

# Transcription du lancement de Hart

29 mars 2023

## Panélistes

### **Penny Gurstein (HART)**

Penny Gurstein est la directrice fondatrice de la Housing Research Collaborative et la codirectrice du programme Outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART). Elle est professeure et ancienne directrice de la School of Community and Regional Planning (SCARP) et du Centre for Human Settlements de l'UCB.

### **Craig Jones (HART)**

Craig est directeur associé de la Housing Research Collaborative et du programme Outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART). Il a reçu un doctorat en géographie de l'UCB et enseigne actuellement l'analyse des données communautaires dans le programme sur les villes de l'USF. Ses recherches portent sur les pressions exercées par le redéveloppement sur les logements locatifs construits à cet effet dans les banlieues de la région métropolitaine de Vancouver.

### **Cam Power (HART)**

Cameron est le coordonnateur du volet évaluation des terrains pour HART. Il a reçu sa maîtrise en planification régionale et communautaire de la School of Community and Regional Planning de l'UCB et son travail porte sur la localisation des terrains gouvernementaux bien situés pour répondre aux besoins du logement abordable.

### **Joseph Daniels (HART)**

Joseph est le coordonnateur de la stratégie d'acquisitions pour Hart. Il a reçu un doctorat conjoint en géographie de l'UCB et de l'Université de Nottingham. Ses recherches mettent l'accent sur la gouvernance urbaine, la financiarisation du logement et de l'immobilier et les économies de plateformes numériques.

### **Carolyn Whitzman (HART)**

Carolyn est la conseillère experte et la coordonnatrice du travail de terrain de HART. Elle est planificatrice, professeure et autrice de plusieurs ouvrages portant sur le droit à la ville dans une perspective contemporaine et historique.

### **Sahar Raza (Réseau national du droit au logement)**

Sahar est directrice politiques et communications au Réseau national du droit au logement et elle siège au comité conseil de Hart.

## Erin Black (Ville d'Edmonton)

Erin est responsable de la planification sociale et des politiques sur le logement abordable et l'itinérance à la Ville d'Edmonton et elle représente l'une des partenaires gouvernementaux de Hart.

## Alexandra Flynn (HART)

Alexandra est la codirectrice du programme Hart et professeure associée à l'Allard School of Law de l'UCB. Ses recherches portent sur le droit municipal et la gouvernance, le droit administratif, le droit de la propriété et la formation par l'expérience.

## Introduction

00:00:00

**Sam Roberts (HART)** : Bonjour. Bonjour à toutes les personnes qui se joignent à nous. Plusieurs nous joignent ce matin, alors nous allons attendre une minute de plus, le temps que tout le monde arrive. Il est 10 h 2, je vais donc commencer comme il se doit. Nous avons un événement avec beaucoup de contenu à vous proposer aujourd'hui. Bonjour! Bonjour ou bon après-midi, selon l'endroit d'où vous nous joignez. Je m'appelle Sam Roberts. Je suis la responsable de la communication pour le projet HART et je suis ravie et heureuse de vous accueillir ici aujourd'hui. J'aimerais commencer par reconnaître notre rôle en tant qu'invités non invités sur le territoire traditionnel ancestral et non cédé des nations xwməθkwəyəm (Musqueam), Skwxwú7mesh (Squamish) et səlilwətał (Tsleil-Waututh) dans la région aujourd'hui connue sous le nom de Vancouver. Cette reconnaissance est particulièrement pertinente pour cet événement, étant donné que l'une des ramifications les plus importantes de la colonisation est le déplacement continu des Autochtones de leurs communautés. De plus, ces derniers sont confrontés à des besoins de logement en nombre beaucoup plus élevés que l'ensemble de la communauté. Les personnes qui nous joignent aujourd'hui viennent de 12 provinces et territoires différents, et de plus de 100 municipalités. Je vous encourage donc à vous pencher sur l'histoire de la terre où vous vivez et d'où vous nous joignez en consultant le site [native-land.ca](http://native-land.ca), que ma collègue Morika lancera dans le chat pour que vous y jetiez un coup d'œil. Mais j'ai hâte de vous présenter nos premiers panélistes. Nous allons passer les deux prochaines heures à vous présenter pour la première fois notre outil d'évaluation des besoins en matière de logement, notre outil d'évaluation des terrains et notre outil d'acquisition de biens immobiliers, sur lesquels nous travaillons depuis 2021. Cela fait donc deux ans. Nous allons expliquer comment nous en sommes arrivés là et où nous allons, et nous sommes très heureux d'être rejoints par deux de nos partenaires pour parler de l'impact de nos outils jusqu'à présent. Avant de commencer, nous devons faire un peu de procédures. Nous avons prévu un système de questions-réponses pour cet événement. Je vous encourage à poser des questions tout au long des présentations. Nous aurons une courte séance de questions-réponses à la fin, mais nos panélistes répondront aux questions au fur et à mesure, alors n'attendez pas la fin pour taper vos questions, n'hésitez pas à le faire dès que l'idée vous vient. Notre événement sera enregistré et mis en ligne. Ainsi, si vous en manquez une partie, vous pourrez le revoir. Notre transcription sera également traduite en français. Celle-ci sera affichée à côté de la transcription en anglais pour les participants francophones. Si vous avez des problèmes techniques, veuillez utiliser la fonction Q&R. Un de mes collègues communiquera avec vous pour vous aider. Sans plus attendre, j'ai le plaisir de vous présenter Penny Gurstein, l'une de nos principales chercheuses et directrice fondatrice de la Housing Research

Collaborative, qui vous expliquera brièvement comment nous en sommes arrivés là. Je vous passe donc la parole, Penny.

**Penny Gurstein (HART):** Oui, merci. Nous sommes très heureux de lancer les outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement aujourd'hui. Compte tenu de la crise du logement au Canada, et de la difficulté à déterminer l'ampleur du problème, il n'a jamais été aussi important de disposer d'un ensemble d'outils faciles à utiliser, fondés sur des données probantes et axés sur l'équité, qui aideront les collectivités à mesurer leurs besoins en matière de logement et à y répondre. Cela a été rendu possible avec le financement du Défi d'offre de logement de la SCHL. Nous avons développé notre [méthodologie et notre prototype](#) en 2021 pour la ville de Kelowna.

00:04:56.340

**Penny Gurstein (HART):** Nous avons maintenant affiné notre méthodologie et élaboré un tableau de bord au cours de la deuxième phase, en collaboration avec 13 gouvernements partenaires dans toutes les régions du Canada, des communautés rurales aux grandes régions métropolitaines. Notre comité consultatif est composé de 17 organisations réparties dans tout le pays incluant des organisations communautaires autochtones. Notre travail consiste à développer trois outils : un outil d'évaluation des besoins en logement, outil basé sur le recensement. Il mesure les besoins essentiels en matière de logement et le coût d'un logement abordable en fonction du revenu, de la catégorie, de la taille du ménage et des populations prioritaires. Nos méthodes permettent aux gouvernements de fixer des objectifs efficaces en matière de logement qui permettront à la population canadienne de sortir du besoin chronique de logement et de l'itinérance. Nous disposons également d'un outil d'évaluation des terrains, un outil cartographique qui évalue les terrains publics appropriés pour la construction de logements abordables sans but lucratif en fonction de la proximité de services et d'équipements clés. Il permet aux gouvernements d'utiliser efficacement les terrains, y compris les logements situés au-dessus des bibliothèques et des centres de santé, afin de maximiser le nombre de logements très abordables. En outre, nous disposons d'un outil d'acquisition de propriétés, un outil politique qui aide à prévenir la perte de logements abordables par l'acquisition de propriétés par les gouvernements, les fournisseurs de logements à but non lucratif et les fiducies foncières communautaires. En plus du développement de ces outils, nous avons travaillé avec des groupes de travail sur l'abordabilité du logement dans 6 provinces, consulté d'innombrables municipalités, régions, organismes provinciaux et le gouvernement fédéral sur des politiques de logement fondées sur des données probantes. De plus, pour mieux comprendre comment utiliser les outils de HART, nous développons une plateforme d'apprentissage en ligne qui sera lancée à l'automne 2023. Veuillez utiliser notre site web pour vous préinscrire. J'aimerais maintenant vous présenter Craig Jones, qui va vous décrire l'outil d'évaluation des besoins en logement.

## L'outil d'évaluation des besoins en logement

**Craig Jones (HART):** Merci, Penny. Bonjour à tous et toutes, je suis Craig Jones, le directeur associé du Housing Research Collaborative de l'UCB et du programme Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement. J'ai récemment obtenu un doctorat en géographie urbaine. Je mène des recherches sur le logement abordable depuis un peu plus de 10 ans. Nous devons partager une

compréhension nuancée de la façon dont nous avons besoin de logements au Canada. Nous disposons actuellement de diverses estimations des besoins en matière de logement dans l'ensemble du pays. Les évaluations des besoins en logement peuvent être coûteuses et utiliser des méthodes et des données différentes. Cela rend les comparaisons presque impossibles. Avec HART, nous avons produit un outil pancanadien d'évaluation des besoins en logement axé sur l'équité, gratuit pour toutes les communautés, afin de les aider à produire des évaluations cohérentes, reproductibles et comparables, et ce en basant notre travail sur des données de recensement commandées sur mesure, qui constituent la source de données la plus fiable couvrant l'ensemble du pays. À ma connaissance, c'est la première fois que les données de recensement sont classées selon un modèle qui permet de combiner les revenus, les catégories, la taille des ménages et l'équité entre les groupes. Avant de présenter ce que nous appelons le tableau de bord ÉBL (évaluation des besoins en logement), il faut comprendre les catégories de revenus à travers lesquelles toutes nos données sont organisées. Notez que l'outil est actuellement construit sur des données de 2016. Nous avons donc 5 catégories de revenus qui sont définies par leur relation avec le revenu régional médian des ménages ou RRMM. C'est Statistique Canada qui a calculé le RRMM pour chaque communauté. Ces catégories de revenus sont les suivantes : très faible, qui équivaut généralement à l'allocation de logement pour les bénéficiaires de l'aide sociale ; faible, qui équivaut généralement à un emploi à temps plein au salaire minimum ; modique, ce qui correspond approximativement au salaire de départ d'un travail professionnel ; médian, ce qui représente la classe moyenne qui peut encore lutter pour accéder à la propriété ; et revenu élevé, ce qui représente environ 40 % des ménages à travers le Canada. Comme vous pouvez le constater, nos seuils de revenus sont déterminés par leur relation avec le revenu régional médian des ménages : de 20 % ou moins, de 21 % à 50 %, de 51 % à 80 %, de 81 % à 120 % et de plus de 120 %. Nous avons donc adopté cette approche afin que les ménages puissent être comparés par rapport aux revenus de la communauté dans laquelle ils doivent trouver un logement. Nous indiquons le pourcentage de ménages qui entrent dans chaque catégorie de revenus. Excusez-moi, nous montrons les fourchettes de revenus annuels des ménages associées à chaque catégorie de revenus et nous montrons la fourchette de coûts mensuels de logement abordable pour chacune des catégories. Ce coût abordable suppose qu'un maximum de 30 % du revenu avant impôt du ménage doit être consacré au logement.

00:10:07.000

**Craig Jones (HART):** Avant de présenter les fonctionnalités du tableau de bord de l'ÉBL, rappelons que les données du recensement personnalisé de 2021 arriveront d'un jour à l'autre et que l'outil sera mis à jour avec ces données dès que possible. Nous ne pensons pas que cela prendra beaucoup de temps. Toutefois, lorsque vous utiliserez cet outil à l'avenir, je vous encourage à continuer à vous référer aux données de 2016. La prestation canadienne d'urgence a temporairement augmenté les revenus les plus modestes de la population en 2020. Cela signifie essentiellement qu'un grand nombre des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement qui ont été recensées reçoivent la PCU, ce qui réduit les besoins impérieux en matière de logement cette année-là. J'encourage donc les utilisateurs à comparer 2016 et 2021 pour voir si la réduction dans leur communauté a été maintenue. J'aimerais remercier Licker Geospatial Consulting pour leur travail de développement de cet outil avec nous. Le tableau de bord de l'évaluation des besoins en logement (ÉBL) s'aligne sur les géographies de recensement nationales, provinciales et territoriales, ainsi que sur les divisions de recensement et les

subdivisions de recensement, qui sont des termes généraux désignant respectivement les zones de planification régionale et les municipalités. Vous pouvez trouver votre communauté d'intérêt de deux façons, en commençant par la carte. Supposons que je veuille consulter des informations sur London, en Ontario. Je clique sur Ontario. Je sais que London se trouve dans la région de Middlesex, puis je clique sur London ici. Cela met en évidence la municipalité de London en vert, et la région environnante en bleu. Au fur et à mesure que je clique sur la carte, toutes les informations sont mises à jour automatiquement, et je reviendrai sur ce point dans un instant. La deuxième façon de trouver votre communauté d'intérêts consiste simplement à taper son nom et à sélectionner l'option souhaitée dans le menu déroulant. Ainsi, nous pouvons voir que London est une ville qui est une subdivision de recensement, une municipalité de la province de l'Ontario, et cela mettra à jour toutes les informations ici. Ce tableau de bord comporte cinq éléments clés. Aujourd'hui, nous allons nous pencher sur deux d'entre eux : les besoins impérieux en matière de logement et les projections relatives aux ménages. On considère qu'un ménage a un besoin impérieux de logement s'il doit consacrer plus de 30 % de ses revenus au logement ; si son logement n'est pas convenable, c'est-à-dire qu'il y a surpeuplement et que le nombre de chambres à coucher par personne est insuffisant ; ou s'il est inadéquat, c'est-à-dire si l'état du logement nécessite des réparations importantes. Le ménage répond donc à l'un de ces trois critères et, surtout, il n'est pas en mesure de trouver un logement qui répond à ses besoins au sein de sa communauté et qu'il peut s'offrir. Ces ménages sont donc en situation de besoin impérieux de logement. Les ménages en situation de besoin impérieux de logement sont coincés, et ils ne peuvent pas trouver un endroit où vivre au sein de leur communauté qui répond à leurs besoins. En examinant les tableaux ici, nous voyons les informations que j'ai résumées précédemment, qui sont spécifiques à London, en Ontario. Ainsi, lorsque nous examinons le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux de logement par catégorie de revenu, nous constatons que la catégorie des ménages à très faible revenu, qui peuvent se permettre un coût de logement maximal de 310 \$ par mois, représente 59 % des ménages ayant des besoins impérieux de logement. Les ménages à faible revenu, plus nombreux, qui ont des besoins impérieux en matière de logement, peuvent se permettre des frais de logement maximums de 775 \$ par mois. Près de 64 % de ces ménages ont des besoins impérieux de logement. Nous pouvons approfondir l'analyse des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement en fonction de leur catégorie de revenu, afin d'examiner le nombre de personnes par ménage. Ainsi, nous pouvons voir que dans les catégories de revenus très faibles et faibles qui ont des besoins impérieux en matière de logement, la majorité est composée de ménages d'une personne. Mais lorsque nous passons aux ménages à revenu modique ayant un besoin impérieux de logement, plus de 80 % d'entre eux comptent au moins trois personnes dans leur ménage. Notre tableau sur le déficit de logements abordables montre nominalement le nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement par catégorie de revenus et par taille de ménage, ce qui nous permet de voir que, sur le nombre total de ménages ayant des besoins impérieux de logement à London, plus de 17 000 d'entre eux sont à faibles revenus. Ainsi, la catégorie des bas revenus représente la majeure partie des ménages en situation de besoin impérieux de logement, et au sein de cette catégorie de revenus, nous pouvons voir que la majorité des ménages à bas revenus en situation de besoin impérieux de logement sont composés d'une seule personne, ce qui peut donc être utilisé pour identifier où le besoin est, de fait, le plus important.

