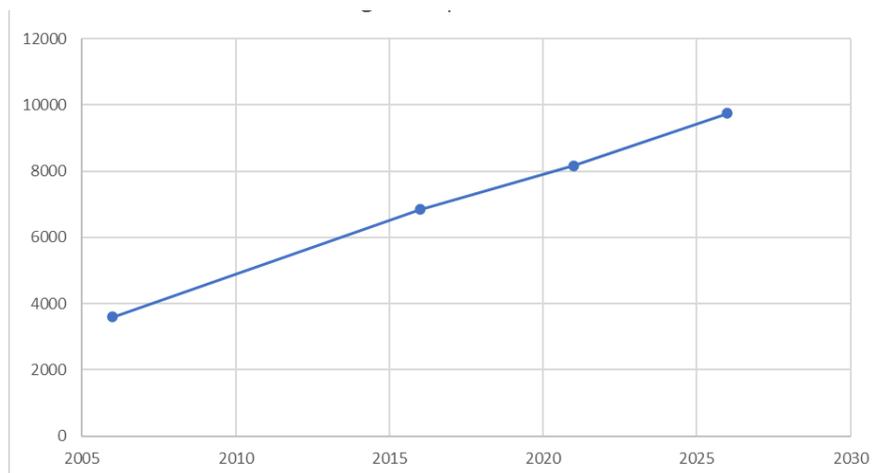


Figure 14. Projections démographiques, population autochtone

Besoin total de logement prévu pour 2016-2026

La méthode suivante a permis de calculer le nombre total de logements nécessaires pour tous les ménages d'ici 2026 (figure 15 et tableau 6) :

- Étape 1 : Diviser le déficit, dans ce cas le nombre total de ménages en 2016 ayant un besoin impérieux de logement, par catégorie de revenu et taille de ménage.
- Étape 2 : Ajouter la variation nette du nombre de logements abordables (nouveaux locataires dans chaque catégorie de revenu moins les nouveaux logements dans chaque catégorie de revenu) de 2006 à 2016, projetée dans un scénario de maintien des conditions politiques et économiques actuelles jusqu'en 2026.
- Étape 3 : Ajouter les ménages projetés en 2026 par catégorie de revenu au déficit de 2016 et à la variation nette des logements abordables.

Les résultats de ces calculs sont présentés dans la figure 15 et le tableau 6.

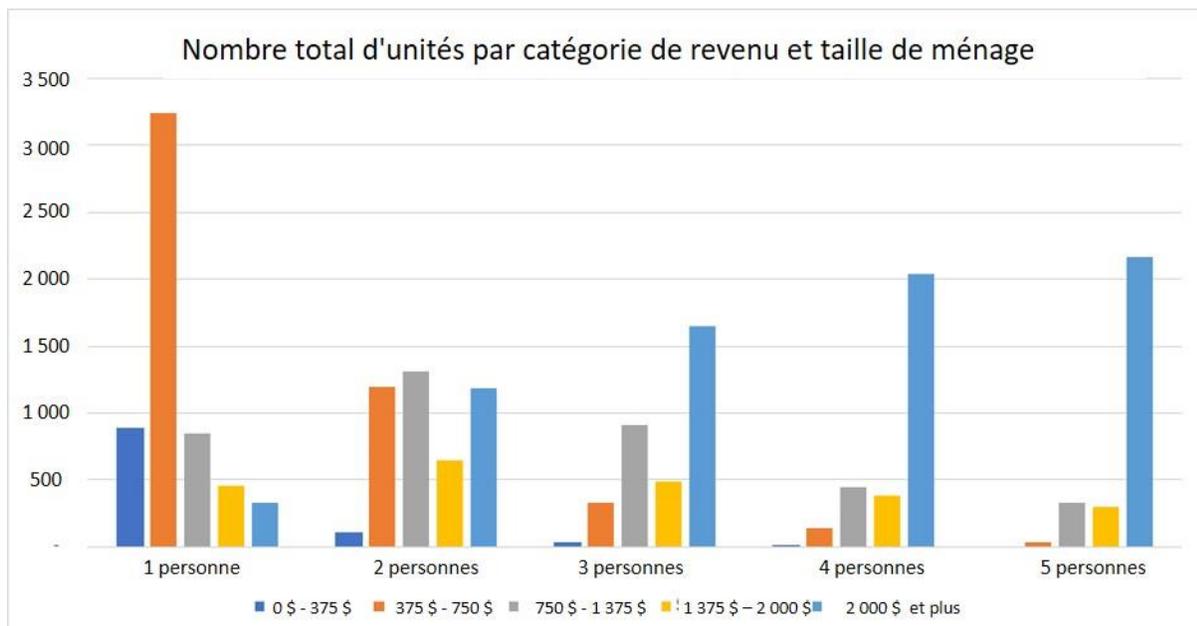


Figure 15. Besoin total de logement par catégorie de revenu et taille de ménage, 2016-26

Tableau 6. Besoin total de logement par catégorie de revenu et grandeur du logement, 2016-26

	1 cc	2 cc	3 cc	4 cc et +	TOTAL
<375 \$	888	105	39	14	1 047 (5,3%)
375-750 \$	3 239	1 194	332	181	4 945 (25,4%)
751 \$ - 1 375 \$	848	1 312	912	774	3 846 (19,7%)
1376 \$ - 2 000 \$	454	643	492	680	2 268 (11,6%)
>2 000 \$	327	1 189	1 647	4 204	7 367 (37,8%)
TOTAL	5 756	4 442	3 422	5 854	19 473

Les totaux de l'offre globale correspondent à peu près à la production actuelle de logements à Kelowna ainsi qu'aux besoins globaux en matière de logement tels qu'ils ont été générés par l'évaluation des besoins du groupe d'experts Canada-B.-C. (tableaux 3 et 4). Une différence majeure réside dans l'importance des niveaux de loyer : un peu plus de 5 % des logements doivent être abordables à des loyers de 375 \$ ou moins, et un autre 25 % à des loyers de 750 \$ ou moins. Un autre point essentiel porte sur le nombre de chambres à coucher : au moins 30 % des nouveaux logements sociaux devront comporter deux chambres à coucher ou plus, ce qui est également vrai pour les logements locatifs privés à loyer réglementé.

Une production de logements de cette ampleur répondant aux besoins des ménages à très bas et à bas revenus nécessitera : (1) l'utilisation de terrains publics et sans but lucratif pour la construction de logements sociaux ; (2) l'augmentation de la production de logements sociaux, qui peut être appuyée par des mécanismes préférentiels de zonage et d'octroi de terrains, des approbations accélérées (idéalement par l'intermédiaire d'un « responsable du logement abordable » désigné au sein du personnel) ainsi que le report des redevances d'aménagement et des impôts fonciers. Il faudra également obtenir le soutien des gouvernements provinciaux et fédéral sous la forme de subventions à la construction et de prêts à faible taux d'intérêt, ainsi que d'allocations de logement pour les ménages à très faible et faible revenu, superposées aux logements sociaux. Enfin, les aides sociales destinées à tous les groupes de revenus (mais particulièrement aux ménages à très faible et faible revenu) devront être renforcées par le gouvernement provincial.

Un zonage d'inclusion (régissant le nombre de chambres à coucher ainsi que les prix), un zonage pour la location seulement et une révision générale des règlements de zonage pour augmenter les densités dans les terrains bien situés aideront à répondre aux besoins des ménages à revenu modique et moyen. Les ménages à revenu modique pourraient également être intéressés par un cofinancement de coopératives et d'autres formes de logement social. Des objectifs de logement fondés sur une « règle du tiers », un tiers de logements sociaux, un tiers de logements privés à loyer réglementé et un tiers de logements privés du marché, seraient judicieux pour la ville de Kelowna à l'avenir.

Évaluation des terrains – Méthodes et sources de données

L'évaluation des terrains de Kelowna, en Colombie-Britannique, est fondée sur la méthode [Housing Access Rating Tool](#) (une version antérieure de HART) élaborée à Melbourne, en Australie, en 2018, et sur les lignes directrices en matière d'inclusion sociale élaborées par la [SCHL](#) en 2020 (tableau 7). Elle a été modifiée pour s'adapter au contexte de la ville de Kelowna (un poids légèrement plus important pour les services de santé, car il y a une importante population de personnes âgées, un score légèrement inférieur pour le transport en commun) et pour fonctionner avec les données d'archives existantes et celles retenues par le gouvernement de la Colombie-Britannique.

Tableau 7. Outil de notation des services pour Kelowna

Services et équipements	Distance de marche critique	Pointage
Garderies et écoles primaires	500 m	2
Écoles secondaires	1 500 m	2
Centres de soins de santé/médecins généralistes/pharmacies	500 m	4
Parcs	500 m	3
Épiceries	1 000 m	4
Arrêts de bus de transport public	500 m	3
Bibliothèques	1 500 m	1
Centres de loisirs	1 500 m	1
	Pointage total	20

L'objectif de l'évaluation des terrains est de trouver des terrains publics ou sans but lucratif bien situés dans la ville de Kelowna, à proximité desquels les services et les équipements tels que les arrêts de bus, les épiceries, les garderies sont facilement accessibles. Les terrains sont notés selon un système de 20 points où les valeurs élevées représentent des parcelles avec un bon accès aux équipements et qui pourraient convenir au développement ou au réaménagement pour des logements sociaux. Les parcs et les terrains fortement pollués ou situés dans des plaines inondables ont été exclus. Comme c'est le cas pour l'évaluation des besoins en logement, nous avons cherché à fournir un outil facile à utiliser, reproductible et comparable qui peut servir dans une série de contextes urbains et régionaux.

Toutes les données utilisées dans l'évaluation ont été obtenues soit directement auprès de la ville de Kelowna, soit à partir du catalogue de données ouvertes de la ville de Kelowna, du site Web iMapBC et des données ouvertes de BC Transit.

Un terrain bien situé dépend de la distance à laquelle un équipement ou un service donné se trouve d'un domicile. Ces distances sont calculées le long d'un réseau de rues, de routes de transport actif, de voies et de sentiers. L'accès piétonnier étant le mode de déplacement le moins cher, le plus facile et le plus durable sur le plan environnemental, un réseau multimodal a été créé, comprenant toutes les rues praticables à pied, les voies de transport actif, les couloirs et les allées. Ensuite, pour chacun des équipements énumérés dans le tableau 7, la distance du réseau piétonnier entre la parcelle et l'équipement a été calculée à l'aide d'une fonction de pondération de la distance sigmoïde (voir le document méthodologique supplémentaire). Cette fonction sigmoïdale a été appliquée pour supprimer les seuils rigides utilisés dans l'étude de Melbourne. Par exemple, à des distances supérieures à l'une des distances critiques de marche du tableau 7, il devrait y avoir une diminution rapide dans la valeur attribuée, de sorte que les valeurs attribuées à une parcelle éloignée de quelques centaines de mètres au-delà de la distance critique de marche sont nulles. En utilisant cette nouvelle approche, une parcelle située à 10 mètres au-delà de la distance critique de marche pour un équipement donné recevra toujours une pondération presque complète, mais une parcelle située à 200 mètres de plus recevra une pondération presque nulle.

Résultats : Terrains publics et sans but lucratif bien situés à Kelowna

Sur les 61 013 parcelles de terrain de Kelowna, nous avons trouvé 230 parcelles gouvernementales ou d'organismes sans but lucratif bien situées (Figure 16). Ces parcelles ont obtenu un score supérieur à 10/20 pour l'accès aux équipements. La plupart des terrains bien situés contiennent des bâtiments existants (< quatre étages) qui appartiennent à la municipalité de Kelowna. D'autres appartiennent à des lieux de culte (appelés églises par souci de simplicité), des organismes sans but lucratif ou comprennent déjà des logements subventionnés. Bon nombre des parcelles ayant obtenu les meilleurs résultats présentent ces types de propriétés.

230 sites identifiés avec des pointages de 10+/20

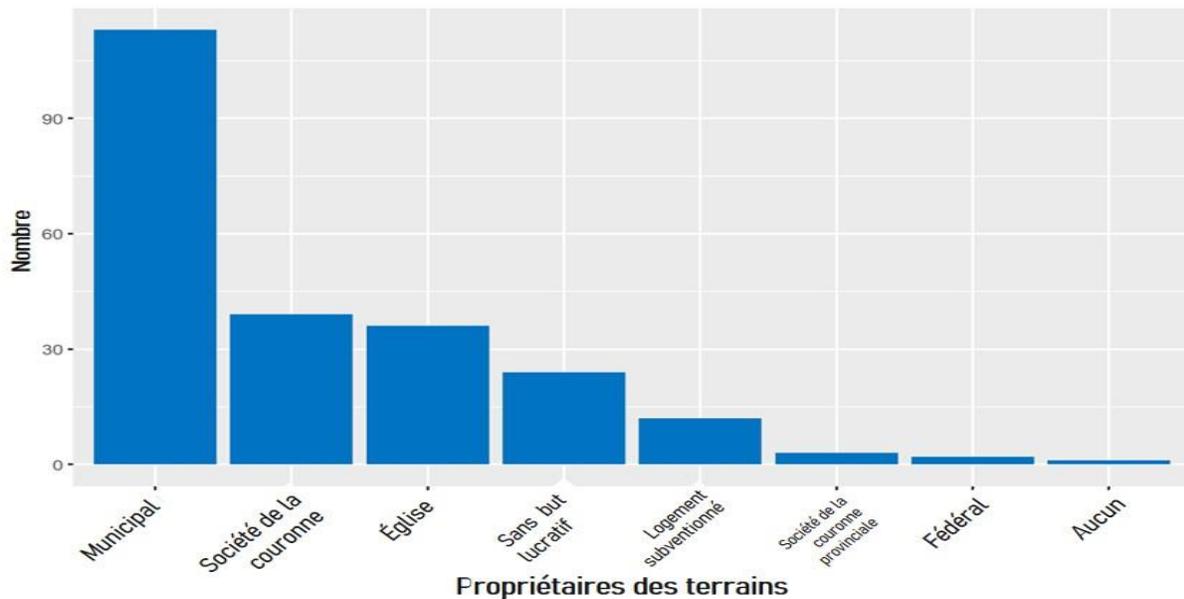


Figure 16. Fréquence absolue de propriété des 230 parcelles bien situées à Kelowna.

Les 230 parcelles bien situées avec des pointages élevés se trouvent près du quartier central des affaires de Kelowna, près du front de mer, et le long des principales routes menant à cette région, ainsi que dans certaines zones résidentielles au nord, au sud et à l'est (figure 17).

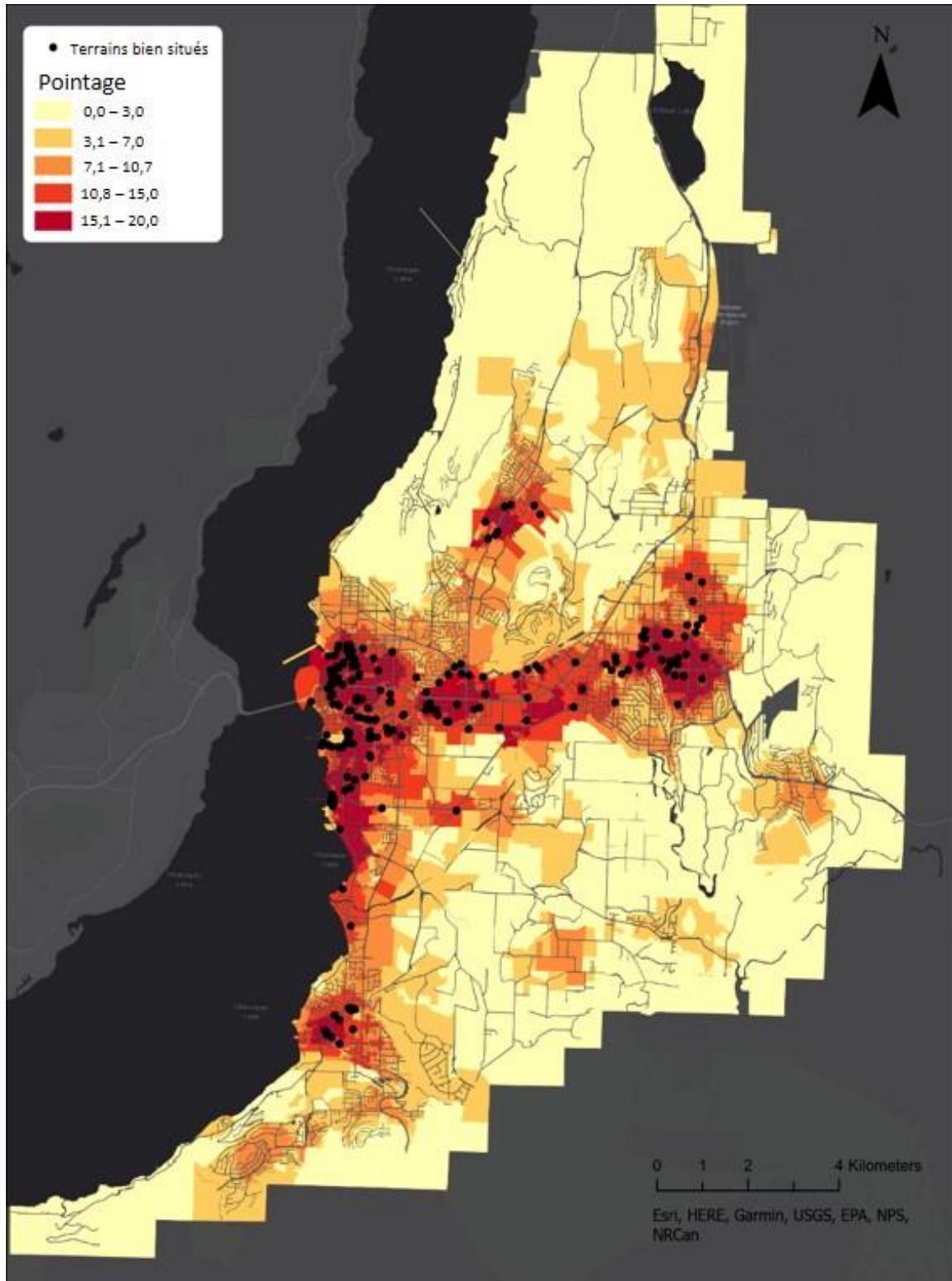


Figure 17. Emplacements des parcelles bien situées à Kelowna et leurs pointages.

La majorité de ces 230 parcelles se trouvent le long de l'autoroute est-ouest menant au quartier central des affaires. Les 230 parcelles représentent un total de 133 ha de terrains publics et à but non lucratif potentiellement bien situés.

Toutes les parcelles bien situées ont été classées de 1 à 230 selon leurs pointages. Un certain nombre d'exemples de l'aspect de ces parcelles ont été extraits de Google Street View et sont fournis dans le document méthodologique. À titre d'illustration, une sélection des cinq parcelles les mieux classées est présentée à la figure 18. Le candidat ayant obtenu le score le plus élevé est un bâtiment d'un étage appartenant à la municipalité et situé près du Lion's Park.



Figure 18. Images sélectionnées de la vue de la rue des parcelles pour les quatre premiers emplacements

Les résultats se présentent sous la forme d'une série de cartes et d'un tableau des 230 sites bien situés. Les cartes et le tableau fournissent des informations sur la parcelle, notamment son rang, son pointage, son propriétaire, son adresse complète et sa superficie. Par souci de concision, le tableau 8 ne comprend que les 20 premiers sites classés.

Tableau 8. Les vingt emplacements les mieux classés pour le logement social, Kelowna

RANG	POINTAGE	NOMBRE D'ÉTAGES	NOUVEAU PROPRIÉTAIRE	ADDRESSES	SUPERFICIE m ²
1	20	2	MUNICIPAL	155 Gray Rd	1 927
2	20	2	MUNICIPAL	285 Gray Rd	879
3	20	3	ÉGLISES OU ÉCOLES CONFESSIONNELLES	250 Gibbs Rd W	5 991
4	20	2	LOCATION SUBVENTIONNÉE	720 Houghton Rd	5 895
5	19	2	LOCATION SUBVENTIONNÉE	799 Houghton Rd	6 105
6	19	0	MUNICIPAL	4611 Lakeshore Rd	994
7	19	3	MUNICIPAL	250 Hwy 33 W	7 348
8	19	0	MUNICIPAL	499 Cascia Dr	934
9	18	3	ORGANISME DE LA COURONNE PROVINCIAL	405 Hwy 33 W	1 251
10	18	0	MUNICIPAL	636 Rose Ave	630
11	18	0	MUNICIPAL	561 McKay Ave	2 162
12	18	0	MUNICIPAL	2292 Speer St	583
13	18	1	ORGANISME DE LA COURONNE	480 Christleton Ave	711
14	18	0	MUNICIPAL	2291 Pandosy St	503
15	18	2	MUNICIPAL	657 Raymer Ave	18 825
16	18	3	ORGANISME SANS BUT LUCRATIF	123 Franklyn Rd	4 040
17	18	3	ORGANISME SANS BUT LUCRATIF	123 Franklyn Rd	4 040
18	18	1	ORGANISME DE LA COURONNE	2264 Speer St	606
19	18	2	ORGANISME DE LA COURONNE	2735 Richter St	975
20	18	2	ORGANISME DE LA COURONNE	462 Christleton Ave	920

Les parcelles les mieux classées (figure 20) ont tendance à avoir de grands stationnements. Par exemple, la première parcelle classée (1 sur la figure 20) comporte un bâtiment d'un étage et un parc de stationnement.

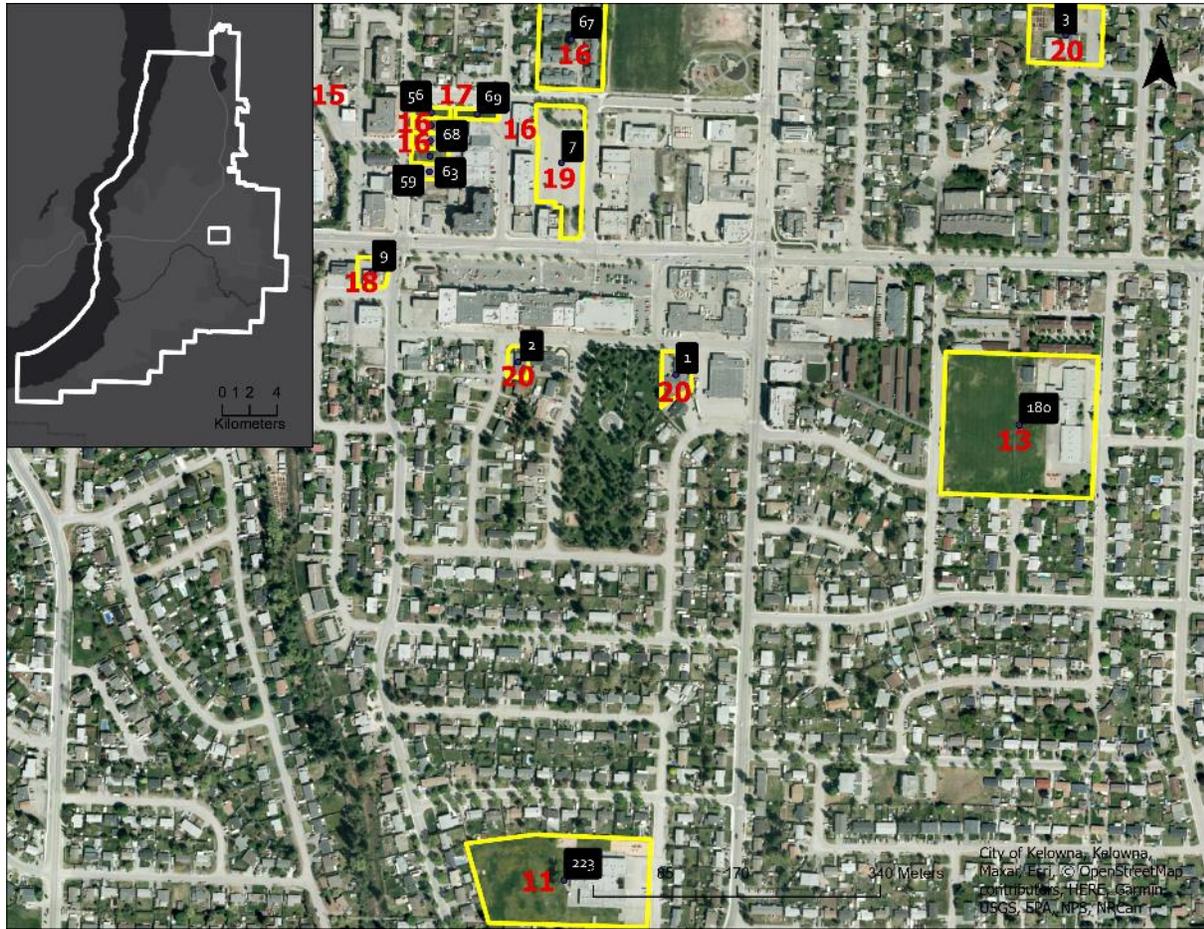


Figure 19. Exemples de sites à haut classement. Les chiffres blancs dans les callosités noires correspondent aux rangs du tableau 8.

Estimation du rendement des terrains à but non lucratif

Pour estimer le rendement en logements, la méthode HART de Melbourne a été utilisée (tableau 9) :

Tableau 9. Méthode simplifiée de calcul du rendement (source : Palm, Raynor et Whitzman, 2018)

Superficie du site (m ²)	ha	Densité	Nombre d'unités
25-700	2,6	100	260
700-1 500	6,27	171 (édifices de 3 étages sans ascenseur)	1 072
>1 500	124	267 (édifices de 5 étages sans ascenseur)	33 288
Total des logements			34 620

Notons qu'il s'agit d'une limite de hauteur très prudente, plus appropriée pour les quartiers résidentiels que pour les centres-villes. Cette modélisation suppose le rezonage de ces sites dans le cadre d'une modification du plan officiel.

En utilisant chaque site, il est possible de produire environ 34 620 logements sociaux à Kelowna. Dans la zone totale, environ 27 ha sont des terrains vagues sans structure, dont beaucoup sont des stationnements, et 93 % de ces parcelles appartiennent à la ville de Kelowna. Quelques 4,9 ha de terrain de plus comprennent des bâtiments d'un étage appartenant à la province ou à la ville de Kelowna, dont l'espace au-dessus pourrait être utilisé pour des initiatives de logement social. Les 101 ha restants appartiennent pour la plupart à la municipalité et à d'autres niveaux de gouvernement ainsi qu'à des organismes sans but lucratif (logements subventionnés, églises, sociétés sans but lucratif).



ENQUÊTE NATIONALE SUR LA PERCEPTION DE L'ÉVALUATION DES BESOINS ET DES TERRAINS

Méthodes

L'enquête HART visait à comprendre les expériences et les exigences des planificateurs, des politiciens et des fournisseurs de logement en ce qui concerne les besoins en logement et l'évaluation des terrains, afin de documenter le développement de HART. L'enquête s'adressait à une variété de professionnels du logement, y compris :

- Les personnes à la planification des administrations locales, provinciales/territoriales, fédérales et des Premières Nations ;
- Les leaders politiques des administrations locales, provinciales/territoriales, fédérales et des Premières Nations ;
- Le personnel des fournisseurs de logements sociaux et abordables ;
- Le personnel de diverses organisations qui effectuent des évaluations de besoins en logement ou de terrains (par exemple, consultants qui effectuent ces recherches pour des entités gouvernementales).

Le sondage HART a été élaboré et publié sur la plateforme de sondage Qualtrics, et il était disponible tout le mois de juin 2021. Le sondage était accessible par un lien anonyme, qui a été partagé sur le site Web du Housing Research Collaborative et sur les médias sociaux, et distribué par courriel aux partenaires des administrations locales et du logement abordable de tout le Canada. Certains ont également partagé l'enquête avec d'autres contacts par le biais de leurs bulletins d'information ou des médias sociaux. Les questions du sondage variaient selon que l'organisation des répondants avait effectué une évaluation de besoins ou de terrains au cours des dix dernières années ou non. Ceux qui en avaient effectué une ont reçu des questions supplémentaires concernant la méthode utilisée pour leurs évaluations.

Répondants

Cinquante-cinq personnes ont répondu à l'enquête HART. Un peu moins de la moitié (21) appartenait à des gouvernements ou à des fournisseurs de logements situés en Colombie-Britannique. Il y a eu un nombre important de réponses de la Nouvelle-Écosse, de l'Alberta, du Québec et de l'Ontario, ainsi qu'une réponse de la Saskatchewan et une autre du Yukon. Un peu plus de la moitié (52 %) des répondants travaillaient comme employés dans un organisme municipal, provincial ou fédéral. Les répondants de cette catégorie provenaient d'un éventail diversifié de gouvernements, allant de villes de moins de 10 000 habitants à trois des six villes les plus peuplées du Canada. Neuf pour cent (9 %) travaillaient comme employés d'un organisme sans but lucratif et 13 % étaient des leaders politiques dans un organisme gouvernemental municipal, régional ou fédéral (figures 20 et 21).

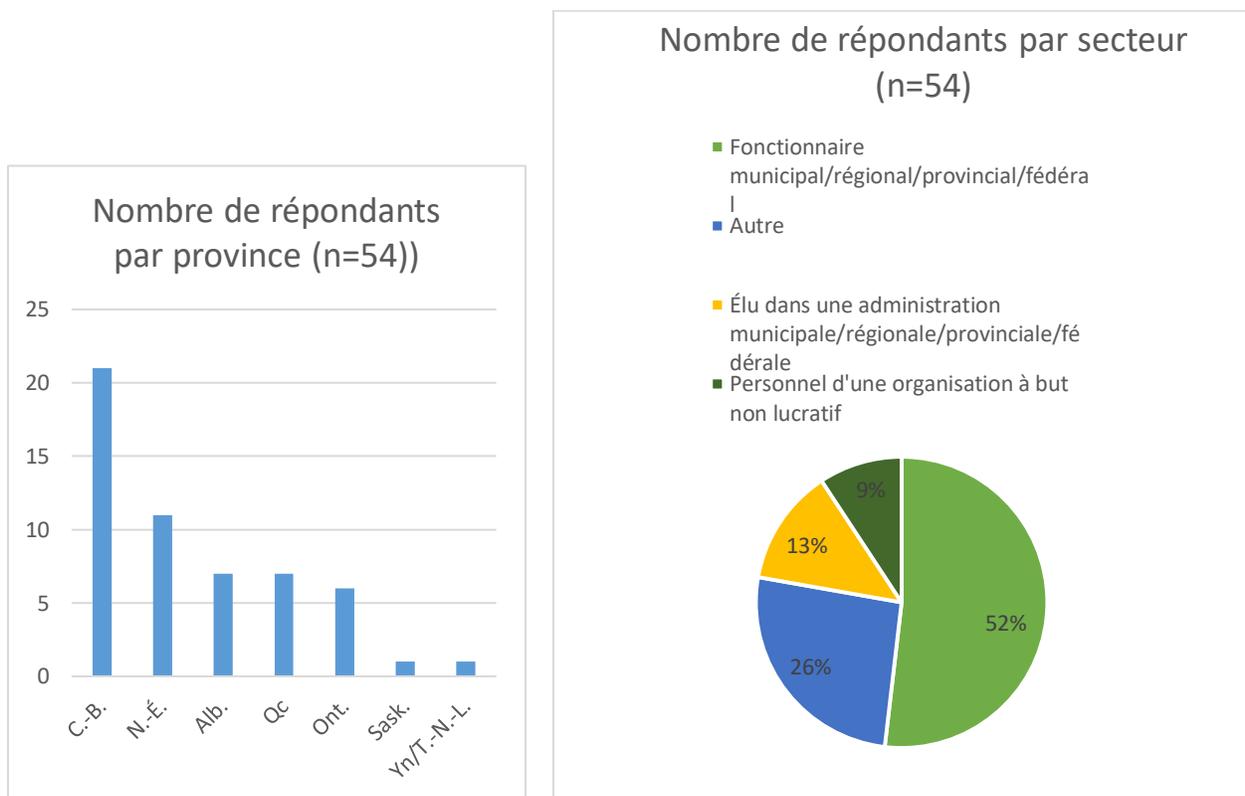


Figure 20 et 21 Personnes ayant répondu par province et par secteur

Expérience en matière d'évaluation

L'enquête HART comprenait des questions visant à déterminer si les organismes des répondants avaient effectué une évaluation des besoins ou une évaluation des terrains dans le passé et, dans l'affirmative, à quand remontait cette dernière. Soixante-trois pour cent (63 %) des répondants ont déclaré avoir effectué une évaluation des besoins au cours des dix dernières années, tandis qu'un peu moins (56 %) ont déclaré avoir effectué une évaluation des terrains au cours des dix dernières années. Parmi ceux qui en avaient effectué une, plusieurs avaient effectué leur dernière évaluation des besoins et des terrains au cours de la dernière année, et la majorité avait effectué la dernière évaluation au cours des trois dernières années.