00:14:59.820

**Craig Jones (HART):** Dans le cadre de la Stratégie nationale du logement, nous avons commandé des données afin d'identifier ou de nous rapprocher le plus possible de l'identification des besoins en logement des populations prioritaires, celles qui ont potentiellement le plus besoin d'une aide au logement. Et nous l'avons fait pour chaque communauté, afin que ces communautés puissent comprendre les besoins en logement de leurs membres vulnérables. Cela permet également d'assurer la cohérence des rapports et du suivi des besoins essentiels en matière de logement parmi les populations prioritaires au fil du temps et entre les communautés. Dans ce graphique, le taux global de besoins impérieux en matière de logement est surligné en vert. Ainsi, à London (Ontario), en 2016, 15 % de tous les ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement. La population prioritaire qui a le plus grand nombre de besoins impérieux en matière de logement est toujours en gras et en bleu plus soutenu. Dans le cas présent, à London (Ontario), les ménages dirigés par de nouveaux migrants ont la plus forte incidence de besoins impérieux en matière de logement, soit 37 %, et le deuxième groupe ayant la plus forte incidence est celui des ménages dirigés par une mère célibataire, soit près de 33 %. Nous pouvons aller encore plus loin dans l'analyse des populations prioritaires pour comprendre la dynamique des revenus de ces groupes ayant des besoins impérieux de logement. Ce que j'ai trouvé intéressant dans ce graphique, c'est que les ménages dont le chef est âgé de moins de 25 ans ou de plus de 65 ans ont en grande partie des besoins impérieux en matière de logement parce qu'ils se trouvent dans les catégories de revenu faible ou très faible. Une autre fonction que nous avons intégrée à cet outil est de permettre des comparaisons entre les communautés et les régions. Dans ce cas, je sais que London se trouve dans la région de Middlesex. Je vais donc taper le nom de Middlesex ici et toutes les informations ci-dessous ont été automatiquement mises à jour pour inclure Middlesex en comparaison avec London, Ontario. Nous pouvons donc faire des comparaisons directes de l'incidence des besoins impérieux en matière de logement, de la taille des ménages et des groupes de revenus, du déficit de fait et une chose à noter ici est que Middlesex représente la grande majorité des besoins impérieux en matière de logement. Désolé, London représente la grande majorité des besoins impérieux en matière de logement dans le Middlesex, et donc une grande partie de l'information affichée pour Middlesex sera pertinente pour la ville de London. C'est très bien. Mais nous pouvons comparer deux zones géographiques côte à côte pour voir à quoi elles ressemblent l'une par rapport à l'autre. Par ailleurs, le besoin impérieux de logement n'est pas une mesure parfaite. Il y a plusieurs ménages qui ne sont pas pris en compte dans ces besoins, qui ne sont pas considérés comme ayant des besoins impérieux de logement, qui sont sans aucun doute confrontés à la pression du logement et qui ont besoin d'une certaine aide. Mon collègue publiera une liste des [ménages qui ne sont pas inclus dans les besoins impérieux](#) en matière de logement. Un autre problème que nous pouvons rencontrer avec les données de recensement est une question de suppression. Ainsi, pour les très petites communautés, prenons l'exemple de Bridgewater, une ville de Nouvelle-Écosse. Comme vous le voyez, la carte se met automatiquement à jour. Elle fait partie de la région de Lunenburg. Le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement est donc relativement faible, puisqu'il s'élève à 510. Cela signifie que lorsque nous examinerons les populations prioritaires, afin d'éviter qu'un ménage puisse être identifié grâce à ces données, la suppression interviendra et mettra les données à zéro. Ainsi, avec ces populations prioritaires, cela ne signifie pas nécessairement qu'il n'y a pas d'incidence de besoin impérieux de logement. Cela signifie simplement que le nombre est si faible qu'il ne peut être rapporté. Nous avons donc cherché à résoudre ce problème en intégrant une fonction qui permet une comparaison immédiate ou un déplacement vers la région. Ainsi, en cliquant sur le bouton «Voir la division de recensement», toutes les

informations seront automatiquement mises à jour pour la région de Lunenburg, et nous pourrions voir que le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement a augmenté, et nous aurons un peu plus d'informations sur les ménages et les besoins impérieux en matière de logement en fonction de la population prioritaire. Vous pouvez également cliquer sur la province pour une référence rapide, revenir à la région et redescendre immédiatement à la municipalité. Il suffit donc de passer d'une charte à l'autre pour obtenir des comparaisons rapides et faciles.

00:19:59.220

**Craig Jones (HART):** Et pour réinitialiser la carte, il suffit de cliquer sur le bouton « Réinitialiser la carte ». Jetons un coup d'œil à l'onglet de projections des ménages. Je vais regarder la municipalité de West Vancouver, qui est proche de l'endroit d'où je viens. À l'heure actuelle, nos projections de ménages sont fondées sur les tendances observées entre 2006 et 2016, et nous prévoyons l'évolution des ménages en fonction de nos catégories de revenus et de la taille des ménages. Ce tableau présente les catégories de revenus. Nous observons le nombre de ménages en 2016, les gains et les pertes par catégorie de revenus, puis notre total à la fin, et nous présentons ces graphiques. Avant de poursuivre, je dois mentionner que l'immigration record et les mouvements importants au sein du Canada signifient que ces projections sous-estiment presque à coup sûr la formation des ménages et les régions à forte croissance, car elles sont basées sur les tendances de 2006 à 2016. Nous mettrons à jour ces projections lorsque les données de 2021 nous parviendront. Pour chacune des catégories de revenus et de tailles des ménages, nous prévoyons une croissance (au-dessus de la barre) et une perte (en dessous). Nous montrons le nombre total de ménages par catégorie de revenus et par taille de ménage jusqu'en 2016, ainsi que l'évolution des ménages par catégorie de revenus et par taille de ménage jusqu'en 2016. Là encore, lorsque nous prévoyons des gains, ils se situent au-dessus de la ligne 0 et des pertes en dessous. Nous avons ajouté une fonction supplémentaire aux projections, qui consiste à comparer automatiquement les taux de croissance des municipalités à ceux de leurs régions. Ainsi, nous pouvons voir que pour West Vancouver, le taux de croissance de presque toutes les catégories de revenus est bien inférieur à celui du Grand Vancouver, et nous observons une tendance similaire pour le taux de croissance des ménages par taille de ménage. En effet, s'il n'y a eu que peu ou pas de croissance au sein d'une municipalité dans une région en croissance, alors nos projections sur 10 ans doivent être examinées de plus près et il faut se demander si ces taux de croissance ne devraient pas être plus élevés ou, dans certains cas, plus bas, mais ceci est improbable. En me regardant parcourir le tableau de bord, certains d'entre vous se disent peut-être : « Quelles autres questions puis-je vous poser ? Qu'en est-il de certaines populations prioritaires ? Et pour certaines combinaisons de variables ? » Ainsi, pour les utilisateurs avancés, nous avons téléchargé toutes ces données sur le Dataverse du Housing Research Collaborative, qui se trouve sur le réseau Dataverse de Borealis. Tout cela est désormais accessible au public depuis ce matin et un lien sera affiché dans le chat. Ce que vous pouvez faire ici, c'est télécharger nos données de processus dans un format de fichier CSV qui fonctionne avec Excel. Vous pouvez donc télécharger ces grandes feuilles et poser vos propres questions, et nous avons également mis à disposition toutes les données brutes qui nous ont été envoyées par Statistique Canada dans le format de fichier IVT pour une utilisation dans *Au-delà de 2020*. Les utilisateurs avancés peuvent donc créer leurs propres tableaux croisés personnalisés à partir de nos données. Pour ceux d'entre vous qui sont vraiment des utilisateurs avancés et qui voient le tableau de bord, vous voulez savoir si vous pouvez créer votre propre tableau de bord personnalisé, vos propres sorties

personnalisées. La réponse à cette question est oui, si vous êtes un utilisateur avancé, car tout le code pour l'analyse et les visualisations sera publié sur notre dépôt GitHub dans les prochains jours pour permettre aux utilisateurs avancés d'y accéder et de faire leur propre travail. Ainsi, tous les travaux que nous avons réalisés sont accessibles à tous ceux qui s'y intéressent. Alors, avançons dans notre calendrier. La première étape qui nous attend consiste à mettre à jour cet outil au fur et à mesure que les données du recensement personnalisé de 2021 nous parviennent. Vous avez peut-être remarqué que nous avons un onglet sur le besoin impérieux de logement autochtone, que nous mettrons à jour tous les résultats liés au besoin impérieux de logement pour en tenir compte spécifiquement parmi les populations autochtones, les ménages autochtones à travers le pays.

00:25:01.560

**Craig Jones (HART):** Nous développerons également des guides pratiques dans nos instructions d'utilisation des outils. Nous mettrons à jour nos projections de ménages avec la taille des ménages, nous combinerons la taille des ménages avec le type de famille afin de suggérer un nombre de chambres à coucher et une projection de la composition des logements. Enfin, nous adapterons l'outil afin de soutenir les propositions au Fonds pour accélérer les logements de la SCHL. Nous aimerions donc savoir si vous souhaitez présenter une proposition à ce fonds et si nous pouvons vous aider. À l'automne, nous lancerons notre cours d'apprentissage en ligne, qui sera une expérience complète de formation qui enseignera à toutes les personnes intéressées comment tirer le meilleur parti de tous nos outils. J'aimerais maintenant passer la parole à Cameron Power, qui présentera notre outil d'évaluation des terrains.

## L'outil d'évaluation des terrains

**Cam Power (HART):** Oh, super oui, merci, Craig. Bonjour à tous et à toutes. Je m'appelle Cameron Power. Je suis le coordonnateur de l'évaluation des terrains pour le projet HART, et je travaille aux côtés du professeur James Connolly, qui est notre responsable de recherche pour l'outil d'évaluation des terrains. Aujourd'hui, je vais donc vous parler un peu de cet outil. Je commencerai par un bref résumé de nos objectifs. Je vous présenterai quelques cartes d'évaluation des terrains, puis je conclurai par un survol de ce que vous pouvez attendre de nous en matière d'évaluation des terrains. Nous pouvons commencer par définir l'un des défis que nous cherchons à relever avec l'évaluation des terrains, à savoir le défi de leur coût. Au Canada, le coût du terrain est souvent le facteur le plus important pour améliorer les résultats de projets de logements abordables, et nous commençons à le voir partout. À l'échelle internationale, on s'accorde de plus en plus à dire qu'il faut exploiter les terrains à faible coût et les bons emplacements pour atteindre les objectifs en matière de logements abordables. Voici un exemple tiré d'un [rapport de McKinsey](#) publié en 2014. Ce rapport examine quatre interventions clés que les gouvernements pourraient utiliser pour réduire jusqu'à 50 % les coûts du logement. Ils ont calculé que dans certaines grandes villes, les coûts fonciers peuvent représenter jusqu'à 80 % des coûts immobiliers. Ils concluent donc que les terrains à faible coût ou sans coût dans les endroits appropriés ont vraiment un grand potentiel pour réduire le coût des projets de logements abordables. Bien entendu, les terrains les moins chers auxquels les gouvernements ont accès sont ceux qu'ils possèdent déjà. L'une des stratégies dont disposent les gouvernements pour améliorer l'économie des projets de logements abordables consiste donc à débloquer une partie de leur propre offre foncière en la louant

à des fournisseurs à but non lucratif pour la construction de logements abordables. Nous avons vu quelques exemples de cela ici au Canada. La ville de Vancouver a loué 11 parcelles de terrain municipal au BC Community Land Trust. À Ottawa, 700 logements sont en cours de construction sur des terrains appartenant à la ville et au gouvernement fédéral autour des centres de transit. Ce ne sont là que quelques exemples et il y en a d'autres à travers le Canada. Mais en réalité, pour soutenir des projets comme ceux-là, les questions auxquelles nous cherchons à répondre avec l'outil d'évaluation des terrains HART sont les suivantes : premièrement, où se trouvent les terrains appartenant aux gouvernements municipaux, provinciaux et fédéraux qui pourraient être utilisés pour atteindre les objectifs en matière de logements abordables? Nous nous intéressons plus particulièrement aux terrains vacants ou potentiellement sous-utilisés, en ce sens qu'ils comportent un petit bâtiment qui pourrait être réaménagé et sur lequel on pourrait construire des logements. La deuxième question à laquelle nous cherchons à répondre est la suivante : lesquelles de ces parcelles sont les mieux situées pour la construction de logements abordables? Pour mener à bien nos évaluations, nous nous sommes associés à 12 administrations locales à travers le Canada, et nos partenaires nous aident à identifier les terrains appartenant à l'État sur leur territoire. Nous commençons par dresser un inventaire complet de tous les terrains appartenant à l'État, qu'ils soient municipaux, provinciaux, régionaux, fédéral ou autres, puis nous commençons à éliminer les sites qui ne conviennent probablement pas à la construction de logements. Ils se trouvent peut-être dans des zones d'industrie lourde ou dans des zones de protection de l'environnement. Ces critères varient quelque peu en fonction du contexte d'aménagement du territoire. Nos partenaires nous aident donc à comprendre les réglementations locales dont nous devons tenir compte dans notre évaluation. Ensuite, une fois que nous disposons d'un ensemble de sites candidats, nous examinons lesquels sont les mieux situés pour la construction de logements abordables, en tenant compte de leur proximité par rapport à différentes commodités. Avec le lancement du site web HART, nous publierons des cartes de notre évaluation des terrains dans trois communautés à travers le Canada. Nous publierons donc des cartes pour Ottawa, Whitehorse et le comté de Victoria au Cap-Breton, en Nouvelle-Écosse. D'autres informations seront publiées dans les prochains mois. Mais aujourd'hui, je vais vous présenter une brève démonstration de nos cartes d'évaluation des terrains d'Ottawa et de Whitehorse pour vous donner une idée de la manière d'utiliser l'outil d'évaluation des terrains, et aussi de ce que vous pouvez vous attendre à voir dans nos autres communautés partenaires. Je vais donc partager mon écran.