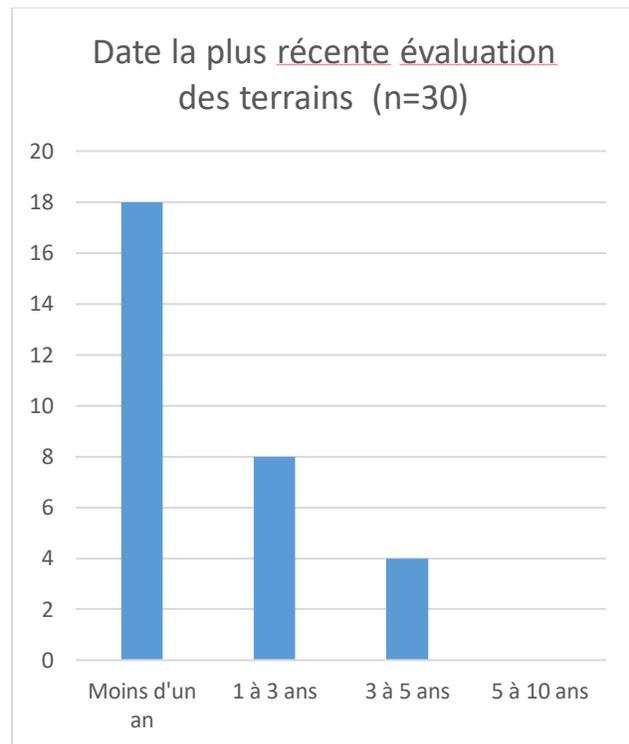
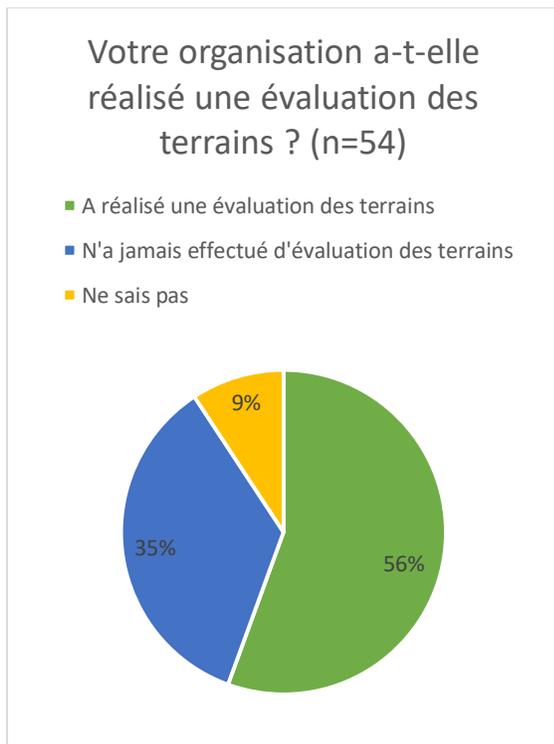
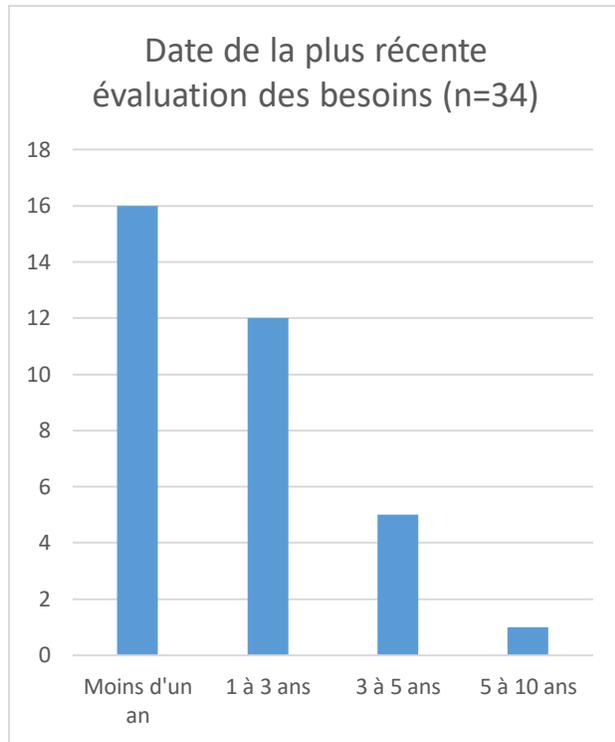
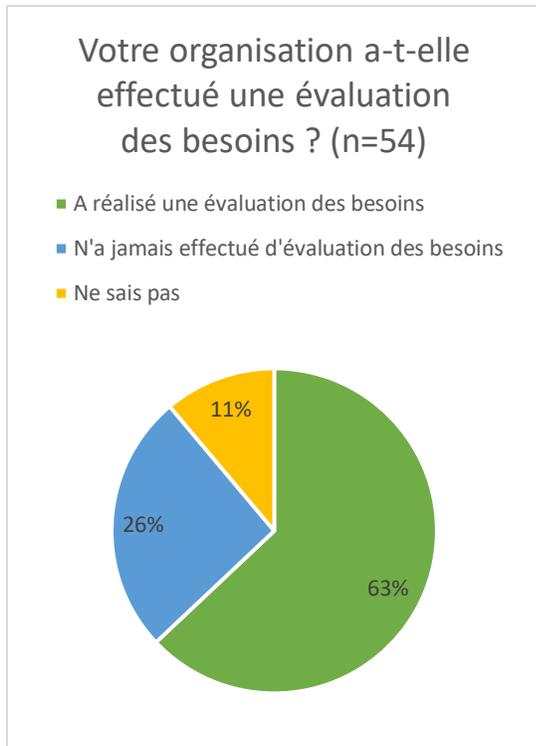
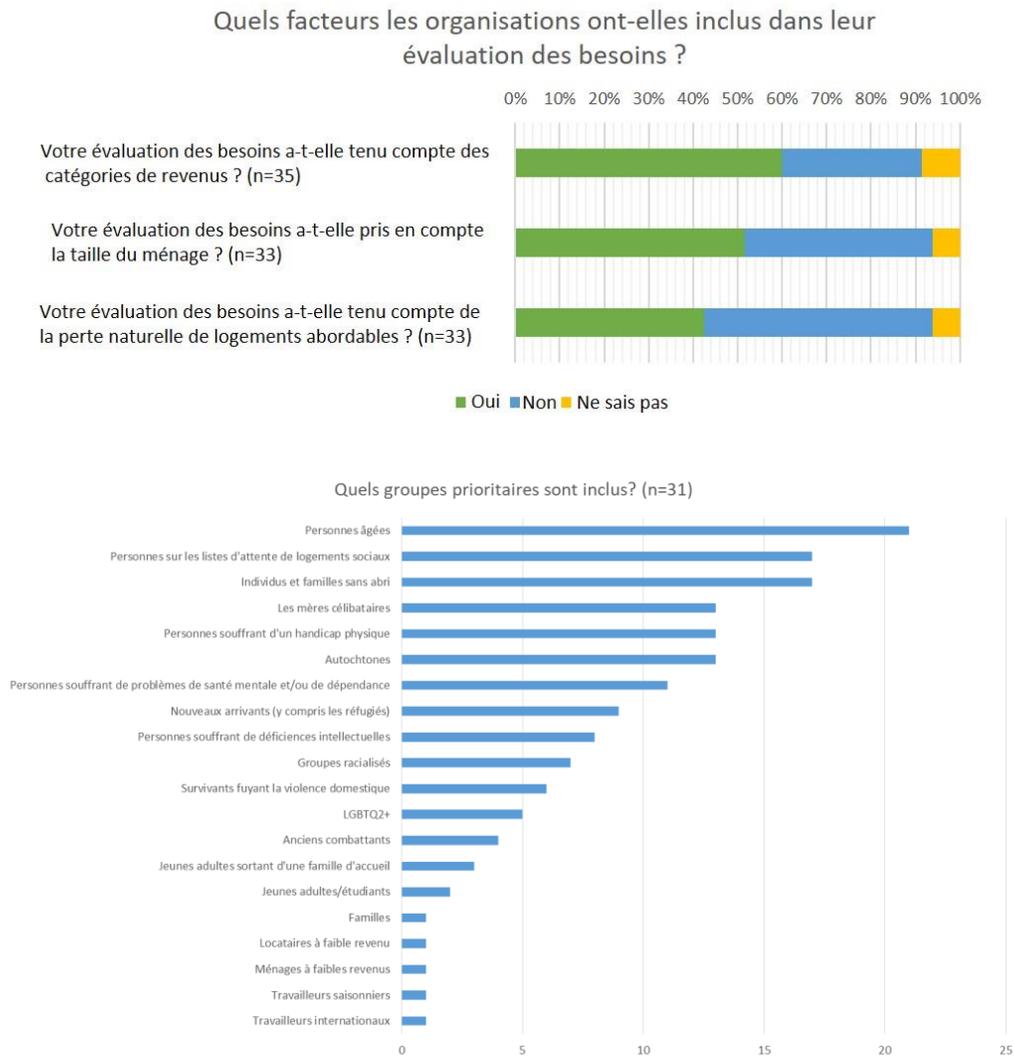


Figure 22-25. Expérience en matière d'évaluation des besoins en logement et des terrains

Méthodes d'évaluation des besoins

L'enquête HART comprenait plusieurs questions concernant la méthode utilisée par les organismes pour évaluer les besoins, notamment en ce qui concerne l'utilisation des catégories de revenus, la taille des ménages, la perte de logements abordables et les populations prioritaires. Soixante pour cent (60 %) des répondants ont déclaré que leur organisme avait utilisé des catégories de revenus sous une forme ou une autre dans l'évaluation des besoins ; 52 % des répondants ont déclaré que leur évaluation des besoins tenait compte de la taille des ménages et 44 % ont déclaré qu'elle tenait compte de la perte de logements abordables. Les populations prioritaires incluses le plus souvent par les organismes dans leur évaluation sont les personnes âgées (21 organismes), les personnes inscrites sur les listes d'attente des logements sociaux (17 répondants) et les personnes et les familles sans-abri (17 organismes). Moins de 10 répondants ont déclaré inclure les nouveaux arrivants, les membres des communautés racialisées, les anciens combattants, les populations LGBTQ2+ et de nombreux autres groupes prioritaires.

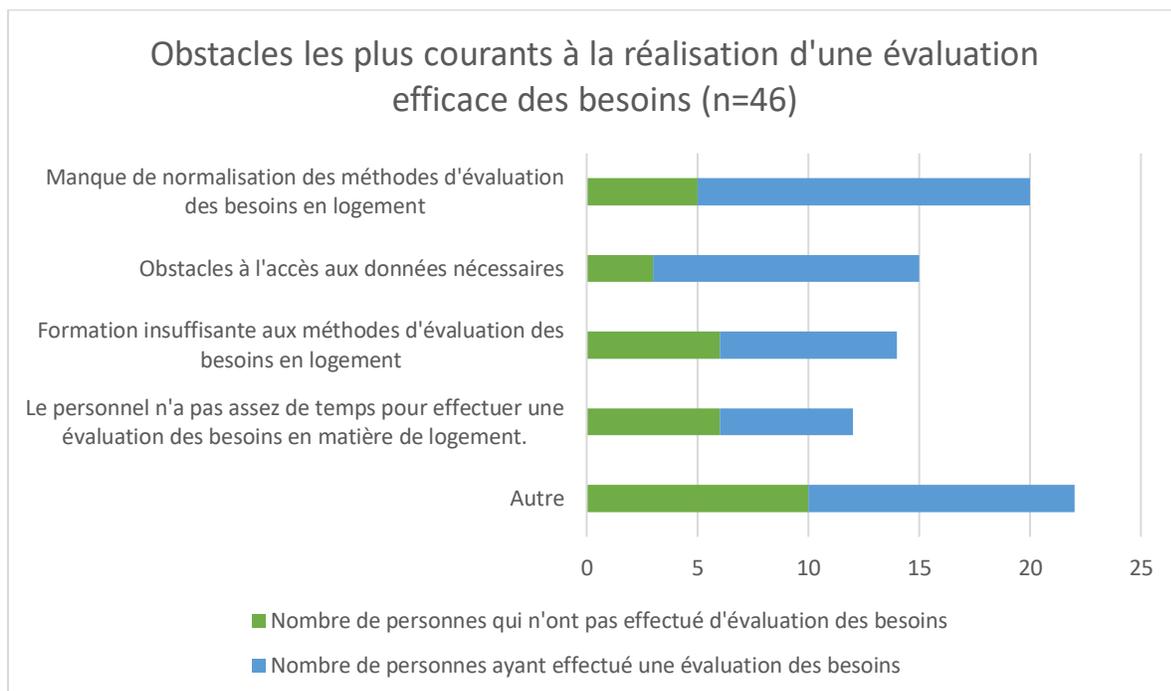


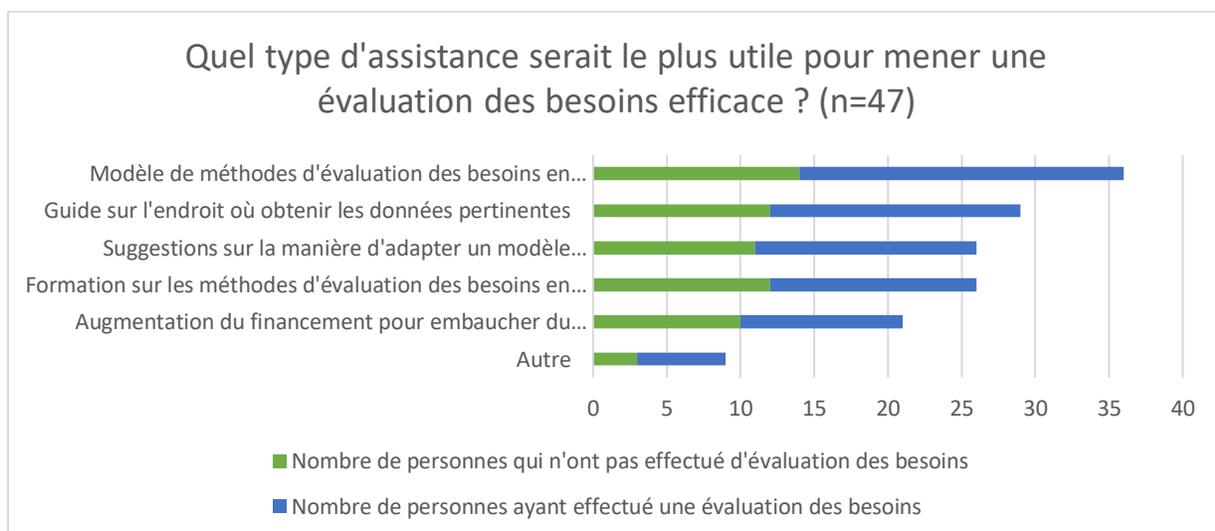
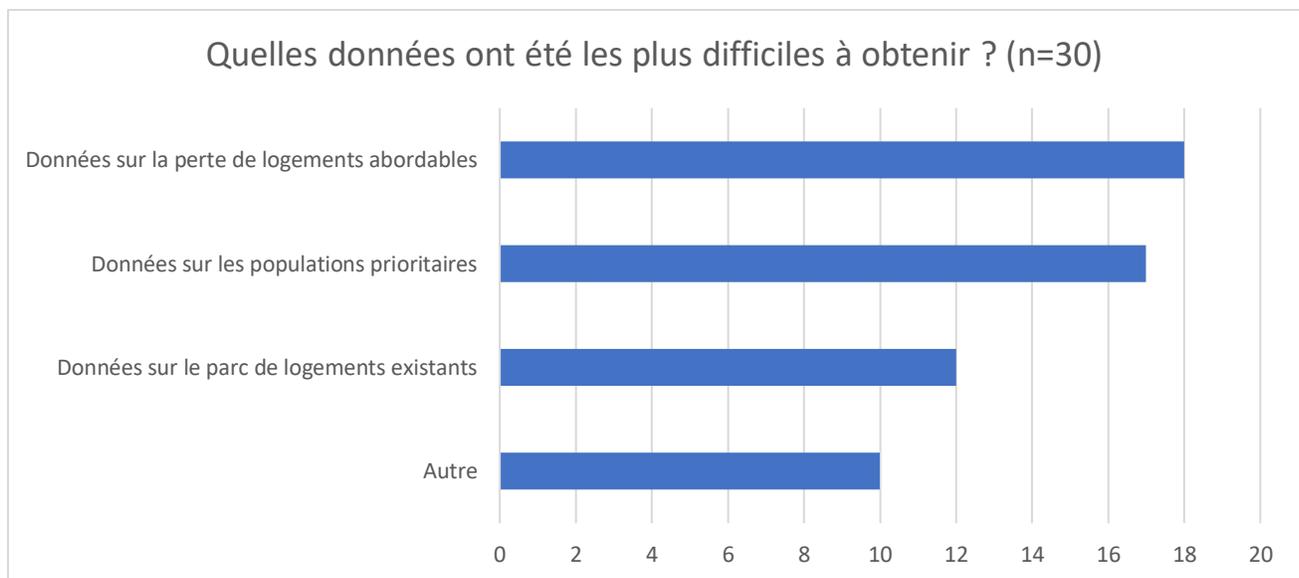
Figures 26-27. Inclusion des catégories de revenus, de taille du ménage, de perte de logements abordables, et de populations prioritaires

La capacité d'évaluer les besoins

Des méthodes d'évaluation des besoins inégales et la difficulté d'accéder aux données font partie des défis les plus importants à surmonter pour réussir une évaluation des besoins. Vingt répondants ont indiqué que le manque de normalisation des méthodes était un obstacle important à la réalisation d'une évaluation des besoins, tandis que 15 répondants ont souligné les difficultés d'accès aux données. À ce sujet, 18 répondants ont indiqué qu'il était difficile de trouver des données sur la perte de logements abordables, et 17 répondants ont eu des difficultés à trouver des données sur les populations prioritaires. Les données sur le parc de logements existants étaient également difficiles à obtenir pour 12 répondants.