00:29:59.060

**Cam Power (HART):** Nous avons maintenant devant nous une carte de la région d'Ottawa. Pour les personnes qui ne connaissent pas Ottawa, le centre-ville est situé ici au centre de la carte, et autour du centre-ville, il y a des centres de villages satellites ou des zones suburbaines. Il s'agit donc de Kanata à l'est, ou de Kanata à l'ouest, et d'Orléans à l'est. Chaque point que vous voyez sur la carte représente l'une de ces parcelles candidates. Les couleurs représentent le score de proximité des équipements. Les sites les mieux notés sont en bleu, et les moins bien notés sont en gris. Vous connaissez certains de ces sites ou vous vous attendez à ce résultat. Vous avez donc des groupes de sites à score élevé dans le centre-ville, ainsi que dans certains des centres de villages environnants, et je noterai également que les parcelles voisines sont regroupées dans ces groupes plus importants. Vous verrez donc ces cercles plus grands, qui représentent un certain nombre de points, et des étiquettes indiquant le nombre de parcelles incluses dans la grappe. Vous remarquerez également quelques gadgets que nous

avons inclus sur le côté droit pour vous aider à explorer les données de la carte. Ces gadgets vous permettent de rechercher une adresse, d'afficher la légende de la carte, de filtrer les parcelles ou de générer des graphiques à partir des données. Je n'expliquerai pas en détail comment utiliser chacun de ces widgets. Mais si vous souhaitez en savoir plus, vous pouvez consulter l'onglet « Instructions » dans le coin supérieur droit de la page. Le premier widget que vous remarquerez est la légende, qui s'ouvre au chargement, en haut à gauche. Elle décrit la signification de chacun de ces symboles sur la carte. Sous le widget de la légende, nous avons 4 filtres. Vous pouvez donc filtrer les parcelles en fonction des équipements à proximité, du niveau de propriété du gouvernement, des scores de proximité des équipements, et de l'état des bâtiments, qui indique si une parcelle est vacante ou si elle contient un bâtiment de courte durée. Si, par exemple, je ne voulais pas voir les sites appartenant à la province, je pourrais ouvrir le filtre de propriété ici, désactiver les sites provinciaux et je verrais qu'ils disparaissent de la carte. Mais pour l'instant, je vais le réactiver pour que nous puissions l'examiner. Enfin, en bas, au bas de nos widgets, nous avons le bouton graphique. Si vous cliquez sur ce bouton, un graphique sera généré sur la base de la superficie totale représentée sur la carte par les candidats. Nous décomposons donc la superficie des parcelles des candidats en fonction du niveau de propriété du gouvernement. Ici, à Ottawa, nous avons bien sûr les autorités municipales, fédérales et provinciales, mais aussi des entités régionales comme la Commission de la capitale nationale et l'Office de protection de la nature. Vous remarquerez que la plus grande proportion de terrains est occupée par ceux appartenant à la province, à savoir des terrains vacants. C'est donc intéressant si l'on considère l'ensemble des sites candidats. Mais si je devais filtrer les parcelles qui n'obtiennent pas un score très élevé, par exemple, je désactiverais les sites qui obtiennent un score faible ou très faible. Nous verrons que la proportion de terrains appartenant à la province diminue considérablement et que la proportion de terrains fédéraux et municipaux est beaucoup plus élevée pour les sites bien situés. Si vous zoomez sur la carte, vous commencerez à voir les limites des parcelles et si vous cliquez sur une parcelle, vous obtiendrez des informations à son sujet. En général, les informations que nous incluons dans les parcelles varient un peu en fonction de la communauté et des données disponibles. Mais nous essayons de fournir des informations sur le niveau de propriété du gouvernement, sur le zonage de la parcelle et sur l'état de la construction. Je peux donc voir ici que cette parcelle appartient au gouvernement fédéral et qu'elle est inoccupée, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de bâtiment dessus. Nous fournissons également des informations sur les scores de proximité des équipements et sur la manière dont ils sont répartis entre les différents équipements que nous étudions. Vous remarquerez que nous incluons 10 équipements dans notre score. Nous prenons en compte des éléments tels que la communauté, les garderies, les centres de soins de santé, les épiceries, les commerces, etc. Les commodités que nous examinons proviennent en fait de la SCHL et sont basées sur ce que la SCHL appelle ses [critères de proximité d'inclusion sociale](#), qui sont essentiellement une liste de commodités qui peuvent être considérées comme faisant partie d'une communauté complète. Nous évaluons la proximité de ces parcelles par rapport à chacune de ces commodités en nous basant sur les distances de marche. Enfin, nous attribuons à chaque parcelle une note de 20 points, sur la base de cette analyse de proximité. En règle générale, les parcelles qui sont plus proches d'une grande variété d'équipements reçoivent une note plus élevée. Si vous souhaitez en savoir plus sur la manière dont nous calculons la note, vous pouvez consulter le document relatif aux méthodes sur la page consacrée à l'évaluation foncière de HART sur notre site web. Ici, je peux voir que cette parcelle est relativement bien notée. Elle a reçu un score global de 17, et si je regarde la carte de score ici, il semble que les bibliothèques soient la seule commodité qui est peut-être un peu plus éloignée que les autres.

00:35:02.150

**Cam Power (HART):** Mais je tiens à souligner que même pour les sites dont le score est faible, l'évaluation des terrains peut encore nous apprendre des choses intéressantes. Ainsi, je sais que de nombreuses communautés étudient la possibilité de combiner des projets de logements abordables avec d'autres services municipaux, comme des bibliothèques ou des centres de loisirs. Les sites que nous identifions ici dans cette évaluation des terrains pourraient être de bons candidats pour ces projets. Il vaut donc la peine de considérer également ces sites à faible score. Dans ce cas, si je suis curieux de savoir où se trouve la bibliothèque la plus proche, je peux fermer cette fenêtre contextuelle et la rechercher à l'aide de la fonction de recherche située en haut de la page. Ainsi, si je cherche les bibliothèques publiques d'Ottawa, il semble qu'il y ait une bibliothèque ici, à quelques kilomètres, et je sais que c'est au-delà du seuil de l'évaluation des terrains. Mais j'ai pensé qu'il serait également intéressant de regarder une autre carte, juste pour réfléchir à la façon dont elles se comparent. Je vais maintenant passer à la carte de Whitehorse. Vous voyez ici la région de la ville de Whitehorse. Pour ceux d'entre vous qui ne connaissent pas la géographie de Whitehorse, vous avez le centre-ville au centre de la carte, puis vers le nord et le sud, vous avez des zones plus suburbaines. Les sites les mieux notés sont donc généralement situés dans le centre-ville. Mais je pense qu'il est intéressant de regarder ce groupe ici, parce qu'il y a tellement de parcelles. Je vais donc faire un zoom. D'après nos discussions avec la ville de Whitehorse, nous savons qu'il s'agit d'une zone qui est en quelque sorte en transition. Une grande partie est déjà prévue pour le développement, mais nous pouvons voir qu'une grande partie est actuellement la propriété du gouvernement et qu'elle est relativement éloignée des commodités par rapport à certains sites du centre-ville. Cela soulève donc des questions intéressantes sur la façon dont quelqu'un pourrait apporter des aménagements à cette zone, et l'une des possibilités est le développement d'une utilisation mixte, comme la co-localisation de projets de logements abordables avec certains de ces aménagements qui font défaut. Je vais ouvrir le tableau pour que nous puissions jeter un coup d'œil à la répartition des parcelles des candidats, et nous pouvons voir une sorte de schéma similaire à celui que nous avons remarqué à Ottawa. Dans ce cas, ce sont les terrains territoriaux qui représentent la plus grande part de la superficie des parcelles candidates. Mais si, une fois encore, je devais filtrer ces sites à faible score en ouvrant le filtre du score de proximité des commodités, nous verrions que la plupart de ces sites ont un score de proximité de commodités inférieur à la moyenne. Nous pouvons voir que la plupart de ces parcelles territoriales ne sont pas particulièrement bien situées, ce qui nous permet de déduire qu'il s'agit probablement de nos parcelles situées en dehors des centres urbains, et que la plus grande partie des terres bien situées appartient en fait aux gouvernements municipaux et fédéral, ce qui est un peu unique dans le cas de Whitehorse, mais en général, les gouvernements municipaux possèdent une grande partie des terrains bien situés dans leur territoire, des terrains gouvernementaux bien situés dans leur territoire, devrais-je dire, ce qui est prometteur, parce que c'est probablement le terrain gouvernemental le plus facilement disponible qui peut être mis à profit pour atteindre les objectifs de logement abordable. C'est une tendance que nous observons dans de nombreuses communautés avec lesquelles nous travaillons. Mais il s'agit là d'une brève présentation des fonctions de la carte, comme je l'ai mentionné plus tôt. Si vous êtes curieux de savoir comment utiliser la carte, vous pouvez vous référer à l'onglet d'instructions en haut. Il y a aussi, peut-être, quelques points importants qu'il est bon de garder à l'esprit lors de l'utilisation de l'outil d'évaluation des terrains HART. Tout d'abord, l'évaluation des terrains HART est une première estimation des terrains appartenant à l'État qui pourraient convenir à la construction de logements abordables. Il ne s'agit pas nécessairement d'une analyse de faisabilité au niveau du site. En réalité, l'objectif est d'encourager une vision plus large des options disponibles. Certains sites sont donc inclus dans l'évaluation, en particulier ceux qui

sont occupés par des bâtiments dont le développement n'est pas prévu dans l'immédiat. Mais s'ils devaient l'être et s'ils étaient bien situés, on pourrait raisonnablement envisager d'y ajouter des logements. Les sites prometteurs identifiés dans le cadre de l'évaluation devraient être étudiés par les autorités locales afin d'en déterminer la faisabilité. En raison de contraintes de données, notre évaluation des terrains se concentre spécifiquement sur les terrains appartenant à l'État. À l'avenir, l'évaluation des terrains devrait également prendre en compte les terrains appartenant à des organisations à but non lucratif, comme les lieux de culte, par exemple, en tant que sites potentiels pour le développement de logements abordables. Bien entendu, je dois préciser qu'il s'agit d'un outil fondé sur des données. La précision de l'évaluation est limitée par l'exhaustivité des données que nous utilisons pour la créer. Si vous souhaitez réaliser des évaluations similaires dans votre communauté, n'hésitez pas à communiquer avec nous. Vous obtiendrez nos coordonnées à la fin de la présentation. Mais maintenant, je peux arrêter de partager mon écran, et nous pouvons revenir aux diapositives, pour que je puisse parler un peu des prochaines étapes de l'évaluation des terrains.

00:40:12.190

**Cam Power (HART):** C'est vrai. En avril, au cours des prochaines semaines, nous ajouterons des fonctionnalités à la carte. Nous examinerons alors s'il serait utile d'inclure d'autres graphiques ou statistiques. Nous incluons également d'autres ensembles de données géographiques sur la carte qui pourraient fournir un peu plus de contexte, et nous serons également en mesure d'aider les utilisateurs à télécharger leurs propres données géographiques pour voir comment nos sites s'alignent sur les zones de développement prioritaires qu'ils ont définies, par exemple. En mai, nous continuerons à publier des cartes, et vous pouvez vous attendre à voir des cartes pour nos partenaires de Calgary, d'Edmonton et de Gatineau, puis en juin, nous publierons des cartes pour la GTHA, qui comprend Toronto, Hamilton et les régions de Durham, Halton, Peel et York. Voici donc notre vision de l'évaluation des terrains pour l'avenir. Comme je l'ai mentionné précédemment, nous nous sommes concentrés spécifiquement sur les terrains appartenant à l'État dans cette évaluation, notamment en raison de contraintes liées aux données. Mais nous pensons qu'à l'avenir, l'évaluation des terrains devrait certainement envisager d'inclure également les terrains appartenant à des organisations sans but lucratif. Pour notre évaluation, nous appliquons un score général, assez général, pour évaluer les équipements de proximité, et ce score englobe un large éventail d'équipements qui répondent aux besoins d'une population assez large. Mais pour les projets qui ciblent certaines populations, les considérations peuvent être un peu plus spécifiques. Ainsi, si vous envisagez des projets de logements pour personnes âgées, par exemple, vous souhaiterez peut-être accorder un peu plus d'importance à la proximité des centres de soins ou des pharmacies qu'à celle des écoles primaires et secondaires. C'est quelque chose qu'il serait bon d'inclure dans les futures itérations de l'outil. Enfin, un élément que nous n'avions pas vraiment anticipé comme étant un tel obstacle au début du projet est la disponibilité limitée d'informations sur les terrains appartenant au gouvernement. Ainsi, dans beaucoup de provinces, ces informations sont en fait propriétés et détenues par des organisations privées qui ne sont pas soumises aux demandes d'accès à l'information. Pour l'Ontario, nous avons dû payer des dizaines de milliers de dollars à une société privée juste pour afficher et accéder à ces données pendant un an. En Alberta, personne n'a pu nous diriger vers une entité provinciale qui gardait trace de l'emplacement des terrains appartenant à la province, et il faut savoir que c'est assez étrange. Le Canada est donc très en retard à cet égard. Même aux États-Unis, ce type d'information sur la propriété est accessible à tous. Ainsi, afin de soutenir l'élargissement de ce type d'évaluation à travers le Canada,

il y a cet important élément de revendications autour des données qui consiste à rendre ces informations plus disponibles. Pour conclure ma partie de la présentation, je dirai simplement qu'il est probablement vrai que, les évaluations des besoins en logement terminées, de nombreuses communautés se sentiront peut-être un peu dépassées par l'ampleur de leur déficit en logement. L'objectif de l'outil d'évaluation des terrains et de l'outil d'acquisition de biens immobiliers est d'aider les gouvernements à réfléchir de manière un peu plus large aux types de solutions qui s'offrent à eux. Ainsi, comme nous l'avons vu dans tout le Canada, il existe des terrains publics vacants et potentiellement sous-utilisés que les gouvernements peuvent prendre pour préserver l'accessibilité existante. Je vais maintenant laisser la parole à Joe pour qu'il nous explique ce qu'il en est des acquisitions.

## Outil d'acquisition de propriétés

**Joe Daniels (HART):** Merci, Cam. Je m'appelle Joe Daniels, coordinateur de la stratégie d'acquisition, et je travaille avec la professeure agrégée Martine August, pour mieux comprendre comment les acquisitions immobilières peuvent soutenir l'expansion du logement abordable. Avec chacun de nos outils, nous nous attaquons à un défi majeur dans le paysage de la politique du logement au Canada; qu'il s'agisse de la compréhension des besoins en logement de manière standardisée à travers le pays ou de l'évaluation des terrains publics disponibles pour le logement abordable. Chacun de ces outils permet de relever un défi majeur. La perte de logements abordables dans le parc existant est un sujet de préoccupation important qui a été ignoré par les décideurs politiques. Il s'agit d'un problème particulier sur le marché non subventionné existant, où environ deux tiers des locataires à revenu faible ou modique obtiennent leur logement. Bien qu'il reste difficile d'obtenir des chiffres précis, les [estimations](#) des pertes de logements non subventionnés répondant aux besoins de ces locataires à revenus très faibles ou modiques reflètent un véritable obstacle à la garantie d'un logement abordable dans son ensemble, équivalant souvent à plus du double de l'objectif annoncé de nouveaux logements abordables dans le cadre de la Stratégie nationale du logement. La flambée des prix du logement, combinée à une consolidation significative de la propriété au sein du marché locatif spécialisé au cours des 20 dernières années, nous a plongés dans un besoin urgent de maintenir ce qui reste d'accessibilité tout en créant des possibilités d'expansion pour l'avenir.

00:44:56.000

**Joe Daniels (HART):** L'une des solutions consiste à élaborer une stratégie d'acquisition afin de stabiliser l'accessibilité existante là où elle subsiste. Une stratégie d'acquisition vise à identifier et à retirer du marché lucratif les logements locatifs non subventionnés et abordables qui risquent d'être perdus, en transférant leur propriété à une entité extérieure au marché. Le risque de perte peut être dû à l'augmentation rapide des loyers, mais aussi à des événements tels que des rénovations, des réaménagements ou des pressions exercées par le développement de nouveaux quartiers. En outre, l'accessibilité est menacée précisément parce qu'on offre des logements relativement abordables, souvent à des populations vulnérables et prioritaires, dont beaucoup sont plus exposées au harcèlement par les propriétaires. En d'autres termes, une stratégie d'acquisition tente de stabiliser l'accessibilité existante en supprimant l'objectif de profit de l'équation et en plaçant le bien entre les mains d'une entité ayant pour mission d'assurer l'accessibilité. Cette stratégie part du principe qu'il est

beaucoup plus facile de maintenir l'accessibilité que de la retrouver une fois qu'elle a été perdue. Cette approche présente de nombreux avantages, notamment l'atténuation des déplacements induits par l'embourgeoisement qui forcent les locataires à s'installer dans des marchés du logement où ils n'ont plus accès à des logements abordables depuis longtemps. Elle peut donc contribuer à la prévention de l'itinérance avant qu'elle ne se produise. La réutilisation adaptative des immeubles locatifs acquis peut contribuer à la justice climatique pour les populations vulnérables, et elle permet d'atteindre ces objectifs tout en renforçant le secteur du logement non marchand afin qu'il acquière les portefeuilles et l'expertise en gestion d'actifs dont il a besoin pour augmenter sa contribution au parc de logements bien au-delà des 4 % actuels. Elle y parvient tout en menant une politique de logement rentable, en réalisant des économies à court et à long terme sur un cycle de vie des bâtiments de 50 ans. Mais ce que de nombreux responsables municipaux, provinciaux et fédéraux demandent le plus, c'est de mieux comprendre à quoi ressemble une stratégie d'acquisition. En d'autres termes, comment passer de la théorie à la pratique au Canada? L'infrastructure politique pour l'acquisition d'immeubles locatifs multifamiliaux au Canada reste inégale, souvent décrite comme ad hoc ou réactionnaire, à l'exception peut-être du Québec. Or, non seulement l'acquisition est courante ailleurs en Amérique du Nord, en Europe et en Asie, mais elle est pleinement intégrée dans des stratégies nationales du logement plus vastes. Notre tâche consiste à concevoir des outils politiques pour aider le Canada à s'engager sur la voie de la normalité en matière d'acquisition. En d'autres termes, comment élaborer une politique d'acquisition? Les trois outils que nous avons développés comprennent une carte et une base de données sur les politiques, un rapport sur les acquisitions axé sur les immeubles locatifs multifamiliaux, tous deux disponibles dès à présent, ainsi qu'une série de guides pratiques à venir très prochainement. Notre première réponse à cette question nous a amenés à nous demander à quoi cela ressemble ailleurs. Notre base de données contient plus de 100 stratégies d'acquisition différentes dans le monde entier, allant de petits projets pilotes à des programmes d'incitation fiscale à grande échelle. Il s'agit d'une ressource précieuse pour explorer différents modèles d'acquisition susceptibles d'inspirer vos propres développements politiques. Nous avons développé une interface cartographique qui vous permet non seulement d'examiner les politiques menées dans des villes particulières, mais aussi de voir comment elles s'imbriquent dans les politiques créées par des niveaux de gouvernement plus élevés. Des exemples allant de la Corée à l'Europe sont présentés dans les zones ombrées de la carte. Ces exemples peuvent servir de guide aux autorités fédérales, provinciales et municipales. Non seulement cela montre que c'est possible, mais cela fournit rapidement des détails sur les politiques qui pourraient vous aider à formuler vos propres exigences spécifiques dans vos programmes d'acquisition. Chaque entrée fournit des informations essentielles sur le programme, notamment son nom, les propriétés qu'il cible, l'organisme de financement, les montants de financement et des informations sur les principales caractéristiques du programme. Chaque entrée comporte également un ou plusieurs liens permettant d'en savoir plus, souvent directement à partir de la source. Par exemple, si vous cliquez sur San Francisco, vous verrez qu'il y a trois politiques municipales d'acquisition listées dans la barre latérale, mais en faisant défiler la page vers le bas, vous pourrez voir qu'il y a aussi des politiques en Californie et aux États-Unis, qui fonctionnent de manière complémentaire pour soutenir un écosystème d'acquisition robuste. Vous pouvez utiliser ces exemples dans des rapports destinés à des conseils ou à des assemblées législatives afin de rendre une politique d'acquisition concrète pour les parties prenantes ayant un pouvoir de décision. En outre, cette base de données montre clairement que les programmes d'acquisition les plus importants et les plus percutants, ceux qui protègent des milliers de logements, ne le font que lorsqu'ils sont généreusement soutenus par des

fonds fédéraux ou provinciaux. Que ce soit par le biais d'un financement direct ou en permettant aux programmes existants de se doter d'une ampleur suffisante pour soutenir les acquisitions. Notre deuxième outil politique répond à la question suivante : comment l'acquisition peut-elle devenir plus courante au Canada? Notre rapport sur les acquisitions résume les conclusions que nous avons tirées de l'élaboration de notre base de données sur les politiques et des dizaines d'entretiens que nous avons menés avec nos partenaires gouvernementaux et les professionnels du logement alliés. La principale conclusion est la suivante : il existe de nombreuses pratiques prometteuses au Canada et ailleurs, mais l'environnement de financement ne leur permet pas encore d'avoir l'impact nécessaire pour faire de l'acquisition une pratique autonome. Un financement plus important, fourni principalement par les gouvernements fédéral et provinciaux, pourrait non seulement rendre l'acquisition plus courante et plus efficace, mais aussi aider à multiplier les investissements actuels dans de nouvelles offres, aujourd'hui et à l'avenir.

**00:50:07.730**

**Joe Daniels (HART):** Le rapport établit les bases de ce que devrait être une stratégie d'acquisition au Canada, tout en incitant les gouvernements de tous ordres à rechercher l'innovation et la coopération sur la base d'une myriade d'exemples locaux et internationaux. Dans notre rapport, nous expliquons pourquoi la stratégie d'acquisition de logements multifamiliaux est un outil important dans la boîte à outils du logement abordable. Nous approfondissons les objectifs de politique sociale favorisés par l'acquisition de biens immobiliers et nous détaillons quatre approches canadiennes prometteuses en Nouvelle-Écosse, à Toronto, à Montréal, et à Vancouver, en Colombie-Britannique, dont on peut s'inspirer pour transposer les acquisitions à l'échelle nationale. Encore une fois, ces approches sont très prometteuses, mais ne bénéficient pas des engagements financiers nécessaires pour avoir le large impact imaginé. Ce rapport est le seul à rassembler les nombreux éléments d'une stratégie d'acquisition qui ont émergé au cours de la dernière décennie afin de donner aux gouvernements, aux fournisseurs de logements et aux défenseurs des droits une image plus claire de ce qu'est et de ce que pourrait être une stratégie d'acquisition au Canada. Il en résulte six pratiques exemplaires que nous recommandons à tous les gouvernements désireux de protéger le stock décroissant de logements abordables qu'il nous reste. Tout d'abord, nous recommandons aux gouvernements et aux fournisseurs de logements de travailler ensemble pour identifier systématiquement les bâtiments sur la base de critères communs. En d'autres termes, nous ne devrions pas trouver des propriétés par surprise, ou de manière réactive, nous devrions créer un système qui identifie les bâtiments qui pourraient être acquis et mettre en place des systèmes d'alerte précoce pour être en mesure d'agir. L'une des solutions consiste à s'engager dans la collecte de données, qu'elle soit volontaire ou obligée pour les propriétaires, ce qui permet un suivi beaucoup plus étroit des propriétés, mais aussi d'envisager de nouveaux pouvoirs juridiques, tels qu'un droit de préemption sur des propriétés spécifiques qui donne un siège à la table dès le départ. Deuxièmement, nous recommandons que les programmes d'acquisition prévoient des paramètres stricts en matière d'accessibilité pour les biens acquis. Ces paramètres devraient tenir compte à la fois de la durée de l'accessibilité et de la façon dont nous pourrions accroître l'accessibilité au fil du temps, d'autant plus que de nombreuses acquisitions n'atteindront pas les niveaux d'accessibilité les plus élevés dès le départ. La durée d'accessibilité de 99 ans exigée par Toronto pour son programme d'acquisition de logements collectifs est exemplaire, mais il faut également s'assurer qu'il existe des plans à long terme pour accroître cette accessibilité,

que ce soit en ce qui concerne l'ampleur ou le nombre de logements au fil du temps. Troisièmement, la mise en œuvre du programme d'acquisition doit garantir un financement rationalisé, soutenu et dédié. Cela signifie qu'il faut réduire le temps nécessaire entre les demandes et la réception des fonds, qui doit souvent avoir lieu dans les 30 à 60 jours. Il s'agit de fournir des fonds sur le long terme plutôt que d'année en année, sans suite connue, et de se concentrer sur la tâche d'acquisition. En d'autres termes, il s'agit d'un programme de financement des autorités fédérales et provinciales de l'ordre de centaines de millions de dollars par an sous forme de subventions destinées à couvrir l'écart entre la valeur marchande d'un bien immobilier et sa valeur pour rester abordable. Cela permet non seulement aux entités à but non lucratif d'acquérir à la vitesse du marché au sein de ce marché sans être désavantagées, mais aussi de soutenir leur désir de consacrer des ressources à ces tâches. Quatrièmement, nous recommandons aux gouvernements de se concentrer sur le renforcement des capacités du secteur à but non lucratif. Cela passe en partie par un financement à grande échelle de la part des échelons supérieurs du gouvernement, mais des efforts supplémentaires doivent aussi être déployés pour renforcer les capacités des organisations à but non lucratif dans le domaine de la gestion dynamique des actifs. Il s'agit d'une approche plus entrepreneuriale de l'entretien d'un portefeuille d'actifs afin d'accroître l'accessibilité. Cela nécessitera non seulement un soutien au démarrage de l'activité d'acquisition, car de nombreuses organisations à but non lucratif ne se sont pas engagées dans cette voie depuis un certain temps, mais aussi un encouragement des fournisseurs de logements à but non lucratif à développer leurs opérations, que ce soit par la croissance entrepreneuriale ou par des fusions et des coopérations, afin d'obtenir les économies d'échelle nécessaires pour maintenir les bâtiments acquis avec un soutien opérationnel minimal et devenir des promoteurs immobiliers plus proactifs de l'accessibilité future de logements. Cinquièmement, nous recommandons que tous les ordres de gouvernements financent et coordonnent des programmes. Nous recommandons des programmes de financement fédéraux et provinciaux à grande échelle afin que cet outil puisse être mis à la disposition de toutes les communautés, et pas seulement des collectivités grandes ou sophistiquées où il fonctionne actuellement. Nous recommandons aux gouvernements de viser des exigences communes, des applications communes et des calendriers communs, en s'en remettant aux systèmes locaux et provinciaux. Souvent, cela signifie qu'un tel programme devrait être mis en œuvre par un seul véhicule dans chaque province. Il pourrait s'agir d'un véhicule comme celui qui émerge en Colombie-Britannique dans le cadre du Rental Protection Fund, géré par la Housing Protection Fund Society, un fonds de 500 millions de dollars destiné à soutenir l'acquisition de logements sans but lucratif. Ce fonds pourrait également intégrer d'autres sources de financement, fédérales ou privées. Sixièmement, nous recommandons aux gouvernements de mettre en place des programmes d'acquisition avec des politiques de soutien et des pouvoirs juridiques. Une stratégie d'acquisition ne se fait pas dans le vide, mais s'épanouit souvent lorsqu'elle est complétée par d'autres politiques.