Les répondants ont indiqué que le programme HART a un grand potentiel pour aider à relever certains de ces défis. Lorsqu'on leur a demandé quel type d'aide permettrait à leur organisation de réussir une évaluation des besoins en logement, 36 répondants ont indiqué qu'un modèle de méthodes d'évaluation serait très utile, et 29 ont déclaré qu'ils trouveraient utile d'avoir un guide sur l'endroit où trouver toutes les données nécessaires. Comme l'a déclaré un répondant, « l'accès dans nos organisations à des analystes de données est un gros problème, il faut des personnes capables de travailler avec des ensembles de données brutes pour en extraire le sens. »





Figures 28-30. Obstacles et aide souhaitée, évaluation des besoins

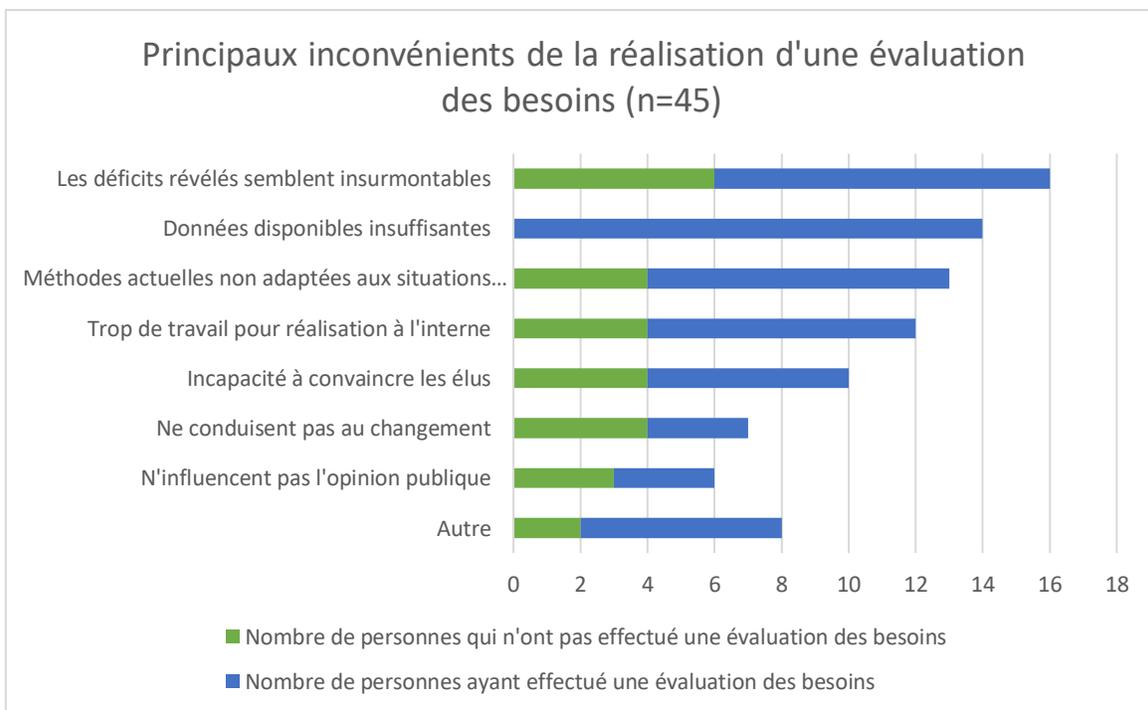
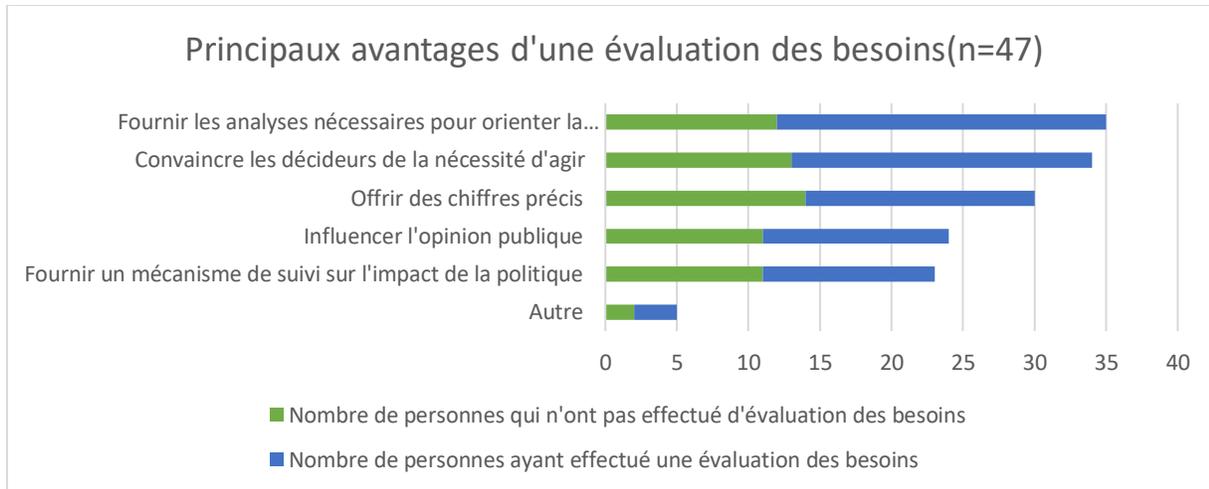
Impact de l'évaluation des besoins

Les répondants ont indiqué trois principaux avantages de l'évaluation des besoins :

- Fournir l'analyse nécessaire pour orienter les politiques d'habitation (35 répondants)
- Convaincre les décideurs de la nécessité d'agir (34 répondants)
- Offrir des chiffres précis pour fixer des objectifs (30 répondants).

En ce qui concerne les inconvénients, de nombreux répondants (16) ont signalé que les déficits en matière de logement révélés par l'évaluation semblent insurmontables. Cela pourrait indiquer que les évaluations

des besoins ne sont pas très efficaces à moins qu'elles ne soient jumelées à des moyens d'augmenter de façon significative l'offre adéquate de logements. Un autre inconvénient couramment cité est le manque de données disponibles (14 répondants), ce qui fait écho aux réponses à la question concernant certains des plus grands défis à relever pour effectuer une évaluation des besoins.

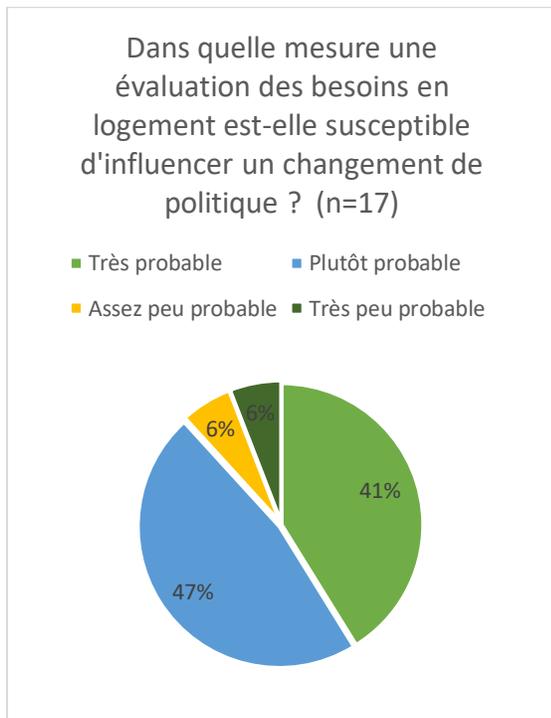


Figures 31-32. Avantages et inconvénients, évaluation des besoins

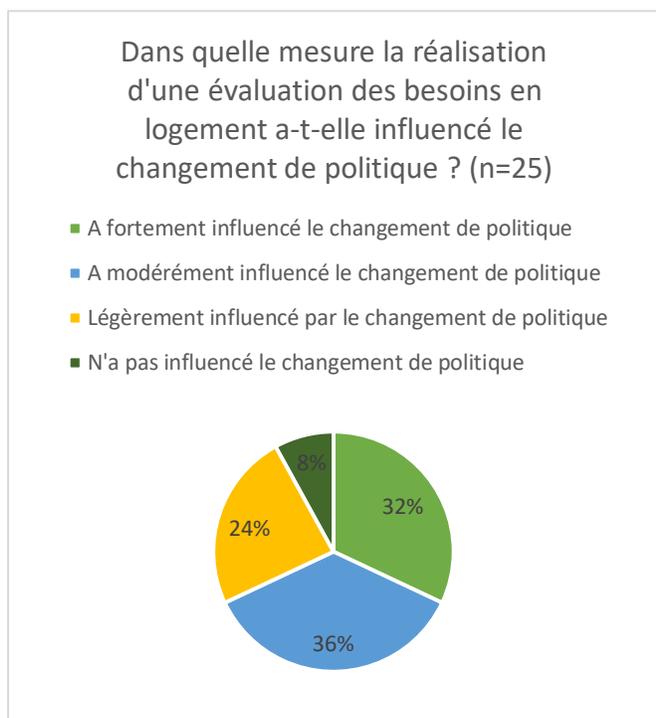
Une question portait sur l'influence possible d'une évaluation de besoins sur le changement de politique, selon que l'organisation des répondants avait effectué ou non cette évaluation au cours des dix dernières années. Ceux qui n'avaient pas effectué d'évaluation des besoins ont pour la plupart trouvé qu'un changement de politique résultant d'une évaluation des besoins était probable, 41 % d'entre eux estimant que c'était très probable et 47 % assez probable. Pour ceux qui ont effectué une évaluation de besoins, une plus petite proportion a déclaré qu'elle avait eu un impact sur le changement de politique : 32 % ont déclaré que cela avait fortement influencé le changement de politique, et 36 % ont déclaré que cela avait eu une

influence modérée sur le changement de politique. Seuls 8 % ont indiqué qu'ils ne pensaient pas que l'évaluation de besoins avait une quelconque influence sur le changement de politique. Donc les organisations qui n'ont pas réalisé d'évaluation des besoins voient une valeur potentielle à en réaliser une, même si elles ne l'ont pas encore fait. En outre, cela renforce le fait que les évaluations de besoins ont un potentiel d'impact significatif.

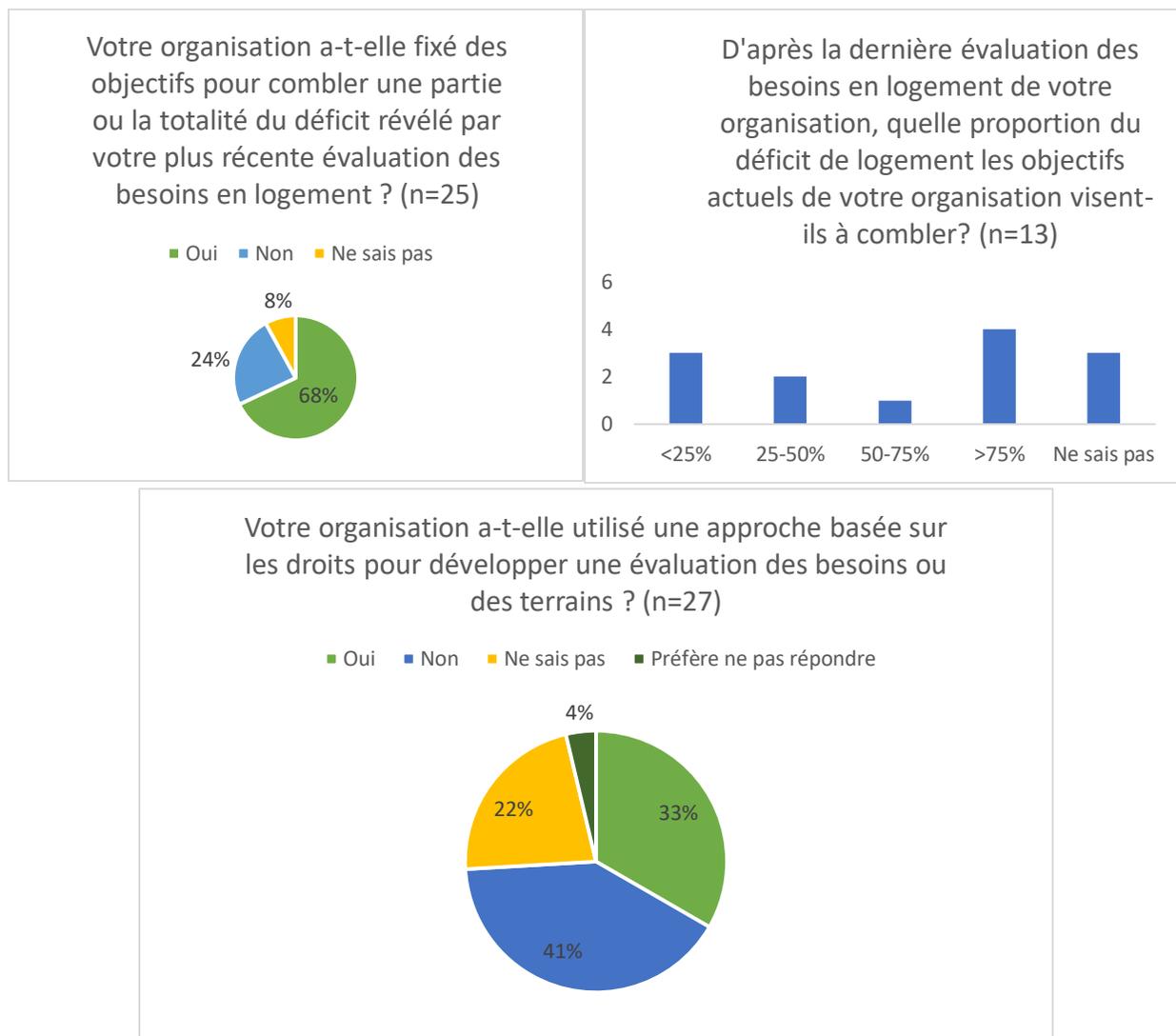
La majorité des répondants (68 %) ont indiqué que leur organisation avait fixé des objectifs pour combler le déficit révélé par l'évaluation des besoins. Parmi ceux qui avaient fixé des objectifs, on leur a demandé dans quelle mesure ces objectifs allaient combler le déficit. La répartition était égale entre ceux qui pensaient que les objectifs ne combleraient pas la plus grande partie du déficit et ceux qui pensaient qu'ils combleraient la plus grande partie du déficit ; 5 répondants pensaient que leurs objectifs combleraient au plus 50 % du déficit, tandis que 4 répondants pensaient que leurs objectifs combleraient plus de 75 % du déficit. En ce qui concerne l'adoption d'une approche basée sur les droits, seuls 33 % des répondants ont déclaré que leur organisation utilisait une approche basée sur les droits dans leur évaluation des besoins ou des terrains, tandis que 41 % ont estimé que leur organisation ne le faisait pas. L'éducation quant à l'approche basée sur les droits et comment elle peut être intégrée dans ces évaluations pourrait être une contribution précieuse de HART.



Remarque : cette question n'a été posée qu'aux personnes dont l'organisation n'avait pas effectué une évaluation des besoins au cours des 10 dernières années.



Remarque : cette question n'a été posée qu'aux personnes dont l'organisation avait effectué une évaluation des besoins au cours des 10 dernières années.



Figures 33-37. Impacts de l'évaluation des besoins

Méthodes d'évaluation des terrains

L'enquête HART visait à connaître les méthodes utilisées par les organismes pour l'évaluation des terrains, en particulier la façon dont ils identifient les terrains et les propriétés susceptibles d'accueillir des logements abordables. En ce qui concerne l'identification des terrains sous-utilisés ou excédentaires, de nombreux organismes (17) ont inclus un examen des terrains municipaux. Certains répondants ont indiqué que leur organisation avait repéré des terrains provinciaux (6 répondants) et fédéraux (5 répondants). Toutefois, faciliter une meilleure coopération entre les différents ordres de gouvernement et les municipalités pourrait aider les organisations gouvernementales locales à trouver davantage de possibilités de logement abordable sur ces terrains. Les types de propriétés les plus courants examinés par les répondants en vue d'une acquisition étaient les appartements à loyer modique existants, les maisons de chambres existantes et les hôtels.

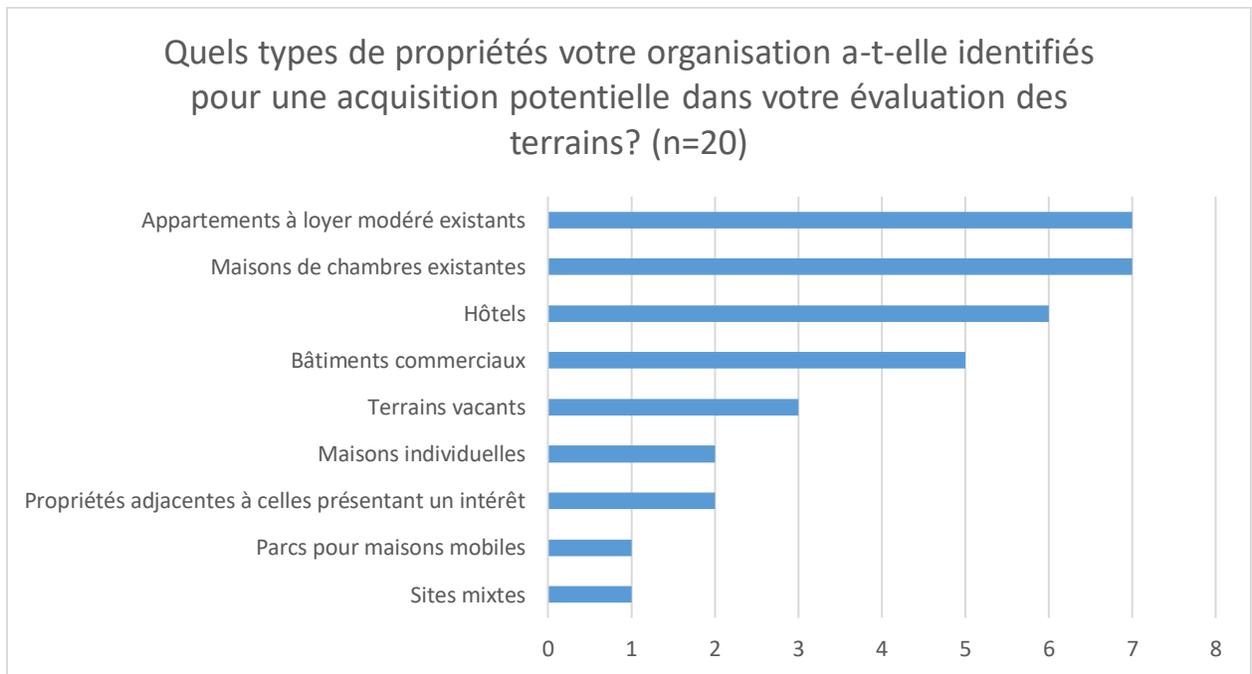
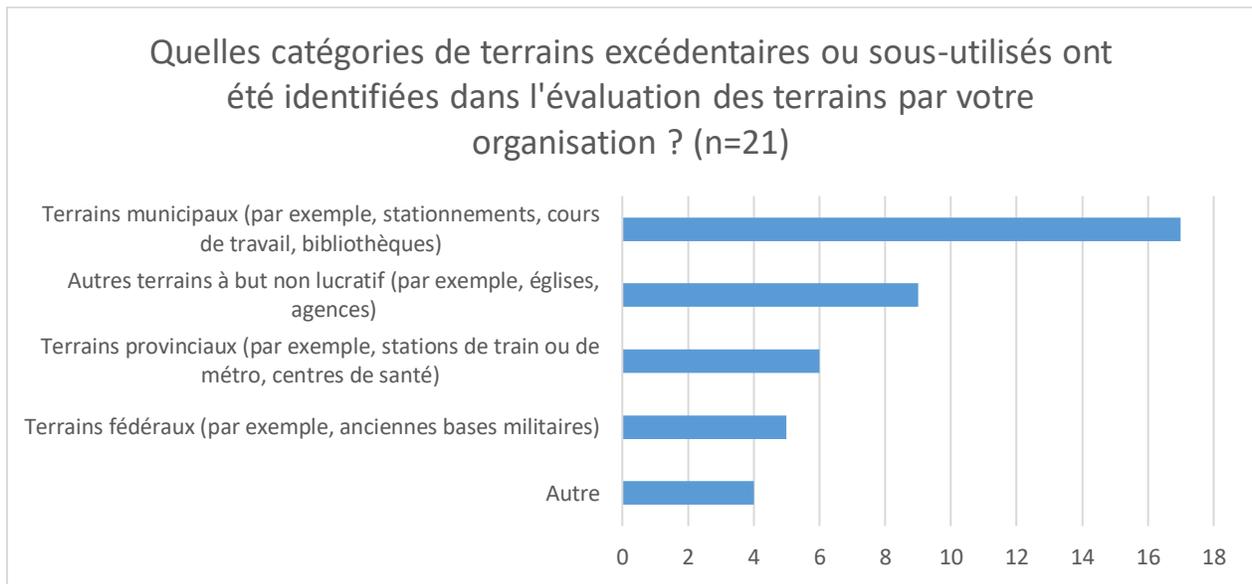


Figure 38-39. Centres d'intérêt de l'évaluation des terrains

Quels facteurs votre organisation a-t-elle pris en compte lors de l'évaluation des sites destinés à accueillir des logements abordables ? (n=21)

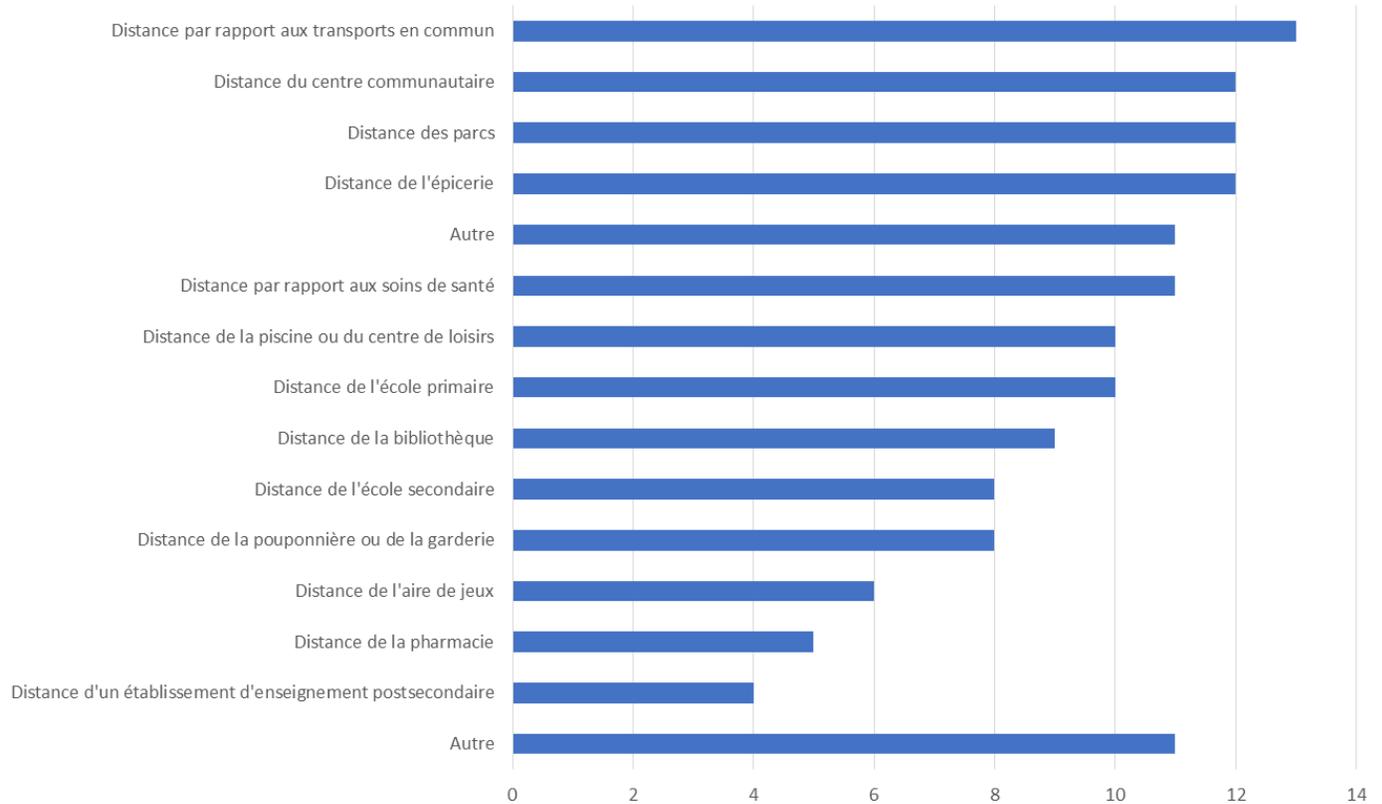


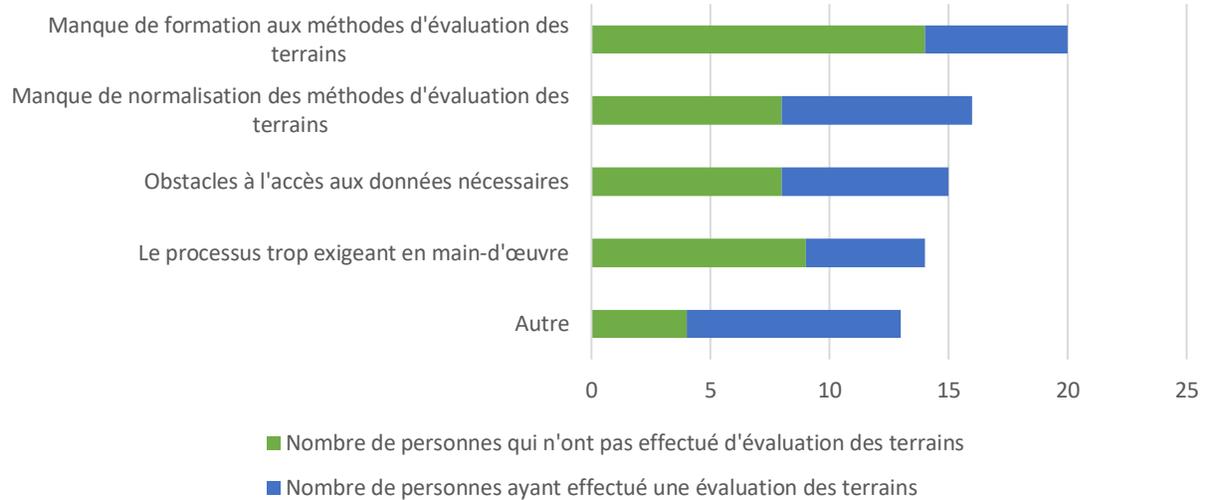
Figure 40. Facteurs de localisation, évaluation des terrains

La capacité d'évaluer des terrains

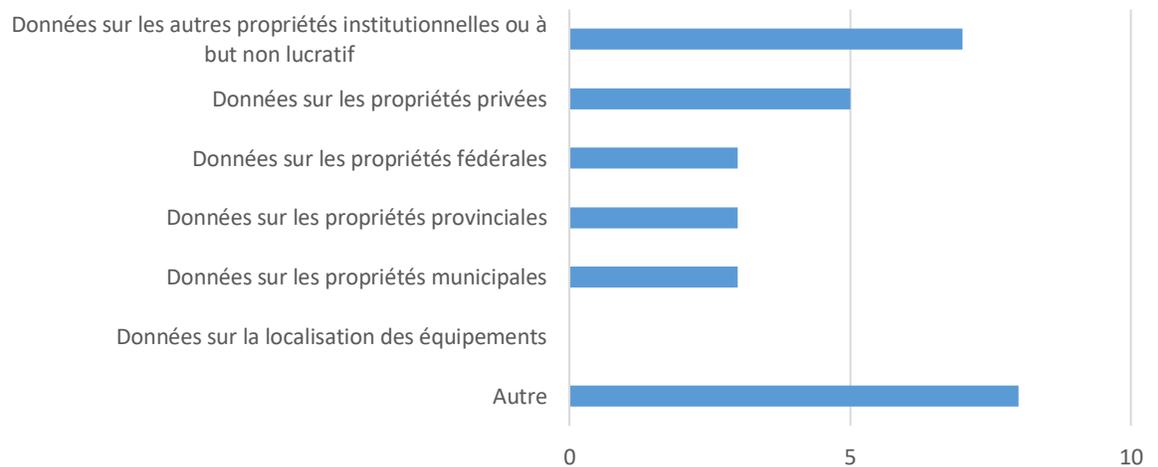
L'enquête HART comprenait plusieurs questions pour connaître les principaux obstacles à la réalisation d'une évaluation des terrains et la manière d'accroître les capacités des organisations. Les obstacles les plus souvent cités sont le manque de formation (20 répondants), le manque de normalisation des méthodes (16 répondants) et le faible accès aux données (15 répondants). En ce qui concerne l'accessibilité des données, le défi le plus souvent nommé est de trouver des informations sur les propriétés appartenant à d'autres organisations (par exemple, d'autres ordres de gouvernement ou des organisations sans but lucratif).

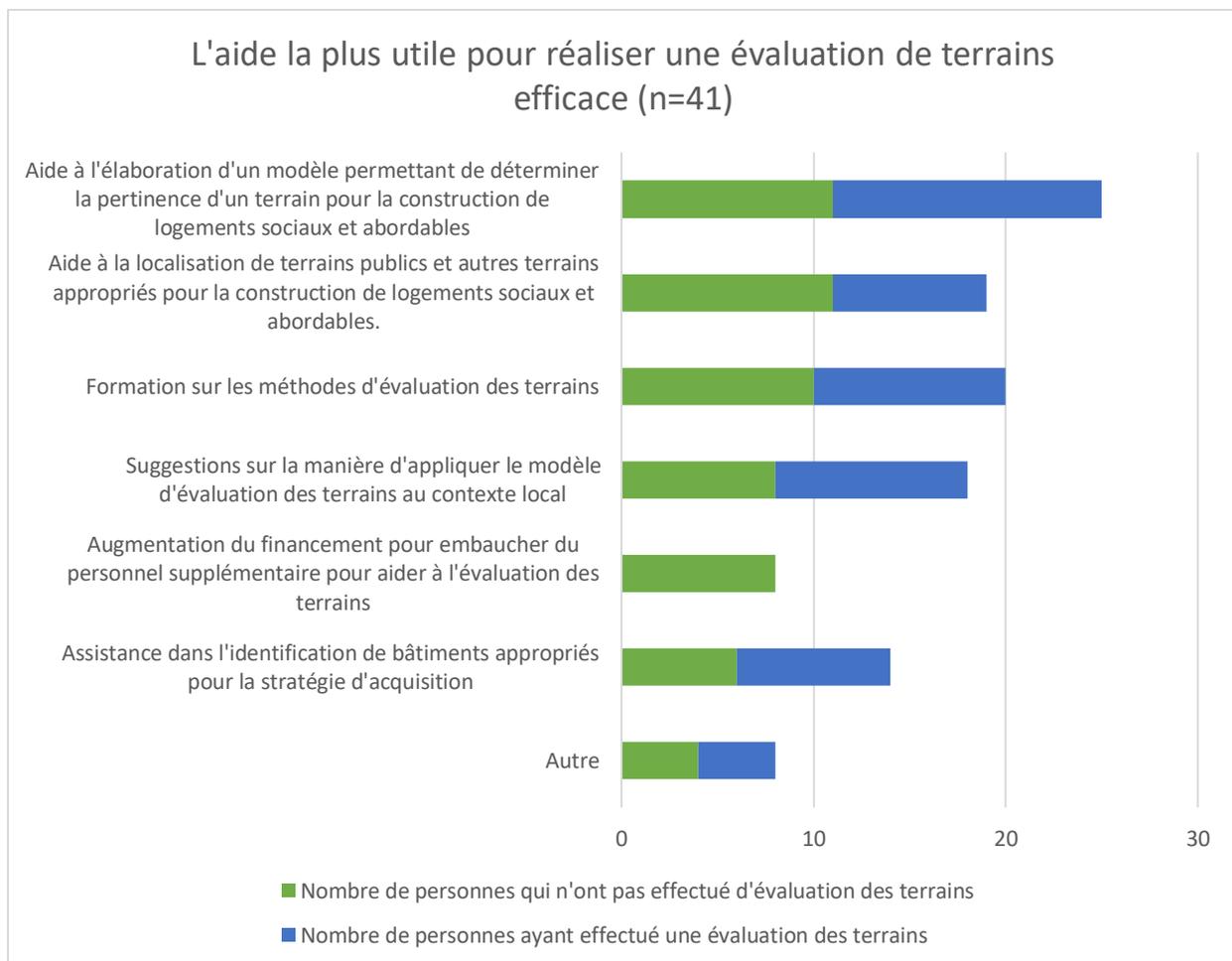
Lorsqu'on leur a demandé quel type d'aide permettrait le mieux à leur organisation de réussir une évaluation de terrains, deux réponses reviennent souvent. Vingt-cinq répondants ont indiqué qu'un modèle de méthodes d'évaluation des terrains serait très utile, et 20 ont déclaré qu'ils bénéficieraient d'une formation sur les méthodes d'évaluation des terrains. Les répondants ont également indiqué une variété d'autres contributions, comme l'aide à une stratégie d'acquisition de terrains ou l'identification de terrains sous-utilisés, de sorte qu'il y a beaucoup de domaines pour lesquels HART pourrait fournir de l'aide.