00:55:04.760

**Joe Daniels (HART):** Il s'agit notamment de renforcer le contrôle des loyers, d'autoriser de nouveaux pouvoirs juridiques, tels que le droit de préemption, ou même de réécrire les codes fiscaux afin d'inciter les propriétaires d'immeubles à vendre à des organisations à but non lucratif, par exemple en réduisant leurs plus-values; et ce, même si les détails peuvent changer, choix fiscal ou pouvoir juridique par exemple. Nous devons réfléchir non seulement à la façon dont la pratique de l'acquisition a besoin de cet écosystème de soutien, mais aussi à la façon dont elle peut soutenir la politique plus large du

logement abordable. Ces recommandations, ou les meilleures pratiques recommandées, définissent la direction vers laquelle tous les gouvernements devraient tendre pour permettre l'acquisition en tant qu'outil politique, mais on peut se demander ce dont mon gouvernement, qu'il soit municipal, provincial ou fédéral, a besoin pour y parvenir. Nous voulons offrir une voie à suivre, en particulier dans les communautés où les ressources pour mettre en œuvre une stratégie d'acquisition sont plus limitées. Notre troisième outil, qui sera livré dans les semaines à venir, est une série de guides pratiques autonomes, fournissant des instructions étape par étape sur la manière de prendre chacune de nos meilleures pratiques et de les mettre en œuvre. Il s'agira de six guides très succincts que les communautés pourront utiliser pour organiser leurs plans en vue d'une stratégie d'acquisition. Nous considérons ces guides comme informatifs pour tous ceux qui travaillent dans le secteur du logement, mais nous faisons un effort particulier pour nous assurer que nous identifions chaque ordre de gouvernement, quand chaque ordre de gouvernement est nécessaire pour agir. Mais ils sont présentés de manière à ce que tout le monde soit sur le pont afin de s'assurer qu'il y a une visibilité claire sur les domaines où il faut collaborer et ceux où il faut aller de l'avant. Ils indiquent également les mesures que les gouvernements peuvent prendre avant même qu'un financement important ait été engagé. Nous soutiendrons également ces guides par un accès rapide à des ressources pratiques. Ensemble, elles constituent la carte d'une stratégie d'acquisition globale, mais chaque pratique peut être mise en œuvre de manière indépendante, le financement étant toujours un élément clé. Les collectivités peuvent d'ores et déjà s'atteler à la mise en œuvre de certaines des meilleures pratiques. Elles n'ont pas besoin d'attendre. Il ne s'agit pas de conditions préalables au succès, mais plutôt d'actions continues visant à soutenir le travail d'amélioration de la viabilité des acquisitions en tant qu'outil essentiel dans la boîte à outils de l'accessibilité du logement au Canada. À partir d'aujourd'hui, vous pourrez accéder à la base de données politique et au rapport sur les acquisitions. Très bientôt, vous pourrez accéder aux guides pratiques. Mais à mesure que nous avançons, nous reconnaissons qu'il nous reste encore beaucoup à faire pour mieux comprendre ce qu'est une stratégie d'acquisition et comment elle peut être mise en œuvre. Nous voulons affiner nos stratégies et développer de nouveaux indicateurs de mesure. À bien des égards, le domaine des données reste un défi majeur, et nous voulons piloter des mesures innovantes pour aider les communautés à saisir l'ampleur de ce qui doit être fait, mais nous ne pensons pas que cela doive être une condition préalable à l'action. C'est pourquoi nous avons poursuivi la mise en place de nos outils politiques. Nous souhaitons également étendre nos travaux à l'acquisition de terrains vacants et de propriétés commerciales appartenant à des particuliers, d'autant plus que les taux d'inoccupation des propriétés commerciales ont augmenté de manière significative dans de nombreuses collectivités. Nous voulons poursuivre le travail nécessaire pour que les acquisitions ne restent pas un outil politique oublié au Canada. Je cède maintenant la parole à notre collègue Carolyn Whitzman pour qu'elle nous parle de l'impact du programme HART.

## L'impact de Hart

**Carolyn Whitzman (HART):** Merci, Joe. Voyons si je peux démarrer ma vidéo maintenant. Je ne peux pas démarrer ma vidéo parce que mon hébergeur l'a arrêtée. Oh, eh bien, essayons à nouveau dans quelques minutes. Je m'appelle Carolyn Whitzman et je suis une consultante en matière de logement et de politique sociale qui a l'honneur d'être conseillère experte pour le projet HART. Et sans nos 13 partenaires gouvernementaux et les 17 membres de notre comité consultatif, il s'agirait d'un travail de recherche qui resterait dans un tiroir au lieu de changer le cours de la conversation sur le logement

au Canada. Aujourd'hui, je vais donc m'adresser à une partenaire gouvernementale et à une membre de notre comité consultatif. Erin Black est planificatrice sociale à la ville d'Edmonton, où elle s'occupe des politiques et de la planification en matière de logement abordable et d'itinérance. Sahar Raza est directrice des politiques et des communications au Réseau national pour le droit au logement. Elle travaille à mettre fin à l'itinérance et à mettre en œuvre le droit humain à un logement adéquat dans tout le pays, notamment en veillant à ce que la Stratégie nationale du logement du Canada soit révisée afin de cibler et d'améliorer de manière significative les résultats en matière de logement pour les personnes qui en ont le plus besoin. Merci de vous être joints à nous, Erin et Sahar. Erin, je vais commencer par vous. Parlez-moi un peu de la façon dont vous avez travaillé avec HART au cours de l'année écoulée et des aspects qui ont été les plus utiles à votre travail.

**Erin Black (Ville d'Edmonton):** Merci, Carolyn. La ville d'Edmonton a donc réalisé l'an dernier une [évaluation des besoins en logement](#), qui s'appuyait spécifiquement sur la méthodologie HART, puis s'en est inspirée pour agir. La ville avait donc besoin d'une évaluation des besoins en logement depuis longtemps, et maintenant que nous disposons d'un document aussi complet, il est utilisé dans presque toutes les facettes de notre travail, y compris l'élaboration de stratégies, de plans, de programmes, de subventions, de communications, de représentation. Il a été très utile pour nous aider à comprendre et à raconter l'histoire des personnes qui ont besoin d'un logement à Edmonton.

01:00:16.730

**Erin Black (Ville d'Edmonton):** Edmonton est souvent présentée comme l'un des marchés immobiliers les plus abordables du Canada. Mais cette prospérité n'est pas partagée équitablement entre les propriétaires et les locataires. Le revenu médian d'Edmonton est plus élevé que le revenu médian canadien, mais Edmonton dépasse les niveaux nationaux dans les catégories des revenus très faibles et faibles. Ainsi, 9 % des ménages locataires d'Edmonton gagnent moins de 15 000 \$. Ce chiffre est à comparer à 6 % au niveau national et 29 % gagnent entre 15 000 \$ et 30 000 \$, contre 18 % au niveau national. L'évaluation des besoins en logement nous apprend que les locataires d'Edmonton sont quatre fois plus susceptibles d'avoir besoin d'un logement que les propriétaires. Edmonton est un centre de services pour les communautés du Nord-ouest, ainsi que pour l'industrie pétrolière et gazière, qui est sujette à des cycles d'expansion et de ralentissement. Nous sommes également une ville jeune, avec une population de plus de cinq ans plus jeune que la moyenne nationale, et nous avons la deuxième population autochtone la plus importante parmi les villes canadiennes. Tous ces facteurs influencent donc les besoins en matière de logement à Edmonton. L'évaluation des besoins en logement que nous avons réalisée a consisté à faire la synthèse des données de recensement et des données qualitatives afin de comprendre qui a le plus grand besoin de logement à Edmonton. Elle a été très utile pour anticiper les tendances en matière de logement et déterminer quelles formes de logement sont les plus nécessaires, et si le logement doit vraiment être fourni avec des subventions importantes, ou abordable à des taux proches de ceux du marché ou à des loyers adaptés aux revenus, lorsque ces subventions peuvent être hors de portée. Il a également été utile de comprendre la taille des logements nécessaires. Ainsi, des logements de taille appropriée avec le bon nombre de chambres à coucher peuvent être fournis au niveau de subvention adéquat. Le fait de se concentrer sur les 13 groupes de populations prioritaires identifiés dans la méthodologie HART a également été très utile pour comprendre les besoins distincts des populations prioritaires à Edmonton et pour élaborer des

stratégies de logement qui répondront à ces besoins. Cette focalisation est très importante du point de vue d'une approche des besoins en logement axée sur l'équité. Pour les besoins en logement autochtones, l'évaluation des besoins a confirmé la surreprésentation des Autochtones parmi les personnes qui connaissent des besoins impérieux en logement à Edmonton ou qui sont itinérantes. Une stratégie de logement abordable a récemment été élaborée afin d'approfondir et d'explorer les besoins des autochtones en matière de logement à Edmonton. Les 23 recommandations issues de cette stratégie sont actuellement mises en œuvre dans le cadre de notre travail. La ville est également en phase de conception d'un centre d'hébergement autochtone. Les organisations autochtones sont invitées à partager leurs connaissances et leurs conseils sur la manière de créer un espace sûr, confortable et culturellement adapté où les Autochtones peuvent trouver le soutien physique, émotionnel et spirituel dont ils ont besoin pendant leur séjour dans un centre d'hébergement d'urgence. La ville va utiliser les commentaires reçus pour contribuer à l'élaboration d'une proposition d'hébergement d'urgence financé par la ville et conçu par et pour les Autochtones visant les personnes autochtones en situation d'itinérance, l'objectif étant de commencer à fournir des services à l'hiver 2025. Il convient également de mentionner le programme de subventions de la ville d'Edmonton. Ce programme fournit un financement en capital aux organisations à but lucratif et non lucratif afin d'encourager le développement de logements abordables. Les subventions couvrent jusqu'à 25 % des coûts d'investissement associés aux éléments de logement abordable d'un projet. Au cours des quatre dernières années, plus de 48 millions de dollars ont été investis dans plus de 1 100 logements nouveaux ou remis à neuf dans le cadre du programme. Chaque dollar dépensé par la ville pour le logement abordable a attiré environ 8 dollars d'investissement de la part de promoteurs de logements non marchands et d'autres ordres de gouvernement, et récemment, un nouveau flux de financement a été ajouté pour se concentrer spécifiquement sur le logement autochtone. Ce nouveau volet de financement soutient à la fois les nouvelles constructions et les projets de rénovation. Ce programme de subventions fait partie du plan global d'investissement dans le logement abordable de la ville, qui comprend également des terrains et des subventions pour des logements supervisés permanents, des appartements secondaires abordables et le réaménagement de terrains municipaux excédentaires qui ne sont plus nécessaires pour les écoles. Les 132,5 millions de dollars, engagés sur 5 ans, ont pour objectif de créer 2 500 logements, et cela devait inclure 600 logements supervisés. Je suis heureux de vous dire que nous avons dépassé cet objectif global avec plus de 2 700 logements créés, dont 648 logements avec services de soutien. La stratégie de la ville d'Edmonton en matière de logement abordable est également en train d'être mise à jour pour tenir compte des conclusions de l'évaluation des besoins en logement. Son équipe travaille actuellement sur un plan de mise en œuvre, et la stratégie finale sera présentée au conseil municipal cet automne. Il y a ensuite les répercussions sur le travail spécifique de la lutte contre l'itinérance. Ainsi, du fait de la pandémie, le nombre de personnes en situation d'itinérance a presque doublé; et le rôle de la ville dans la lutte contre l'itinérance s'en trouve élargi. Nous connaissons ces chiffres grâce aux données collectées et enregistrées par une organisation appelée Homeward Trust Edmonton. Elle tient un registre, ou une liste nominative des personnes en situation d'itinérance, et ces chiffres ont également été rapportés dans l'évaluation des besoins en logement. Même si le nombre de personnes en situation d'itinérance est en hausse, Edmonton a réussi à réduire de moitié l'itinérance chronique entre 2008 et 2019, ce qui lui a valu d'être nommée Ville internationale d'avant-garde pour son approche axée sur les données en vue de mettre fin à l'itinérance. La ville travaille donc actuellement en partenariat avec Homeward Trust Edmonton pour créer le prochain plan communautaire de lutte contre l'itinérance. Ce travail est axé sur

l'élaboration d'un plan qui répond à nos priorités communes pour mettre fin à l'itinérance chronique par le biais d'une collaboration sectorielle, de meilleures pratiques fondées sur des données probantes et d'un cadre de responsabilisation clair.

**01:05:36.840**

**Erin Black (Ville d'Edmonton):** Parallèlement, la ville élabore un plan d'ensemble distinct et complémentaire sur l'itinérance afin de définir son rôle et ses responsabilités dans la lutte contre l'itinérance, de manière à mieux aider ses partenaires à y mettre un terme. Les données issues de l'évaluation des besoins en logement serviront de base aux projections du plan d'action contre l'itinérance. Comme vous pouvez le constater, Carolyn, notre travail global sur la ville a eu de nombreuses répercussions.