Quels sont les principaux obstacles à la réalisation d'une évaluation des terrains? (n=38)



Quelles données ont été les plus difficiles à obtenir pour l'évaluation des terrains ? (n=19)

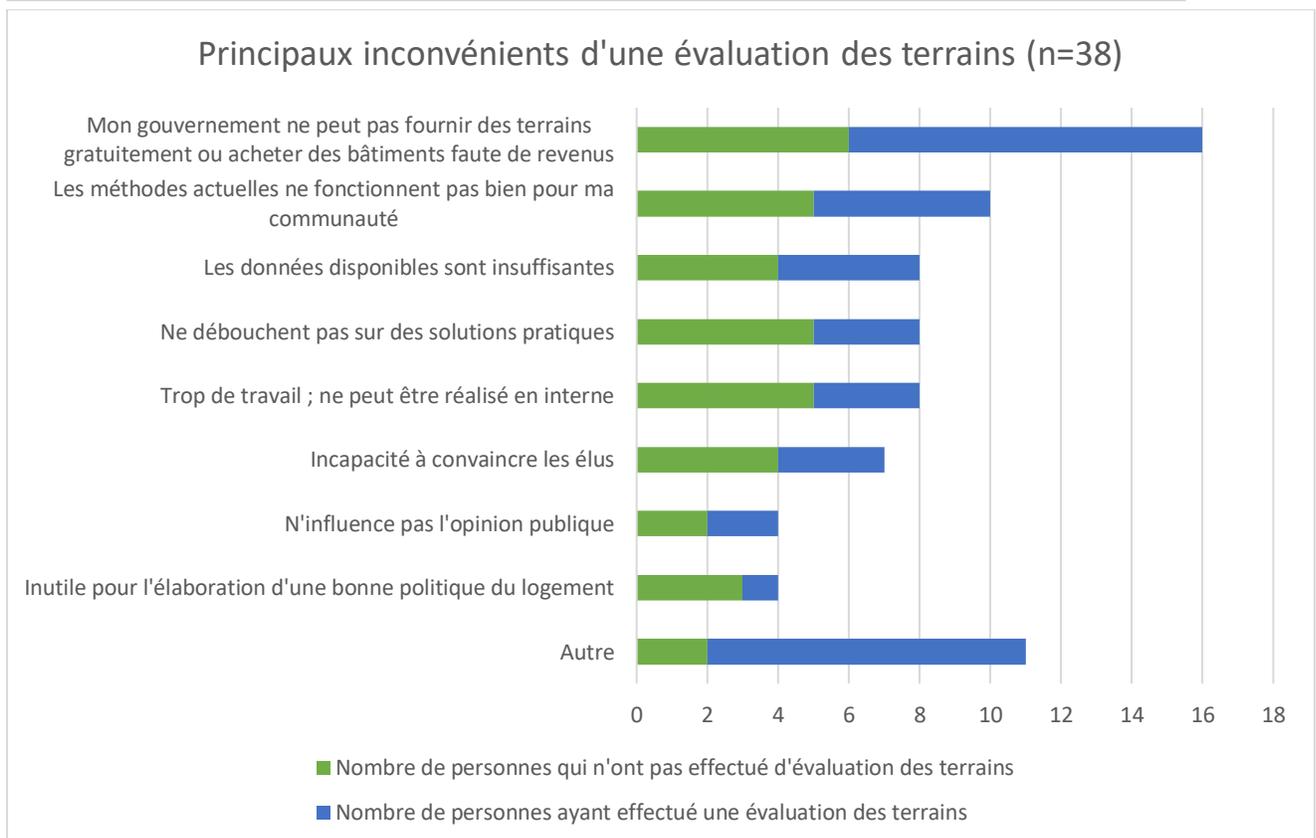
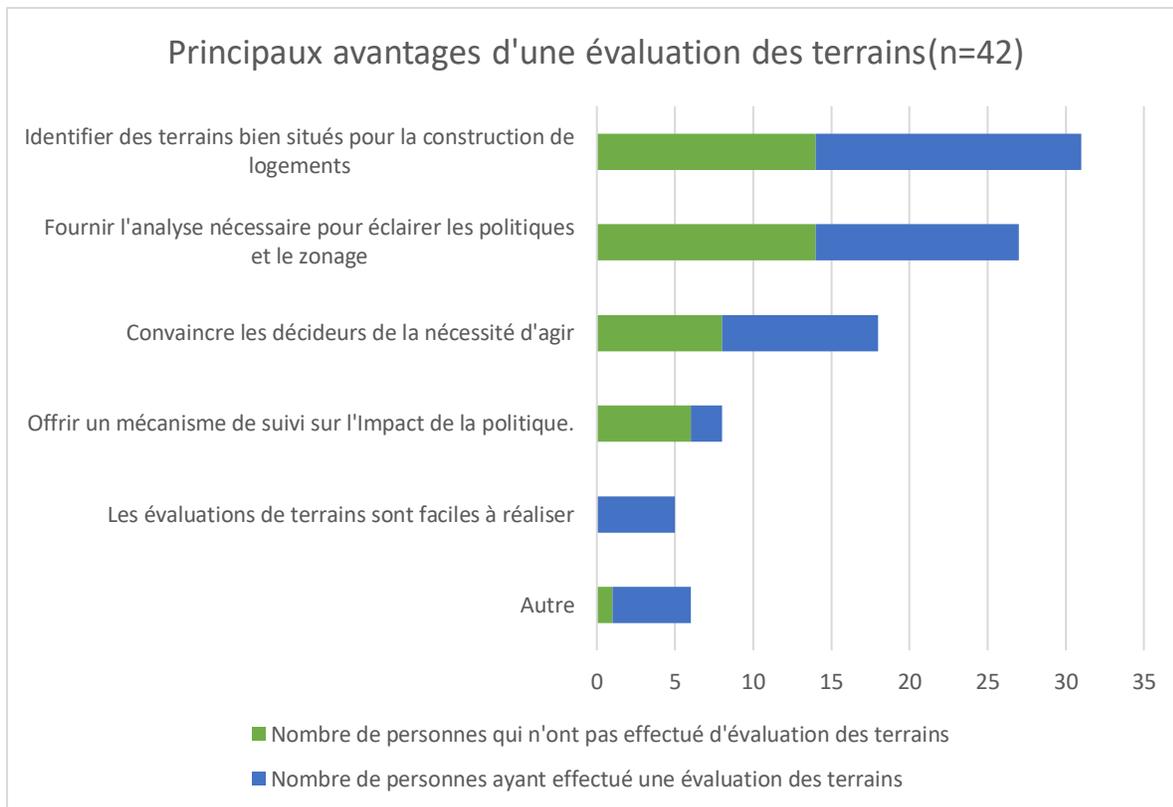




Figures 41-43. Obstacles et aide souhaitée, évaluation des terrains

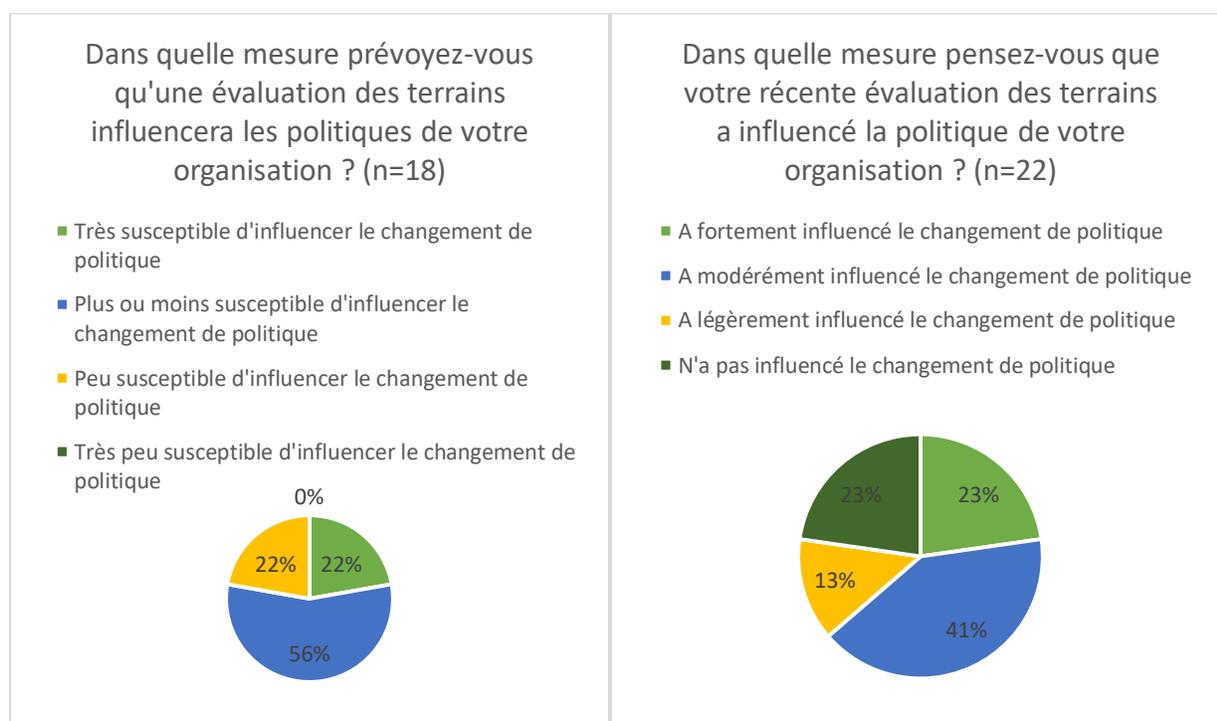
Impact de l'évaluation des terrains

Deux avantages de l'évaluation des terrains ressortent des réponses : pour 31 personnes, l'identification de terrains bien situés pour le développement de logements était un avantage principal de l'évaluation, et pour 27 autres, c'était de fournir l'analyse nécessaire pour documenter le zonage et la politique. Les répondants ont également signalé un inconvénient évident : selon 16 d'entre eux, leur gouvernement ne disposait pas des fonds nécessaires pour fournir des terrains sans loyer ou pour acquérir des propriétés, ce qui limiterait les avantages de l'évaluation. L'élargissement de l'Initiative pour la création rapide de logements pour inclure l'acquisition de terrains et de bâtiments aiderait ces gouvernements.



Figures 44-45. Avantages et inconvénients, évaluation des terrains

Comme pour l'évaluation des besoins, on a demandé aux répondants quelle influence une évaluation des terrains pouvait avoir ou avait eu sur le changement de politique. Ceux qui n'avaient pas effectué d'évaluation de terrains auparavant ont pour la plupart affirmé que le changement de politique résultant d'une telle évaluation était probable, 22 % d'entre eux estimant que c'était très probable et 56 % assez probable. Parmi ceux qui ont effectué une évaluation de terrains, beaucoup pensent qu'elle a eu un impact sur le changement de politique. Pour 23 %, elle avait fortement influencé, et pour 41 %, elle avait modérément influencé le changement de politique. Cependant, 23 % ne pensaient pas que l'évaluation de terrains avait une quelconque influence sur le changement de politique. Notons qu'une plus grande proportion de répondants ont trouvé que leur évaluation de terrains n'avait pas d'influence par rapport à ceux qui ont trouvé que leur évaluation de besoins n'en avait pas. Un engagement plus poussé avec les participants à l'enquête pourrait permettre de comprendre pourquoi certaines personnes ont trouvé que leur évaluation de terrains n'avait pas réussi à provoquer un changement de politique.



Remarque : cette question n'a été posée qu'aux personnes dont l'organisation n'avait pas effectué une évaluation des terrains au cours des 10 dernières années.

Remarque : cette question n'a été posée qu'aux personnes dont l'organisation avait effectué une évaluation des terrains au cours des 10 dernières années.

Figures 46-47. Impact politique de l'évaluation des terrains

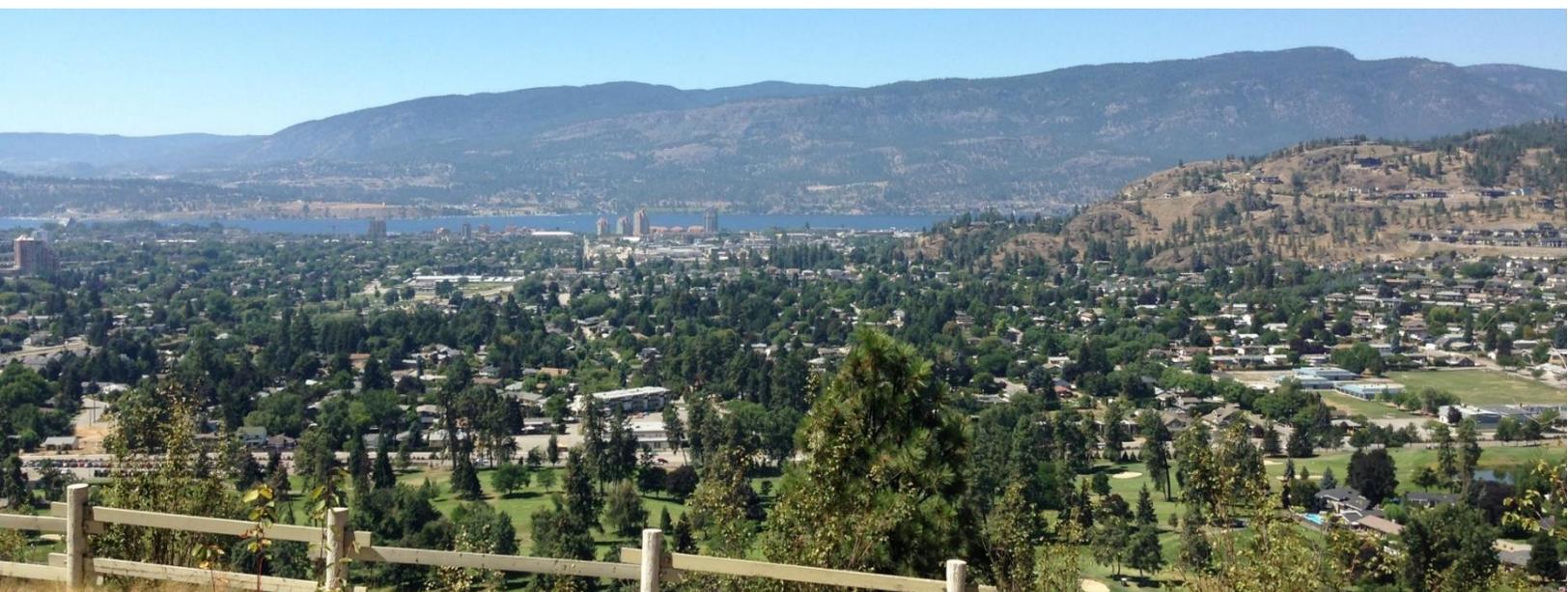
Discussion et conclusion

Les résultats de l'enquête montrent que les méthodes normalisées et reproductibles élaborées par HART, combinées à des possibilités de formation, permettraient d'améliorer les stratégies de logement pour l'ensemble des gouvernements canadiens interrogés.

Évaluations des besoins : Pour ceux qui ont procédé à une évaluation de besoins, l'enquête a révélé des lacunes dans leur méthode. L'évaluation des besoins existante était axée sur les personnes âgées et les sans-abri, et la plupart des communautés n'ont pas tenu compte de la perte de logements abordables. Moins de 10 répondants ont déclaré avoir inclus les nouveaux arrivants, les membres des communautés racialisées, les anciens combattants, les populations LGBTQ2+ et de nombreux autres groupes prioritaires. L'absence de méthodes cohérentes et les difficultés d'accès aux données empêchent le développement d'une évaluation solide des besoins. Les répondants souhaiteraient un outil qui offre un modèle de méthodes d'évaluation des besoins en logement et un guide pour trouver les données nécessaires. Les gouvernements et les organismes de logement aimeraient également recevoir une assistance sur la manière d'adapter l'outil à leur contexte, ainsi qu'une formation complète.

Évaluations des terrains : L'enquête a révélé que l'évaluation des terrains sous-utilisés ou excédentaires n'est pas aussi largement réalisée que l'évaluation de besoins en logement. Les données ne sont pas facilement disponibles et les communautés manquent de ressources pour effectuer des évaluations. Toutefois, les répondants ont reconnu que les évaluations de terrains sont essentielles pour fournir l'analyse nécessaire à la prise de décisions en matière de zonage et de politiques. Comme pour l'évaluation des besoins, un outil fournissant un modèle de méthodes d'évaluation des terrains serait utile. Il devrait être accompagné d'un guide pour trouver les données nécessaires. Une assistance sur la façon d'adapter l'outil au contexte local et une formation sur la façon d'utiliser l'outil complèterait l'ensemble. Les évaluations de terrains peuvent également servir de base à la prise de décisions en temps réel dans un environnement en constante évolution. Comme l'a déclaré un répondant, « être en mesure de prioriser adéquatement les terrains afin de sauter sur les occasions de financement pour construire des logements abordables. »

Les résultats de l'enquête confirment que l'outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART) serait très utile pour les collectivités qui ne procèdent pas actuellement à des évaluations de besoins en logement, ainsi que pour celles qui le font. Dans toutes les municipalités, l'enquête a démontré que HART aiderait à compiler des données pour l'évaluation des terrains. L'enquête a révélé que, même si de nombreuses collectivités effectuent certaines formes d'évaluation, il existe des lacunes et des limites dans la transformation de l'évaluation en action. Le programme HART a pour but d'aborder les limites révélées par l'enquête et de fournir un outil robuste qui peut être utilisé efficacement dans l'élaboration de politiques et la prise de décisions.



CONCLUSION

Ce rapport fait la démonstration d'un outil facile à utiliser, robuste, axé sur l'équité, reproductible et comparable, dont tous les ordres de gouvernements peuvent tirer avantage. Les évaluations des besoins en logement permettent de mieux intégrer dans la stratégie les niveaux de loyer nécessaires et la taille des ménages. L'évaluation des terrains se concentre sur l'un des mécanismes les plus importants pour améliorer les résultats en matière de logement. L'enquête montre un intérêt et un besoin considérables pour ce type d'outils normalisés.

Les calculs de besoins en logement sont prévus pour documenter les stratégies de logement décennales. Ces dernières peuvent être mises à jour, avec les calculs de besoins, tous les cinq ans (de préférence l'année suivant le recensement, c'est-à-dire 2022, 2027, 2032). Répondre à tous les besoins en matière de logement au cours des dix prochaines années sera probablement impossible, sans un soutien considérablement accru du gouvernement fédéral. Toutefois, mettre l'accent sur le Zéro fonctionnel de l'itinérance avec pour objectifs d'abolir l'itinérance chronique, d'atténuer le surpeuplement et de diminuer le nombre de ménages qui consacrent plus de 50 % de leur revenu total aux frais de logement pourrait être réalisé au cours des dix prochaines années. Par la suite, une augmentation du nombre de logements sociaux permettrait possiblement d'atteindre l'objectif plus ambitieux de répondre à tous les besoins en matière de logement.

L'évaluation des besoins en matière de logement se concentre sur le besoin de logements permanents plutôt que de logements d'urgence ou de transition. Utiliser les principes de [Logement d'abord](#) signifie trouver un logement permanent à faible coût pour les sans-abri, avec le soutien approprié si nécessaire. Un engagement en faveur du droit au logement demande de se concentrer sur les besoins des personnes les

plus marginalisées, y compris les personnes sans domicile. Une stratégie de logement devrait comporter une liste nominative complémentaire de toutes les personnes ayant accès aux services pour sans-abri.

L'accent mis sur le découpage municipal – la ville de Kelowna dans ce cas-ci – signifie que les besoins peuvent être sous-représentés. Les ménages qui souhaitent vivre dans la ville de Kelowna afin d'accéder à un travail ou à des services (écoles, besoins médicaux) peuvent demeurer dans des zones adjacentes ou plus éloignées afin de pouvoir se payer une maison.

L'approche de l'accessibilité à 30 % du revenu du ménage présente de fortes limitations, mais le [revenu résiduel](#) est beaucoup plus difficile à calculer. L'inclusion des coûts de transport et d'énergie constituerait une modification plus solide à long terme de ce modèle très simple. Il y a également des limites à toute catégorisation des revenus et aussi à une analyse sommaire de la taille des ménages qui ne tient pas compte du fait que les couples ou les jeunes enfants partagent une chambre à coucher.

Plusieurs populations prioritaires sont exclues du recensement, notamment les femmes et les enfants qui fuient la violence. Encore une fois, supposer que ces ménages sont sans-abri et leur donner la priorité pour le logement social s'avèrent nécessaire.

La documentation sur la vision du logement abordable comme une infrastructure vitale recommande une approche industrielle soutenue par une politique intégrée tant locale que provinciale ou territoriale et fédérale. La dépendance à l'égard d'une approche segmentée (« nous avons créé 40 logements et tout ce qu'il nous a fallu, c'est une bataille de 10 ans pour trouver un site, obtenir les autorisations nécessaires, y compris le rezonage, demander un financement adéquat pour la construction, et construire ! ») représente une recette pour augmenter l'itinérance.

Cet outil d'évaluation des besoins en matière de logement reconnaît les limites de l'utilisation des mesures ponctuelles de recensement des sans-abri (difficiles à organiser, elles ne tiennent pas compte de la plupart des sans-abri), des listes d'attente pour les logements sociaux (toutes les municipalités n'ont pas des listes d'attente centralisées pour les logements sociaux et celles-ci sont très politisées, avec des incitations à ignorer certains ménages), ou des demandes de données aux agences. En se concentrant sur la taille du ménage ainsi que sur la catégorie de revenu, il permet de tenir compte du surpeuplement ou des ménages rejetés du logement social. En se concentrant sur les populations prioritaires, il favorise une gamme de nouveaux logements qui sont accessibles et culturellement appropriés. En reconnaissant la perte nette de logements abordables, il permet de comptabiliser réellement les progrès accomplis vers le logement pour tous.

L'outil d'évaluation des besoins permet aux stratégies de logement de se concentrer sur l'importance du loyer, la taille des ménages et les groupes prioritaires, ce qui demande une solide approche réglementaire. Celle-ci devrait être soutenue par l'élimination du zonage d'exclusion, l'établissement de cibles en matière de logement, l'augmentation du logement social (avec l'aide d'autres ordres de gouvernement) et l'augmentation des logements locatifs privés abordables tout en protégeant ceux qui existent de la disparition.

L'outil d'évaluation des terrains exploite la méthode la plus importante pour augmenter rapidement le nombre de logements à bas prix pendant la durée de vie d'un plan : la construction de logements sociaux sur des terrains publics et sans but lucratif.

Si nous réussissons la prochaine étape de financement, dix gouvernements à travers le Canada, allant de très petites administrations régionales avec une population de 6 000 habitants à plusieurs des six plus grandes villes du Canada, en passant par un gouvernement provincial/territorial ont déjà confirmé leur intérêt. Nous fournirons de l'aide pour tester et modifier davantage les outils dans ces contextes. Nous évaluerons l'impact de leur utilisation. Nous développerons une base de données sur le logement et les terrains qui pourra aider à déployer ce modèle à l'échelle nationale. Nous souhaitons faire progresser l'outil d'évaluation des terrains en introduisant une méthode d'identification des terrains et des bâtiments qui devrait être acquise par les autorités locales pour être utilisés pour des logements sociaux, sur la base du projet [Displacement Alert](#) de la ville de New York. Enfin, nous développerons une formation pour aider à la diffusion de ces outils.

Références

- Aleman, A. (2016, 10 novembre). What do we know about veteran homelessness in Canada? Homeless Hub. <https://www.homelesshub.ca/blog/what-do-we-know-about-veteran-homelessness-canada>
- Anciens Combattants Canada. (2020, mars). Sommaire des faits et des chiffres. <https://www.veterans.gc.ca/fra/about-vac/news-media/facts-figures/summary>
- Alzheimer Society of Canada, ARCH Disability Law Centre, Canadian Association for Community Living, Canadian Mental Health Association, Toronto Branch, Council of Canadians with Disabilities, IRIS – Institute for Research and Development on Inclusion and Society, People First of Canada, Social Rights Advocacy Centre, & Wellesley Institute. (2017). *Meeting Canada's obligations to affordable housing and supports for people with disabilities to live independently in the community*. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/Disabilities/CivilSociety/Canada-ARCHDisabilityLawCenter.pdf>
- August, M. (2020, 26 juillet). The coronavirus exposes the perils of profit in seniors' housing. *The conversation*. <http://theconversation.com/the-coronavirus-exposes-the-perils-of-profit-in-seniors-housing-141915>
- Baxter, M. (2020, 24 novembre). What new rules mean for Ontarians waiting for social housing. *TVO*. <https://www.tvo.org/article/what-new-rules-mean-for-ontarians-waiting-for-social-housing>
- BC Non-Profit Housing Association. (2021). *Indice du logement locatif canadien*. <http://www.rentalhousingindex.ca/fr/#intro>
- BC Transit. (2021). Open Data. <https://www.bctransit.com/open-data>
- Breton, C. (2020). *Urban indigenous housing in BC: municipal response through housing policies and plans*. <https://static1.squarespace.com/static/573e02ab62cd943531b23633/t/600f5460f6c6424d411ff8b7/1611617378284/Final%2BReport.pdf>
- Brierley, A., Roy, A., Biss, M., Raza, S., & Buckingham, S. (2021). *Addressing the eviction and arrears crisis: Proposal for a federal government residential tenant support benefit*. Toronto: Centre for Equality Rights in Accommodation. <https://static1.squarespace.com/static/5e3aed3ea511ae64f3150214/t/602da6be9e9bcf7b7fedbebf/1613604715082/Addressing+the+Evictions+and+Arrears+Crisis+-+CERA+%2B+NRHN+%282021%29.pdf>
- British Columbia's Office of the Human Rights Commissioner. (2020). *Disaggregated demographic data collection in British Columbia: The grandmother perspective*. http://epe.lac-bac.gc.ca/100/200/300/bcohrcc/disaggregated/BCOHRCC_Sept2020_Disaggregated-Data-Report.pdf
- Built for Zero Canada. (2021). *Built for zero Canada: Functional zero homelessness question and answer document*. <https://bfzcanada.ca/wp-content/uploads/Functional-Zero-QA.pdf>

- Canadian Centre for Economic Analysis. (2017). *Understanding the forces driving the shelter affordability issue: A linked-path assessment of housing market dynamics in Ontario and the GTHA*. <https://www.deslibris.ca/ID/10090965>
- Catalyst. (2020, 20 octobre). People of colour in Canada. <https://www.catalyst.org/research/people-of-colour-in-canada/>
- C.-B. Ministry of Municipal Affairs and Housing (2020). *Housing needs reports*. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/local-governments-and-housing/policy-and-planning-tools-for-housing/housing-needs-reports>
- CBC News (2020, 17 avril). Early signs suggest race matters when it comes to COVID-19. So why isn't Canada collecting race-based data? <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/race-coronavirus-canada-1.5536168>
- CBC News (2021, 24 février). COVID-19 variant found in more Toronto homeless shelters and an encampment. <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/covid-ont-toronto-homeless-1.5926469>
- Community Land Trust: A place to call home. (2021). Community Land Trust. <https://www.cltrust.ca/>
- Community Solutions (2021, 29 janvier). What Is a by name list? <https://community.solutions/what-is-a-by-name-list/>
- Cooper, S. (2014, 21 novembre). Fast facts: Federal withdrawal results in loss of social housing. Ottawa: Canadian Centre for Policy Alternatives. <https://www.policyalternatives.ca/publications/commentary/fast-facts-federal-withdrawal-results-loss-social-housing>
- Coriolis Consulting Corp., & Wollenberg Munro Consulting Inc. (2019). *Reducing the barrier of high land cost: Strategies for facilitating more affordable rental housing construction in Metro Vancouver*. <http://www.metrovancouver.org/services/regional-planning/PlanningPublications/ReducingBarrierHighLandCost.pdf>
- Cranston, L. K., & Kam, M. (2018). *Lessons from "Our Home Today and Tomorrow": A housing needs assessment*. Winnipeg: University of Manitoba. https://umanitoba.ca/faculties/architecture/media/CP_cip2018_KingCranston.pdf
- Demographia. (2021). *Demographia international housing affordability 2021 Edition*. <http://www.demographia.com/dhi.pdf>
- Dennis, M., & Fish, S. (1972). *Low-income housing: programs in search of a policy*. Ottawa: Société canadienne d'hypothèques et de logement. https://publications.gc.ca/collections/collection_2017/schl-cmhc/NH15-530-1972-eng.pdf
- Displacement Alert Project. (2021). *Displacement Alert Project*. <https://www.displacementalert.org>
- Elver, D. (2019, 25 juillet). Personnes LGBTQ2S+ et besoins en matière de logement. Enjeux et besoins liés au logement des personnes LGBTQ2S+. *L'Observateur du logement*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2019-housing-observer/lgbtq2s-housing-needs-challenges>

- Emploi et développement social Canada. (2014). *Gouvernement du Canada- Mesures destinées aux aînés*. Gouvernement du Canada. <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/mesures-destinees-aines.html>
- Fédération canadienne des municipalités (2020). *COVID-19 et le logement: Urgence d'agir pour combler des besoins criants*. <https://data.fcm.ca/documents/resources/covid-19-et-logement.pdf>
- Forum économique mondial. (2019). Making affordable housing a reality in cities. http://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf
- Gouvernement du Canada. (2021a, 14 avril). Analyse comparative entre les sexes plus (ACS+). Femmes et Égalité des genres Canada. <https://femmes-egalite-genres.canada.ca/fr/analyse-comparative-entre-sexes-plus.html>
- Gouvernement du Canada. (2021b). État d'avancement de la stratégie nationale du logement. Un chez soi d'abord. <https://www.chezsoidabord.ca/progress-on-the-national-housing-strategy>
- Gouvernement du Canada. (2020). Un Canada plus fort et plus résilient : Discours du trône ouvrant la deuxième session de la quarante-troisième législature du Canada. https://www.canada.ca/content/dam/pco-bcp/documents/pm/SFT_2020_FR_WEB.pdf
- Gouvernement du Canada. (2019). Loi sur la stratégie nationale sur le logement. <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/n-11.2/TexteCompleet.html>
- Gouvernement du Canada. (2018a). Stratégie nationale sur le logement au Canada: un chez soi d'abord. <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/placetocallhome/pdfs/canada-national-housing-strategy-fr.pdf>
- Gouvernement du Canada. (2018b). *La stratégie nationale sur le logement : Glossaire des termes*. <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/files/pdf/glossary/nhs-glossary-fr.pdf>
- Gunraj, A. & Howard, J. (2020, 9 avril). Why is the COVID-19 pandemic linked to more gender-based violence? Ottawa: Canadian Women's Foundation. <https://canadianwomen.org/blog/covid-19-pandemic-gender-based-violence/>
- Homeless Hub. (2021a). Affordable housing. <https://www.homelesshub.ca/solutions/housing-accommodation-and-supports/affordable-housing>
- Homeless Hub. (2021b). Housing First. <https://www.homelesshub.ca/solutions/housing-accommodation-and-supports/housing-first>
- Homeless Hub. (2021c). Racialized communities. <https://www.homelesshub.ca/about-homelessness/population-specific/racialized-communities>
- Housing First Europe Hub. (2020). Finlande. <https://housingfirsteurope.eu/countries/finland/>
- Howard, J. (2021). The facts about gender-based violence. Toronto: Canadian Women's Foundation. <https://canadianwomen.org/the-facts/gender-based-violence/>
- Housing and Urban Development [US] (2021, premier avril). Income limits. <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