**Carolyn Whitzman (HART):** Merci beaucoup, Erin, et bravo à la ville d'Edmonton! C'est vraiment formidable de voir qu'Edmonton utilise une évaluation des besoins qui tient compte des catégories de revenus, de la taille des ménages et des populations prioritaires pour fixer des objectifs et des sous-objectifs significatifs, en utilisant une approche fondée sur les droits. Il est également formidable de vous voir réfléchir à des stratégies distinctes pour les Autochtones par les Autochtones, ce qui est tout à fait l'orientation que nous devrions prendre dans l'ensemble du Canada, et j'aimerais mentionner que l'un des plaisirs du projet HART a été notre réunion mensuelle des partenaires, au cours desquelles il y a eu un haut degré d'apprentissage par les pairs entre les gouvernements impliqués dans le projet HART. Il y a tant à apprendre sur ce que font les municipalités et qui n'est peut-être pas encore repris dans de nombreuses provinces et au fédéral. Cela m'amène à vous, Sahar, qui travaillez au plan fédéral. Comment avez-vous travaillé avec les données HART, et quels sont les aspects qui vous ont été les plus utiles dans votre travail de revendication national?

**Sahar Raza (Réseau national du droit au logement) :** J'adore cette transition et, tout d'abord, je tiens à remercier Carolyn et son équipe de m'avoir invitée et d'avoir produit cet outil extraordinaire. Plus je vous vois jouer avec, plus je suis étonnée et enthousiaste de voir à quel point il fera progresser les droits de l'homme, les politiques importantes, les revendications et, franchement, la responsabilité à l'égard des engagements du gouvernement. Pour que toutes les personnes soient sur la même longueur d'onde, permettez-moi d'évoquer rapidement le contexte de vos propos, Carolyn. Mon travail consiste à veiller à ce que le Canada mette en œuvre de manière significative le droit des personnes à un logement adéquat, sur lequel il a historiquement légiféré en 2019. Une grande partie de cette législation consiste à veiller à ce que nous maintenions une stratégie nationale du logement fondée sur le droit des personnes qui cible ses politiques, ses programmes et ses fonds sur les personnes et les communautés qui ont les plus grands besoins en matière de logement et d'itinérance. Cela parce que, bien sûr, ce sont ces personnes qui sont confrontées aux violations les plus graves et les plus flagrantes du droit à un logement adéquat. Il s'agit donc d'un défi considérable. C'est un engagement important pour un pays riche comme le Canada, qui dispose des terres et des ressources nécessaires pour loger toutes les personnes de manière adéquate si nous investissons de manière significative et si nous ciblons les communautés qui en ont besoin. Mais bien sûr, pour cibler ceux qui en ont le plus besoin, nous avons besoin de données subdivisées de qualité, fiables et cohérentes, ce qui nous aiderait vraiment à identifier et à traiter les schémas systémiques d'iniquité et d'exclusion dans notre système

de logement, et nous permettrait également de suivre les progrès de notre gouvernement dans la lutte contre ces iniquités. Vous savez, nous devons savoir quelles populations ont besoin d'un logement, et ce qui est abordable pour ces populations? Quelle est la taille de leurs ménages? Où vivent-elles? Quels sont les services et les infrastructures à leur disposition? Quels sont les lacunes ou les obstacles auxquels elles sont confrontées? Et si les politiques de logement du Canada répondent à leurs besoins. Voilà les questions auxquelles nous devons répondre et, chose choquante, nous ne disposons pas de ces données. Nous savons donc depuis un certain temps que la [Stratégie nationale du logement ne cible pas ceux qui en ont le plus besoin](#), mais nous ne savons pas quels sont les résultats de cette stratégie. C'est là que les données HART nous sont vraiment utiles, car elles nous fournissent les données subdivisées et les preuves dont nous avons besoin d'une manière digeste, accessible et utile, afin que nous puissions identifier les lacunes structurelles de la Stratégie nationale du logement, que nous puissions plaider en faveur d'un changement fondé sur les droits et que nous puissions veiller à ce que les gouvernements respectent leurs engagements en matière de droits des personnes. Pour en venir aux applications pratiques, nous avons travaillé dans l'ensemble du secteur pour veiller à ce qu'il y ait une définition cohérente du logement abordable, parce que le Canada a défini l'abordabilité comme ne pas dépenser plus de 30 % de votre revenu pour votre logement. Pourtant, les programmes de la Stratégie nationale du logement ont des critères d'accessibilité complètement différents qui sont souvent ciblés ou liés aux loyers du marché plutôt qu'aux revenus.

**01:10:14.690**

**Sahar Raza (Réseau national du droit au logement):** Carolyn a donc eu la gentillesse de nous fournir les données dont nous avons besoin pour prouver que 80 % du loyer du marché est bien au-delà du seuil de ce qui est abordable pour les ménages à revenus faibles et modiques, en particulier les plus marginalisés que nous sommes censés loger avec cette Stratégie nationale du logement. Nous parlons des Autochtones, des mères célibataires, des immigrants, des réfugiés, des personnes racialisées, des jeunes, des personnes âgées, des personnes handicapées, etc. Et comme l'a dit Erin, nous sommes en mesure de broser le tableau des besoins essentiels en matière de logement et de l'accessibilité financière nécessaire si nous voulons réellement loger cette communauté. Je pense qu'il est important de reconnaître ici que la Stratégie nationale du logement a même indiqué dans ses objectifs qu'elle cherche à sortir 530 000 ménages du besoin impérieux de logement et à mettre fin à l'itinérance chronique d'ici 2030. Donc, si c'est ce que nous essayons de faire, nous devons être beaucoup plus sérieux quant aux critères d'accessibilité que nous intégrons dans nos programmes. Nous avons également utilisé les données HART à cette fin pour fixer nos objectifs pour ce que la Stratégie nationale du logement devrait essayer de réaliser, comme ce chiffre de 530 000 pour le nombre de ménages que nous essayons de sortir du besoin impérieux de logement. Il ne correspond même pas au nombre de ménages en situation de besoin impérieux de logement, qui est de 1,7 million. Nous utilisons donc les données de Carolyn pour, vous savez, établir un argumentaire en faveur d'objectifs plus audacieux. Nous avons besoin d'investissements plus audacieux. Nous avons également utilisé les données HART dans un but très spécifique. Certains savent peut-être que le Canada vient de lancer le [Fonds pour accélérer les logements](#), qui est censé transférer des fonds aux municipalités pour faire face à la crise du logement. Là encore, nous avons été en mesure d'identifier ce à quoi ressemblerait l'accessibilité. Par exemple, les ménages de mères célibataires devraient en fait être logés avec entre 1 000 et 1 800 dollars par mois, par opposition aux taux du marché, etc. Encore une fois, nous utilisons ces

données pour faire évoluer les politiques. Et ce que je veux vraiment souligner pour toutes les organisations à but non lucratif comme la nôtre, c'est que nous souffrons d'un sous-financement chronique. Nous n'avons ni le personnel, ni le temps, ni les ressources nécessaires pour trouver ces données, pour leur donner un sens. Nous ne sommes pas des spécialistes des données. Cet outil va donc changer la donne, car il nous fournit les éléments dont nous avons besoin pour faire ce que nous faisons le mieux, à savoir la revendication, la communication et maintenir la pression. Je suis donc très enthousiaste à l'idée de disposer de ces preuves tangibles pour faire pression en faveur de ce changement de politique.

**Carolyn Whitzman (HART):** Merci, Sahar. C'est une réponse très encourageante, bien que la situation soit décourageante, et en effet, une partie de l'objectif du projet HART est d'aligner de bonnes données sur : qui a besoin de quel logement, où et à quel prix, avec les programmes réels que tous les ordres de gouvernement mettent en œuvre assez souvent sans se soucier de qui a besoin de quel logement, où et à quel prix. Je suppose donc que je vais vous demander à toutes deux de regarder l'avenir dans une petite boule de cristal. J'ai en effet alimenté les données au fur et à mesure que la merveilleuse équipe HART les développait sur les besoins en matière de logement, en particulier avec nos partenaires. Sahar, maintenant que vous avez vu les outils complets hier, et que vous savez ce qui vous attend, comment voyez-vous l'utilisation de ces outils dans votre travail? Comment envisagez-vous d'utiliser ces outils au cours de l'année à venir? Vous avez mentionné le Fonds pour accélérer les logements? Dites-moi en plus, s'il vous plaît.

**Sahar Raza (Réseau national du droit au logement):** Oh, oui, il y a tellement de possibilités pour cet outil. Ainsi, comme je l'ai déjà mentionné, les objectifs de la Stratégie nationale du logement semblent sortir de nulle part. Je suis désolée si l'un des participants à cet appel a contribué à la création de ces objectifs, mais vous savez qu'il n'y a pas eu d'évaluation détaillée des besoins pour créer les objectifs en premier lieu. Et maintenant, il n'y a pas de suivi pour nous dire, par exemple, si nous logeons des Autochtones. Est-ce que nous logeons des ménages de mères célibataires? À l'avenir, j'espère donc pouvoir utiliser les données HART pour suivre de près les personnes logées. Ces résultats changent-ils? Vous savez, de nouvelles données de recensement ont été publiées. Je suis sûre que vous allez mettre à jour les outils HART. Il s'agira donc d'une forme de responsabilisation très utile et d'une sorte de recadrage de cette stratégie : nous n'essayons pas d'injecter de l'argent dans des solutions qui ne fonctionnent pas. Nous voulons mettre fin à cette crise du logement, nous voulons être ciblés et stratégiques. Et donc, oui, en ce qui concerne le Fonds pour accélérer les logements, lorsque les détails de ce programme seront publiés, s'ils ne sont pas abordables de manière significative considérant la base des données, nous ferons pression pour que des changements soient apportés, en particulier parce que les données HART nous donnent accès à des données spécifiques à la communauté.

**01:15:05.110**

**Sahar Raza (Réseau national du droit au logement):** Nous pouvons donc nous assurer que, lorsque le gouvernement fédéral transfère des fonds aux municipalités ou aux provinces, ces transferts s'accompagnent de critères adaptés à leurs communautés et à leurs besoins. Je suis également un peu frustrée par le fait qu'aucun fonds d'acquisition n'ait été annoncé dans le budget fédéral d'hier. Je pense donc que l'outil d'acquisition que vous avez mis au point sera extrêmement utile pour faire avancer

certaines des efforts visant à garantir que nous ne continuons pas à perdre des logements abordables et que les fournisseurs de logements hors marché sont en mesure d'accéder à des bâtiments et à des terrains pour produire de nouveaux logements abordables. Je trouve également que l'outil d'évaluation des terrains est une création incroyable que je ne comprenais pas jusqu'à hier, mais qui met déjà en œuvre et intègre la pertinence du logement, de sorte qu'il ne s'agit pas seulement de savoir ce qui est abordable, mais aussi ce qui se trouve à proximité. Y a-t-il des bibliothèques? Y a-t-il des écoles, des possibilités d'emploi? Je veux dire que c'est l'essence même d'une approche basée sur les droits lorsqu'il s'agit de réfléchir à la conformité du logement aux besoins, et je pense donc que cette approche est extrêmement précieuse, car nous travaillons avec certains de nos partenaires locaux pour nous assurer que leurs municipalités utilisent le bon terrain pour construire le bon type de logement, et s'il s'agit d'un terrain défavorable, alors nous pouvons aussi élaborer un argument pour améliorer l'infrastructure autour de ce nouveau développement de logement si elle n'existe pas déjà. Je vois donc des tas de possibilités d'assurer la responsabilité, le suivi et la création de politiques qui répondent réellement aux besoins des gens. C'est toujours l'objectif.

**Carolyn Whitzman (HART):** Je vais donc vous donner quelques autres informations. Le Fonds pour accélérer les logements a été annoncé il y a moins de deux semaines, et la nouvelle la plus réconfortante, sans jeu de mots, est qu'il demande une évaluation des besoins, et qu'il fait un clin d'œil à notre projet HART pour ce qui est de la manière de procéder à l'évaluation des besoins. Ainsi, tous ceux qui appartiennent à un gouvernement local ou régional et qui sont intéressés par le Fonds pour accélérer les logements, la SCHL, qui bien sûr finance généreusement notre projet, a mentionné qu'ils devraient utiliser notre travail, ce qui est une excellente chose. Ce sera un défi dans l'année à venir, étant donné que des organisations allant de la Banque Scotia à l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine ont parlé de doubler la production et l'acquisition de logements sans but lucratif, et que les mécanismes ne sont pas encore tout à fait au point dans une Stratégie nationale du logement révisée. J'avais donc besoin de faire une brève mise au point à ce sujet. Mais, Erin, vous avez parlé un peu de la révision de l'évaluation des besoins en logement. Nous savons que les besoins augmentent simplement en raison de l'inflation, de la hausse des taux d'intérêt, de l'augmentation des évictions, etc. Pouvez-vous nous en dire plus sur la manière dont vous prévoyez d'utiliser les outils HART au cours de l'année à venir?

**Erin Black (Ville d'Edmonton):** Oui, tout à fait. Vous savez, nous continuerons certainement à mettre à jour l'évaluation des besoins en logement et à fournir les nouvelles données de recensement disponibles, et l'outil d'évaluation des terrains est également très intéressant. Il peut être utile de toutes sortes de façons. L'une d'entre elles consisterait à l'intégrer dans un système de notation actuel, en utilisant, vous le savez, les facteurs d'inclusion sociale qui sont incorporés, et cela permettra probablement d'alléger une partie du travail de sélection initial qui est entrepris par le personnel de la ville et qui est actuellement effectué sur une base de projet par projet. Ensuite, une analyse plus détaillée sera effectuée afin d'aligner les parcelles de terrain disponibles sur la politique de la ville d'Edmonton visant à atteindre son objectif de 16 % de logements abordables dans tous les quartiers. Cette politique est bien sûr fondée sur des principes d'équité selon lesquels les personnes vivant dans des logements abordables devraient avoir autant de choix que les autres habitants d'Edmonton lorsqu'ils sont à la recherche d'un logement. Nous disposons donc d'un inventaire des logements abordables à Edmonton, d'un rapport entre les logements hors marché et les logements du marché

dans chaque quartier, et nous recevons des demandes de subvention. Nous examinons ce ratio et, lorsqu'il est très élevé, par exemple, nous pouvons attribuer à cette proposition une note légèrement inférieure à celle d'une autre proposition équivalente dans une autre partie de la ville. Il ne s'agit donc que d'un élément de la notation qui a lieu dans le cadre du processus actuel lorsque l'on examine un projet et que l'on considère où il se situe, l'outil d'évaluation des terrains pourrait être très utile pour alimenter cette priorisation ainsi que pour identifier toute lacune dont nous devons être conscients, et il va également aider, disons, à l'acquisition de terrains.

### 01:20:00.150

**Erin Black (Ville d'Edmonton):** L'acquisition de terrains est donc un obstacle majeur pour les promoteurs de logements abordables et la vente de terrains à des prix inférieurs à ceux du marché peut être un outil important que la ville peut utiliser pour encourager la construction d'un plus grand nombre de logements abordables. En 2021, le conseil municipal d'Edmonton a donc approuvé une nouvelle approche de la sélection des sites et de l'aliénation des terrains, qui a amélioré l'accès à l'inventaire des terrains de la ville et a créé un processus plus cohérent et plus efficace. Auparavant, l'administration demandait l'approbation du conseil pour chaque vente de terrain à un fournisseur de logements hors marché, ce qui prenait beaucoup de temps et manquait un peu de cohérence. Désormais, l'administration examine et identifie les sites adaptés aux ensembles résidentiels, et demande l'approbation pour vendre ou louer les sites, généralement par lots, ou du moins plus d'un site à la fois. Les propositions sont ensuite évaluées dans le cadre d'un processus concurrentiel qui prend en compte les priorités de la ville en matière d'investissement dans le logement abordable, ainsi que la capacité organisationnelle et financière des candidats à mener à bien et à exploiter le projet. Ainsi, lors de l'examen des terrains, la proximité des transports en commun et l'alignement sur un concept de quartier de 15 minutes sont prioritaires, et ce sont des facteurs que l'évaluation des besoins en logement a identifiés comme des obstacles pour les populations qui sont les plus susceptibles d'avoir besoin de logements abordables. Ainsi, le fait d'avoir cette notation des critères d'inclusion sociale dans l'évaluation des terrains peut être très utile, pour établir des justifications quantifiables basées sur des preuves qui pourraient vraiment aider le conseil et d'autres à comprendre la raison derrière toute décision donnée sur les terrains. Elle pourrait également aider à identifier les problèmes et les lacunes, et, vous savez même, être en mesure de suivre leur évolution dans le temps serait incroyablement bénéfique. La possibilité de filtrer par facteur d'inclusion sociale sera donc très utile pour identifier les logements appropriés pour des populations spécifiques. Par exemple, la capacité de filtrer la proximité des garderies pourrait vraiment aider à identifier les logements avec ces commodités qui seront nécessaires pour les ménages dirigés par des femmes. De même, la possibilité de filtrer par occupation pourrait nous aider si nous recherchons spécifiquement, par exemple, des terrains vacants où nous voulons construire des logements supervisés permanents, ou si nous voulons rechercher des conversions. Nous pouvons filtrer en conséquence pour identifier les logements appropriés. Nous aiderons également à recouper nos priorités existantes pour nous assurer que nous sommes sur la bonne voie. Il y a donc toutes sortes de possibilités. Nous sommes très enthousiastes à propos de ces outils, et lorsque nous examinons les résultats de l'évaluation des besoins en logement, le fait de les associer à l'outil d'évaluation des terrains va vraiment renforcer notre capacité à prendre des décisions fondées sur des données probantes en matière de logement, afin de répondre aux besoins spécifiques

des populations prioritaires. Les possibilités d'intégration de cet outil dans les travaux futurs sont vraiment très vastes.

**Carolyn Whitzman (HART)** : Je suis très enthousiaste, et je sais que nous sommes toutes les trois des passionnées de politique. Je suis très enthousiaste à propos de la politique foncière. Je me réjouis également du travail mené par l'Alliance pour mettre fin à l'itinérance à Ottawa, ainsi que par la Maytree Foundation, en vue d'utiliser les terrains d'Ottawa pour des logements à but non lucratif. J'ai hâte, et c'est encore une fois une question de politique, de voir les changements apportés par Edmonton au règlement de zonage fondés sur l'équité qui, je pense, auront une grande influence dans tout le pays. Je vais terminer en demandant une réponse très rapide à Erin, puis à Sahar. Qu'aimeriez-vous que d'autres, dans votre cas, Erin, d'autres gouvernements, et dans le cas de Sahar, d'autres organisations, sachent à propos des outils HART? Quel est le message que vous aimeriez transmettre aux quelque 250 personnes qui participent à cet appel?

**Erin Black (Ville d'Edmonton)**: Les outils sont vraiment bien conçus et très faciles à utiliser, et le fait de disposer d'outils de politique du logement axés sur l'équité est très utile lorsqu'il s'agit d'élaborer, de suivre, et d'évaluer la politique du logement, c'est donc très puissant.

**Carolyn Whitzman (HART)**: Merci Erin, à vous Sahar.

**Sahar Raza (Réseau national du droit au logement)**: Il y a beaucoup de choses que je voudrais que les organisations sachent, mais si nous intégrons de manière significative les outils HART dans notre travail, nous pouvons accéder au pouvoir d'un changement de politique fondé sur les droits de la personne et obtenir des résultats stratégiques ciblés en matière de logement pour ceux qui en ont le plus besoin. Et je pense que c'est toujours notre mission. Nous devons aller plus loin que nos emplois et l'utilisation de données de qualité est la façon dont nous allons le faire. Il faut donc l'utiliser et prospérer. Je ne sais pas, désolée, c'était une drôle de façon de terminer.

**Carolyn Whitzman (HART)**: Je suis très enthousiaste. Je vous remercie. Merci à vous deux pour vos conseils et votre participation tout au long de notre projet. Sur ce, je vais passer la parole à Alexandra Flynn.

## L'avenir de Hart

01:25:07.100

**Alexandra Flynn (HART)**: Bonjour à tous et à toutes! J'espère que vous m'entendez. C'était incroyable. Merci beaucoup, Carolyn, Sahar et Erin, pour vos commentaires sur HART et les défis à venir. Votre conversation a illustré ce qu'est réellement HART, à savoir des outils permettant de fournir des données factuelles pour identifier les personnes qui ont le plus besoin d'un logement au Canada, où exactement se situe le besoin de logement et à quel prix. Je m'appelle Alexandra Flynn, je suis l'une des co-responsables de HART. Je suis avocate et professeur de droit à l'Université de la Colombie-Britannique. J'ai la chance de pouvoir remercier cette incroyable équipe pour la présentation qu'elle a faite jusqu'à présent, et de vous faire part des prochaines étapes du projet HART. Tout d'abord, notre site web sera

lancé aujourd'hui à la suite de notre webinaire. Sur notre site web, qui sera situé à [hart.ubc.ca](http://hart.ubc.ca), vous trouverez des informations détaillées sur toutes les fonctionnalités que nous avons décrites aujourd'hui. En outre, dans les semaines à venir, nous partagerons des informations sur les guides d'amélioration des fonctionnalités et les guides de formation, et ces outils supplémentaires permettront aux utilisateurs d'accéder à notre documentation complète dans des formats accessibles. Avec l'aide de la SCHL, nous mettrons en place une formation pratique pour aider les municipalités et les fournisseurs de logements à préparer des évaluations des besoins en logements afin de présenter une demande au Fonds pour accélérer les logements et à d'autres sources de financement. Il s'agit donc d'une prochaine étape importante à laquelle nous travaillerons dans un avenir proche. Nous avons également un module de formation qui sera publié dans quelques mois. Inscrivez-vous pour recevoir toutes ces notifications sur notre site web, et vous serez les premiers à les recevoir. Deuxièmement, comme Sahar et Erin l'ont illustré, vous savez, ces outils sont vraiment destinés à aider les gouvernements et les fournisseurs de logements dans le travail qu'ils effectuent pour parvenir à la justice en matière de logement. Nous approfondissons donc nos relations avec les partenaires existants et les membres consultatifs afin de comprendre leurs besoins en matière d'évaluation des logements et des terrains, l'utilité de nos outils et la manière dont ils pourraient être encore plus utiles. Nous avons vu dans le chat quelques suggestions ou commentaires sur d'autres fonctionnalités que vous pensez être importantes. Nous continuerons donc à apprendre au fur et à mesure que ces outils seront déployés, ce qui les rendra encore plus performants. Nous savons d'ores et déjà qu'il est indispensable de fournir des fonctionnalités supplémentaires au niveau local pour que les outils que nous avons créés puissent être appliqués dans leurs compétences respectives, et nous mettons donc en place des tableaux de bord uniques pour un certain nombre de nos outils, afin que nos partenaires puissent le faire. Il suffit de lire l'actualité pour comprendre à quel point il est important de savoir où se trouvent les terrains publics. Le week-end dernier, le gouvernement de la Colombie-Britannique a annoncé que 330 nouveaux logements seraient mis à la disposition des habitants du quartier Downtown East Side de Vancouver dans les mois à venir. Et ce type d'initiative montre que pour fournir des logements à court terme comme ceux-ci, nous devons savoir où se trouvent les terrains publics, ce qui m'amène au troisième pilier tourné vers l'avenir, à savoir la défense de l'importance des données. Vous savez, comme Cam l'a mentionné, lorsque nous nous sommes lancés dans ce projet, nous ne savions pas à quel point les données manquaient. Nous savions qu'il y aurait des défis à relever. Nous savions qu'il faudrait travailler dur pour rassembler les données existantes. Mais nous n'avions pas conscience de l'ampleur des lacunes dans les données. À notre avis, c'est inacceptable. Si nous voulons répondre aux besoins aigus en matière de logement, sans savoir où sont situés les terrains publics à travers le pays, tout le monde est lésé par l'absence de données complètes et claires permettant de trouver de meilleures solutions en matière de logement. Nous rédigerons donc des rapports, des articles et des articles d'opinion pour partager nos conclusions sur la manière d'utiliser ces outils, et aussi sur la manière de répondre au besoin aigu de logement de façon plus générale. Tout cela dans le but d'aider les gouvernements à concrétiser progressivement le droit au logement. Les informations figurant sur la diapositive sont donc un extrait de la [loi sur la Stratégie nationale du logement](#), adoptée par le gouvernement fédéral il y a quelques années.

**01:30:15.840**

**Alexandra Flynn (HART):** Et cette loi, ce texte législatif que Sahar et Erin ont également mentionné, a engagé le gouvernement fédéral à adopter une approche du logement basée sur les droits de la personne. HART vise à fournir un autre outil pour soutenir tous les gouvernements, les défenseurs et ceux qui se soucient du logement, afin de faire passer cette loi du papier, ou pour faire passer cette loi du site web à l'action. Et nous savons qu'il existe de nombreux outils juridiques et politiques qui peuvent

contribuer à la réalisation de cet objectif. Il s'agit notamment, comme l'a mentionné Joe, de modifier la législation et la politique en matière d'acquisition. Cela inclut ce que Cam a mentionné, la réforme des données dans le domaine de la fourniture de données sur les terrains à travers le pays pour savoir où se trouvent les terrains publics et d'autres types de terrains. Nous aidons également les avocats à obtenir les informations dont ils ont besoin dans le cadre de leur travail, de leurs rapports sur la réforme du droit et d'autres initiatives qu'ils pourraient prendre, par exemple dans le cadre d'actions en justice, afin de réaliser ce que cette partie de la Stratégie nationale du logement incarne. Il est donc opportun que notre webinaire ait lieu juste après la publication du budget fédéral, et nous constatons que des fonds ont été fournis dans le cadre du Fonds pour accélérer les logements et de l'Initiative rapide de création de logements pour la population qui a besoin d'un logement, et nous applaudissons ces efforts visant à reconnaître que nous avons besoin de plus de logements, et que nous en avons besoin pour les personnes très vulnérables, afin qu'elles puissent avoir la dignité dont elles ont besoin pour vivre et survivre dans des circonstances assez difficiles. Il y a encore beaucoup à faire, et nous espérons que nos données serviront de plateforme pour montrer combien il reste à faire pour construire de nouveaux logements très abordables, comme l'ont indiqué des organisations telles que la Banque Scotia et l'ACHRU, pour n'en nommer que deux. Ce sont donc de bonnes initiatives. Nous sommes heureux de voir arriver des fonds. Nous sommes heureux de voir que la Colombie-Britannique a également réservé des fonds supplémentaires pour le fonctionnement et l'investissement. Ce que nous voulons faire pour cette approche du logement basée sur les droits de l'homme que le gouvernement fédéral a identifiée, c'est fournir des données fondées sur des preuves, ainsi que d'autres documents, comme des rapports et des articles montrant où le logement est le plus nécessaire, dans quelles municipalités, afin de permettre aux gouvernements locaux et aux défenseurs du logement de faire l'important travail qu'ils font déjà. C'est bien. Sur ce, nous allons passer aux questions-réponses pour répondre à vos questions et vous remercier de votre présence aujourd'hui.

## Questions et réponses

**Sam Roberts (HART):** Merci beaucoup, Alex. Je vais donc inviter tous nos panélistes à revenir à l'écran. Nous avons déjà prévu un certain nombre de questions, je vais donc commencer par celles-ci, mais n'hésitez pas à utiliser la fonction Q&R en bas de votre écran pour poser des questions à l'un ou l'autre de nos panélistes, et nous en aborderons autant que possible dans ce court laps de temps. Je vais donc commencer par une question de Craig sur l'évaluation des besoins en logement. La question concerne les projections, étant donné qu'elles sont basées sur des tendances passées qui peuvent avoir résulté d'un zonage d'exclusion, qui peuvent montrer une part décroissante, disons, de ménages à revenu moyen dans des zones urbaines souhaitables près d'emplois et de commodités de transport actif de qualité ; avez-vous envisagé d'incorporer la demande latente dans votre modèle ?