- Housing Research Collaborative. (2021). Homepage. Vancouver: University of British Columbia. <https://housingresearchcollaborative.scarp.ubc.ca/>
- Indigenous Housing Caucus Working Group, Canadian Housing Renewal Association. (2018). *A For Indigenous By Indigenous National Housing Strategy*. https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2015/09/2018-06-05_for-indigenous-by-indigenous-national-housing-strategy.pdf
- Institut canadien d'information sur la santé. (2017). Infographie : Perspectives de la population des personnes âgées du Canada : du jamais vu. Toronto ; Institut canadien d'information sur la santé. <https://www.cihi.ca/fr/infographie-perspectives-de-la-population-de-personnes-agees-au-canada-du-jamais-vu>
- Institut canadien d'information sur la santé (2021) Infographie : Perspectives de la population de personnes âgées du Canada : du jamais vu. <https://www.cihi.ca/fr/infographie-perspectives-de-la-population-de-personnes-agees-au-canada-du-jamais-vu>
- Judy, L. (2021, 6 juillet). Canada—Population, by gender and age 2020. Statista. <https://www.statista.com/statistics/444858/canada-resident-population-by-gender-and-age-group/>
- Kaakinen, J. (2019) Le logement d'abord: La solution finlandaise au phénomène des sans-abri. <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/4730ec38-fr.pdf?expires=1629913466&id=id&acname=guest&checksum=13CCDCDA4A5D66C66262F38E7314AEOE>
- Kapalschinski, C. (2018, 30 août). Something for everyone: Hamburg fights housing crunch with cooperation. *Handelsblatt Today*. <https://www.handelsblatt.com/english/something-for-everyone-hamburg-fights-housing-crunch-with-cooperation/23583140.html?ticket=ST-1897430-DnGVKOnRJoRvTelgIGiG-ap5>
- Kembhavi, R. (2012). Des aînés canadiens : Un profil démographique. Ottawa: Élections Canada. <https://www.elections.ca/content.aspx?section=res&dir=rec/part/sen&document=index&lang=f>
- Lawson, J., & Ruonavaara, H. (2019). *Land policy for affordable and inclusive housing: An international review*. Helsinki: Smartland Institute. <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>
- Lee, M. (2016). *Getting serious about affordable housing: Towards a plan for Metro Vancouver*. Ottawa: Canadian Centre for Policy Alternatives. <http://www.policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/BC%20Office/2016/05/CCPA-BC-Affordable-Housing.pdf>
- Macdonald, D. (2019). *Unaccommodating: rental housing wage in Canada*. Ottawa: Canadian Centre for Policy Alternatives. <https://www.policyalternatives.ca/unaccommodating>
- MacPhail, J., Atkey, J., Finlayson, J., McCaulay, B., Paish, S., & Pastrick, H. (2021). *Opening doors: Unlocking housing supply for affordability*. Vancouver: Canada-BC Expert Panel on Housing Supply and Affordability. https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/588/2021/06/Opening-Doors_BC-Expert-Panel_Final-Report_Jun16.pdf

- Mahboob, T. (2020, 24 janvier). Housing is a human right: How Finland is eradicating homelessness. *CBC*. <https://www.cbc.ca/radio/sunday/the-sunday-edition-for-january-26-2020-1.5429251/housing-is-a-human-right-how-finland-is-eradicating-homelessness-1.5437402>
- Maheux, H., & Do, D. (2019). *Diversité de la population noire au Canada: un aperçu*. Ottawa: Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/89-657-x/89-657-x2019002-fra.htm>
- McKinsey Global Institute. (2014). A blueprint for addressing the global affordable housing challenge. https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/MGI_Affordable_housing_Full%20Report_October%202014.ashx
- Nasser, S. (2020, 17 avril). Early signs suggest race matters when it comes to COVID-19. So why isn't Canada collecting race-based data? *CBC News*. <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/race-coronavirus-canada-1.5536168>.
- Onley, D. C. (2019). Consultation des personnes handicapées de l'Ontario. Rapport du troisième examen de la loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario. <https://files.ontario.ca/seniors-accessibility-third-review-of-aoda-fr-2019.pdf>
- Organisation de coopération et de développement économiques [OCDE]. (2021). OECD affordable housing database. <https://www.oecd.org/els/family/PH6-1-Rental-regulation.pdf>
- Palm, M., Raynor, K., & Whitzman, C. (2018). *Project 30,000: Producing social and affordable housing on government land*. University of Melbourne. <https://apo.org.au/node/251431>
- Palm, M., & Whitzman, C. (2020). Housing need assessments in San Francisco, Vancouver, and Melbourne: Normative science or neoliberal alchemy? *Housing Studies*, 35(5), 771–794. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636001>
- Pomeroy, S. (2021). Toward evidence based policy: Assessing the CMHC rental housing finance Initiative. Ottawa: Carleton University Centre for Urban Research and Education. <https://carleton.ca/cure/wp-content/uploads/CURE-Brief-12-RCFI-1.pdf>
- Pomeroy, S., & MacLennan, D. (2019). *Rental housing in Canada's cities: Challenges and responses*. Toronto: Maytree Foundation. <https://maytree.com/publications/rental-housing-in-canadas-cities-challenges-and-responses/>
- Prentice, J., & Simonova, E. (2019). *Conditions des ménages dirigés par des femmes*. Ottawa: SCHL. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/socio-economic-analysis/2019/socio-economic-analysis-housing-conditions-female-led-households-69510-fre.pdf?rev=ae68793c-2bcc-4331-882a-9112b8006546>
- Pringle, J. (2021, 7 avril). Ottawa home prices up 35 per cent in March as hot housing market continues. *CTV News*. <https://ottawa.ctvnews.ca/ottawa-home-prices-up-35-per-cent-in-march-as-hot-housing-market-continues-1.5378026>
- Redden, M., Kia, H., Humble, Á. M., Stinchcombe, A., Manning, E., Ecker, J., de Vries, B., Gambold, L. L., Oliver, B., & Thomas, R. (2021). Housing as a determinant of health for older LGBT Canadians: Focus group findings from a national housing study *Housing and Society*, 1–25. <https://doi.org/10.1080/08882746.2021.1905996>

- Rodrigues, C., Henderson, R., Bristowe, S., Ramage, K., Milaney, K., & Lucas, K. (2020). *Understanding homelessness for urban indigenous families: How can we envision gendered and culturally safe responses*. Toronto: Canadian Observatory on Homelessness Press.
<http://www.deslibris.ca/ID/10105266>
- Schwan, K., Versteegh, A., Perri, M., Caplan, R., Baig, K., Dej, E., Jenkinson, J., Brais, H., Eiboff, F., & Pahlevan-Chaleshtari, T. (2020). *The state of women's housing need & homelessness in Canada*. Toronto: Canadian Observatory on Homelessness Press.
<https://womenshomelessness.ca/literature-review/>
- Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada. (2021, 26 avril). Le ministre Duclos fait valoir les investissements en matière de logement figurant dans le Budget de 2021.
<https://www.canada.ca/fr/secretariat-conseil-tresor/nouvelles/2021/04/le-ministre-duclos-fait-valoir-les-investissements-en-matiere-de-logement-figurant-dans-le-budget-de-2021.html>
- Sekharan, V. (2016, 3 février). Infographic: What is Functional Zero? Toronto: Homeless Hub.
<https://www.homelesshub.ca/blog/infographic-what-functional-zero>
- Services aux Autochtones Canada. (2020). Rapport annuel au Parlement 2020. <https://www.sac-isc.gc.ca/fra/1602010609492/1602010631711>
- Siddall, E. (2019, 7 février). Notre but : l'abordabilité du logement pour tous. *L'Observateur du logement*.
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2019-housing-observer/president-ceo-evan-siddall-announces-ambitious-housing-target-2030>
- Sinha, M. (2015, 30 novembre). Section 1 : L'étendue et la gravité de la violence envers les femmes. Ottawa : Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/85-002-x/2013001/article/11766/11766-1-fra.htm>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2018). Logements accessibles et adaptables.
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/accessible-adaptable-housing>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2019a, 28 mai). Besoin impérieux de logement chez 18 % des ménages autochtones. *L'Observateur du logement*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2019-housing-observer/indigenous-households-core-housing-need>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2019b, 7 août). La *Wheelhouse*: Envisager les besoins en logement autrement. *L'Observateur du logement*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2019-housing-observer/wheelhouse-new-way-looking-housing-needs>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2020a). Défi d'offre de logement: 1^{er} cycle- fondé sur les données. Impact Canada. <https://impact.canada.ca/fr/defis/defi-doffre-de-logement>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2020b, 20 juillet). Financement de la construction de logements locatifs. SCHL. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/rental-construction-financing-initiative>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (2021a). Rapport sur le marché locatif : Canada et régions métropolitaines. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/rental-market-reports/2020/rental-market-report-69720-2020-fr.pdf?rev=936ca622-a6c5-4cbc-b937-d29b1d63cc14>

- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2021b, 28 janvier). Rapport 2020 sur le marché locatif. *L'Observateur du logement*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2021/2020-rental-market-report>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2021c, 23 juin). Initiative pour la création rapide de logements (ICRL). Société canadienne d'hypothèques et de logement. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/rapid-housing>
- Springer, A. (2021). Living in colour: Racialized housing discrimination in Canada. Toronto: Homeless Hub. <http://link.springer.com/10.1007/s10901-008-9118-9>
- Statistique Canada (2021a, 26 mars). Profil socioéconomique de la population lesbienne, gaie et bisexuelle, 2015 à 2018. *Le Quotidien*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210326/dq210326a-fra.htm>
- Statistique Canada. (2021b). Certaines caractéristiques du revenu des familles de recensement selon le type de famille. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110000901&request_locale=fr
- Statistique Canada (2020a). Sexe à la naissance et genre : rapport technique sur les modifications apportées au Recensement de 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/98-20-0002/982000022020002-fra.cfm>
- Statistique Canada (2020b, 2 octobre). Un ménage canadien sur dix avait des besoins impérieux en matière de logement en 2018. *Le Quotidien*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201002/dq201002a-fra.htm>
- Statistique Canada (2019, 27 septembre). Programme de la statistique du logement canadien, 2018. *Le Quotidien*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/190927/dq190927a-fra.htm>
- Statistique Canada (2018a, 17 mai) La réduction de la taille des ménages au cours du dernier siècle. *Le Quotidien*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-630-x/11-630-x2015008-fra.htm>
- Statistics Canada. (2018b, 25 juillet). Immigration and ethnocultural diversity in Canada. <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/as-sa/99-010-x/99-010-x2011001-eng.cfm>
- Statistique Canada. (2017a). Série perspective géographique. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/fogs-spg/Facts-can-fra.cfm?LANG=Fra&GK=CAN&GC=01&TOPIC=7>
- Statistique Canada. (2017b, 15 novembre). Recensement de la population, 2016- Besoins impérieux en matière de logement. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage037-fra.cfm>
- Statistique Canada. (2017 c). Profil du recensement, recensement de 2016 – Canada [pays] et Canada [pays]. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=PR&Code1=01&Geo2=PR&Code2=01&Data=Count&SearchText=St.%20John%27s&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=Housing>
- Strobel, S., Burcul, I., Dai, J. H., Ma, Z., Jamani, S., & Hossain, R. (2021, 20 janvier). Caractérisation des personnes en situation d'itinérance et des tendances de l'itinérance d'après les données sur les

- visites à l'urgence au niveau de la population de l'Ontario, au Canada. Ottawa : Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/82-003-x/2021001/article/00002-fra.htm>
- Taylor, P. S. (2020, 27 mars). Want more affordable housing in Canada? Build more houses. *C2C Journal*. <https://c2cjournal.ca/2020/03/want-more-affordable-housing-in-canada-build-more-houses/>
- Tranjan, R. (2020). *The rent is due soon: Financial insecurity and COVID-19*. Ottawa: Canadian Centre for Policy Alternatives. <https://www.policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/2020/03/Rent%20is%20due%20soon%20FINAL.pdf>
- Vacon, D., Green, N., Lamrock, J., Sally, L., & Stewart, N. (2018). Precarious housing and homelessness across our rural communities. <https://static1.squarespace.com/static/5a65f576aeb625ade6b35818/t/5aa6b3ecf9619aaadeb8a3e3/1520874495468/Precarious+Housing+and+Homelessness.pdf>
- Vancity Credit Union. (2018, novembre). Backgrounder: Vancity's investment in affordable housing. <https://www.vancity.com/AboutVancity/News/Backgrounders/AffordableHousing/>
- Vancouver Affordable Housing Agency (2020) Creating homes for people who live and work in Vancouver. <https://vaha.ca/>
- Victoria State Government (2020, 16 octobre). Planning mechanisms for affordable housing. <https://www.planning.vic.gov.au/policy-and-strategy/affordable-housing>
- Ville de Kelowna. (2021a). Open data catalogue. <https://www.kelowna.ca/city-services/city-maps-open-data/open-data-catalogue>
- Ville de Kelowna. (2021b). Rental Housing Inventory. <https://kelownapublishing.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=24010>
- Ville de Kelowna. (2018a). *Kelowna's journey home Strategy*. https://www.kelowna.ca/sites/files/1/docs/community/Journey-Home/journeyhome_communityreport_web.pdf
- Ville de Kelowna. (2018b). *Healthy housing Strategy*. <https://www.kelowna.ca/our-community/planning-projects/healthy-city-strategy/healthy-housing-strategy>
- Ville de Kelowna. (2017). *Our homes today & tomorrow: a housing needs assessment*. <https://kelownapublishing.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=9446>
- Ville de Kelowna. (2016). Official community Plan. <https://www.kelowna.ca/our-community/planning-projects/official-community-plan>
- Ville de Montréal. (2021, 20 juillet). Métropole mixte : les grandes lignes du règlement. <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816>
- Ville de Toronto. (2021). The Canada-Ontario housing Benefit (COHB) <https://www.toronto.ca/community-people/employment-social-support/housing-support/rent-geared-to-income-subsidy/canada-ontario-housing-benefit/>
- Ville de Toronto. (2020). COVID-19: Housing and homelessness recovery response Plan. https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2020/09/9883-COVID19_HousingResponsePlan_Handout_Letter.pdf

- Ville de Toronto. (2016). Attachment I: Jurisdictional scan of regulatory regimes for multi-residential rental properties. <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2016/ls/bgrd/backgroundfile-92891.pdf>
- Ville de Vancouver. (2021). Temporary modular housing. <https://vancouver.ca/people-programs/temporary-modular-housing.aspx>
- Ville de Vancouver. (2018). *Housing Vancouver Strategy*. <https://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf>
- Ville de Vancouver. (1992). *High-density housing for families with children guidelines*. <https://guidelines.vancouver.ca/guidelines-high-density-housing-for-families-with-children.pdf>
- Woolley, E. (2016, 16 septembre). What are the housing needs of people with mobility issues? Toronto: Homeless Hub. <https://www.homelesshub.ca/blog/what-are-housing-needs-people-mobility-issues>
- WOWA. (2021, 4 mai). Marché immobilier de la région de Montréal. <https://wowa.ca/marche-immobilier-montreal>
- Yuen, B. (2007, novembre). Squatters no more: Singapore social housing. *Global Urban Development Magazine*, 3(1). <https://www.globalurban.org/GUDMag07Vol3Iss1/Yuen.htm>
- Zhang, B. (2020). Social policies, financial markets and the multi-scalar governance of affordable housing in Toronto. *Urban Studies*, 57(13), 2628–2645. <https://doi.org/10.1177/0042098019881368>
- Zolo. (2021a, Juillet). Vancouver real estate trends. <https://www.zolo.ca/vancouver-real-estate/trends>
- Zolo. (2021b, juillet). Toronto real estate trends. <https://www.zolo.ca/toronto-real-estate/trends>