**Craig Jones (HART):** Oui, merci beaucoup pour votre question. Faire des projections sur les ménages a été l'un des défis que nous avons identifiés dès le départ, surtout à l'échelle nationale. Nous continuons à affiner nos méthodes de projection. Il y a donc encore du travail à faire dans ce domaine. Mais oui, notre défi demeure. Comment produire des estimations de la croissance des ménages, pour toutes les zones géographiques du pays, sans pouvoir tenir compte du contexte local ? Nous étions conscients de l'idée de la suppression des ménages qui souhaitent trouver un logement dans une

municipalité donnée, mais qui n'y parviennent pas pour diverses raisons. C'est pourquoi nous avons inclus la fonction permettant d'examiner le taux de croissance municipal et régional. Pour vraiment attirer l'attention, pour souligner cette différence, pour dire, regardez, cette région particulière, votre taux de croissance des ménages à revenu moyen est plutôt faible par rapport à la croissance régionale pour permettre cette comparaison.

**01:35:12.300**

**Craig Jones (HART):** Je pourrais également souligner que nous considérons que nos projections sur les ménages ne sont pas une fin en soi. Nous les considérons comme une contribution à une boîte à outils pour les experts locaux. Nous n'essayons pas de supplanter le travail difficile qui doit être accompli pour produire des projections locales de croissance des ménages, mais nous voulons au moins donner une idée de la tendance des dix dernières années. Si cette tendance se poursuit au cours des dix prochaines années, voici ce à quoi vous pouvez vous attendre. Il ne s'agit pas de prédire l'avenir avec ces projections.

**Sam Roberts (HART):** Merci beaucoup, Craig. Je passe maintenant la parole à Cam. L'outil d'évaluation des terrains sera-t-il limité aux 12 communautés que vous avez décrites ? Est-il prévu de l'étendre au-delà ?

**Cam Power (HART):** Merci. Oui, merci, Sam. J'ai mentionné plus tôt que pour réaliser nos évaluations, nous travaillons en partenariat avec les gouvernements locaux dans les secteurs que nous cartographions, et nous dépendons vraiment de ces partenariats pour, premièrement, accéder à des données qui ne sont peut-être pas ouvertement disponibles, qui documenteront nos cartes, et aussi parce que nous faisons cette cartographie en tant que tierce partie, ils nous aident également à comprendre certains des contextes locaux de planification de l'utilisation des terrains. Nous devons donc beaucoup à nos partenaires et ce travail ne serait pas possible sans eux. Et oui, nous ne sommes pas équipés pour mener des évaluations de communautés avec lesquelles nous ne sommes pas déjà partenaires. Cela étant dit : Si vous souhaitez une évaluation des terrains dans votre communauté, n'hésitez pas à communiquer avec nous. Nous vous donnerons nos coordonnées à la fin du webinaire, et nous aimerions vraiment avoir de vos nouvelles.

**Sam Roberts (HART):** Oui, n'hésitez pas à communiquer avec nous une fois que nous aurons terminé les questions et réponses, nous vous proposerons des moyens de rester en lien avec nous, et j'espère que vous en profiterez. Je vais maintenant passer la parole à Carolyn, qui pose une question sur l'accessibilité pour les personnes handicapées et les personnes âgées, qui sont souvent exclues des projets.

**Carolyn Whitzman (HART):** Oui, c'est une bonne question. C'est une question importante. Le besoin impérieux de logement en tant que mesure a été développé en 1991 et n'a pas changé de manière substantielle au cours des 30 dernières années. Il ne reflète pas ce dont Alex parlait avec la Stratégie nationale du logement. Ainsi, le besoin impérieux de logement exclut actuellement les personnes qui n'ont pas de logement, les personnes qui se trouvent dans des abris d'urgence et temporaires. Il exclut les étudiants parce qu'ils sont considérés comme volontairement et temporairement pauvres. Mais

nous savons qu'ils ont d'énormes besoins en matière de logement. Il exclut les travailleurs migrants, car les exploitations agricoles ne sont pas incluses dans les besoins essentiels en matière de logement. Je pourrais continuer ainsi. Il est nécessaire, à court terme, d'inclure ces groupes dans les besoins essentiels en matière de logement et de trouver un moyen de traiter la demande latente et la suppression de la formation de ménages, dont Craig a déjà parlé. À plus long terme, il faut trouver un moyen d'inclure les aspects du logement adéquat. Nous commençons à nous occuper de la localisation. Nous n'avons pas encore abordé la question de l'accessibilité en matière de besoins impérieux de logement. La mesure utilisée pour l'accessibilité financière, et les mesures utilisées pour le surpeuplement sont un peu à retravailler. La sécurité d'occupation, qui est très importante pour le droit au logement, n'est pas incluse. Si vous consultez notre outil d'évaluation des besoins en logement, vous verrez un onglet pour la population prioritaire, les personnes souffrant de handicaps physiques, et un autre onglet pour la population des personnes souffrant de handicaps cognitifs ou mentaux. Vous verrez également un onglet et une barre pour les personnes âgées de plus de 85 ans, par exemple. Mais cela ne remplace pas le travail que nous faisons et que nous continuerons à faire avec Statistique Canada, avec la SCHL et au sein de l'infrastructure ainsi qu'avec le Conseil national du logement et la Défenseure fédérale du logement pour changer la façon dont nous mesurons les besoins en matière de logement.

**Sam Roberts (HART):** Merci beaucoup, Carolyn. Il y a tant de choses à faire. Je pense que si nous avons appris quelque chose au cours de ce projet, c'est qu'il reste encore beaucoup de chemin à parcourir et de nombreuses façons d'améliorer le travail que nous faisons. J'ai maintenant une question à poser à Joe sur les acquisitions de biens immobiliers : quelle politique d'acquisition le Canada pourrait-il mettre en œuvre au niveau fédéral pour avoir le plus d'impact possible ?

**01:39:55.370**

**Joe Daniels (HART):** Oui, je veux dire, en termes simples, il faut fournir un programme de subventions en capital à grande échelle qui est assez important pour soutenir l'acquisition de milliers de logements par an, et de le faire d'une manière qui oriente son énergie vers le financement, et permet ensuite aux organismes locaux et provinciaux de le mettre en œuvre. Il s'agirait, par exemple, de soutenir MURA à Toronto. Il ne dispose pas d'un plan de financement à long terme, mais c'est un programme efficace. Il ne peut tout simplement pas s'étendre parce qu'il ne dispose que de 10 millions de dollars par an pour quelques années, de sorte que l'approvisionnement de ces fonds est vraiment la clé la plus importante, et qu'il faut plus ou moins laisser le champ libre à ceux qui savent où se trouvent les problèmes, à savoir les municipalités et les fournisseurs à but non lucratif, etc. sur le terrain.

**Sam Roberts (HART):** Merci beaucoup. Si seulement le gouvernement fédéral avait entendu cette présentation avant-hier. J'ai une autre question à poser à Craig, à savoir s'il existe des projections en fonction de la durée d'emploi, et si vous pouvez en dire un peu plus sur la méthodologie de cette projection, si elle est principalement basée sur la poursuite de tendances historiques.

**Craig Jones (HART):** Donc oui, c'est basé, c'est entièrement basé sur la continuation des tendances historiques afin de couvrir le pays. Dans les données que nous avons commandées et qui peuvent être téléchargées dès maintenant, il est tout à fait possible de ventiler les ménages par mode d'occupation.

Malheureusement, la façon dont les données sont structurées ne nous permet pas d'établir une distinction entre le mode d'occupation et la taille des ménages. Ils sont dans la même dimension. C'est simplement la façon dont les données de recensement sont structurées. Cependant, il est tout à fait possible d'effectuer une ventilation par mode d'occupation et par population prioritaire, par catégorie de revenu des ménages et par divers indicateurs de besoins essentiels en matière de logement. Il suffit de télécharger les données soit dans le format CSV que nous avons mis à disposition, qui contient beaucoup de choses, soit dans le format de fichier IVT avec *Beyond 2020*. Et vous savez, si vous cherchez des résultats spécifiques comme ceux-là, nous avons fourni des données comme celles-ci à plusieurs de nos partenaires, et nous sommes heureux de recevoir des demandes de résultats personnalisés pour examiner ce genre de question.

**Sam Roberts (HART):** Super. Merci beaucoup, Craig. J'ai une excellente question pour Carolyn. Je vois ici un grand potentiel pour des présentations aux conseils municipaux et aux fonctionnaires. Avez-vous, ou aurez-vous, la capacité de contribuer à cet effort ?

**Carolyn Whitzman (HART):** Oui, avec l'aide de cette équipe formidable. Donc, n'hésitez pas à communiquer avec nous. Je pense que nous avons fait environ une présentation par semaine au cours des six derniers mois. Nous sommes très heureux de déployer les outils, en particulier maintenant qu'ils sont en ligne. N'hésitez pas à vous manifester. Sam vous dira comment nous joindre dans quelques minutes.

**Sam Roberts (HART):** C'est tout à fait vrai. Nous avons encore du temps pour quelques questions, donc si vous avez des questions qui vous préoccupent, n'hésitez pas à les poser. La prochaine question interpelle Cam et porte sur le potentiel de développement des sites gouvernementaux en fonction du zonage. Je me demande donc si vous avez pris en compte le zonage et comment cela joue dans l'outil d'évaluation des terrains.

**Cam Power (HART):** Oui, c'est vrai. Je pense donc que je dois simplement formuler ma réponse. Notre objectif est vraiment de présenter une vue d'ensemble des options disponibles. Lors de la sélection des sites candidats, nous avons donc supprimé les sites situés dans des zones d'industrie lourde ou dans des zones de protection de l'environnement. D'autres formes de zonage ont peut-être été évoquées lors de nos discussions avec nos partenaires gouvernementaux. Mais nous incluons ici des sites qui ne sont pas nécessairement déjà zonés pour des ensembles résidentiels. Nous essayons d'inclure des informations sur le zonage actuel dans les fenêtres contextuelles que nous avons examinées précédemment et, dans un avenir très proche, nous serons en mesure de superposer nos sites candidats avec les limites du zonage, afin que vous puissiez voir comment les sites s'alignent sur les règlements locaux.

**Sam Roberts (HART):** Merci beaucoup, Cam. Le zonage semble être un sujet très populaire dans de nombreuses municipalités. Certainement ici à Vancouver, il y a beaucoup de questions à ce sujet. Une autre pour vous, Cam, sur l'évaluation des terrains, je me demande s'il y a une possibilité d'étendre la méthodologie pour cartographier les logements locatifs abordables sur le marché privé et surveiller la financiarisation.

01:44:58.020

**Cam Power (HART):** Je pense que l'aspect le plus difficile de cette question, et peut-être que Craig pourrait intervenir ici, c'est que les informations sur les logements locatifs abordables ou les données à ce sujet sont assez limitées. Je ne suis donc pas certain. Oui, je pense que Craig pourrait avoir une meilleure idée de ce marché ou de cet univers de données. Je vais donc lui céder la parole.

**Craig Jones (HART):** Bien sûr, je pense que cela dépend de ce que nous entendons par marché locatif privé. Il y a deux distinctions : le marché locatif primaire, qui est celui des logements construits à des fins de location. Les données sur ce marché sont suivies chaque année par la SCHL, par le biais de son enquête sur les loyers du marché, de sorte que nous disposons de données annuelles à ce sujet. Mais si nous parlons du marché secondaire, qui est celui des copropriétés, des appartements en sous-sol ou des maisons, d'autres formes de location, nous n'avons pas vraiment de données précises sur ce marché. Nous n'avons pas vraiment de bonnes données sur ce marché locatif, à l'heure actuelle. C'est quelque chose dont nous sommes conscients. Le recensement inclut certaines informations, en fait pas mal d'informations, et malheureusement le recensement ne fait pas la distinction entre la location primaire et secondaire. Donc oui, malheureusement, sans accès à de meilleures données sur ce sujet, je ne pense pas que nous puissions répondre à cette question. C'est dommage.

**Carolyn Whitzman (HART):** Je tiens à préciser que la Colombie-Britannique dispose d'un système de données d'évaluation des terrains qui permet de savoir qui possède quel terrain. Mais lorsque nous traitons avec l'Ontario et l'Alberta, pour nommer deux autres grandes provinces, et le Québec est également public, il est vraiment difficile de savoir qui possède quel terrain, ce qui est important pour la cartographie.

**Joe Daniels (HART):** J'ajouterai qu'il est très difficile d'obtenir les données collectées par la SCHL au niveau des bâtiments. En fait, c'est plus ou moins impossible, du moins dans les conditions actuelles de distribution des données. Il est donc difficile de suivre les bâtiments individuels, bien qu'il soit possible d'obtenir des données au niveau du secteur, à condition qu'il y ait un nombre suffisant de logements ou de bâtiments dans ce secteur, car si les données tombent en dessous d'un certain chiffre, elles sont supprimées, ce qui complique les choses. C'est l'un des domaines dans lesquels notre travail sur les acquisitions est peut-être un peu entravé et un domaine que nous essayons d'explorer. Il y a des possibilités de changer cela. Par exemple, les registres fonciers ou les endroits où les propriétaires doivent soumettre leurs loyers; ceux-ci pourraient alors être cartographiés et incorporés dans une approche d'acquisition plus riche en données.

**Sam Roberts (HART):** Merci beaucoup à toutes les personnes, c'est très complet. Vous pouvez constater que tous ces outils se chevauchent quelque peu. Je pense qu'il nous reste du temps pour une dernière question avant de conclure, et celle-ci s'adresse à Carolyn. Allons-nous faire des recommandations à Statistique Canada sur la base de notre vision à long terme et des défis que nous avons rencontrés au cours de ce projet?

**Carolyn Whitzman (HART):** Oui, absolument. Nous faisons donc partie d'un groupe sur les données que le Bureau de la défenseure fédérale du logement a convoqué, et nous nous déplaçons

régulièrement. Nous avons fait partie d'une délégation auprès de la sous-commission de la Chambre des communes qui a contribué à la création du Fonds pour accélérer les logements. Nous sommes donc des chercheurs d'action, comme l'a dit Alexandra, et comme l'a dit Penny. Nous sommes ici pour changer la conversation. Nous espérons donc poursuivre ce travail à l'avenir. Il ne s'agit pas seulement de créer des données. Il s'agit de dire comment les données pourraient être améliorées.

**Sam Roberts (HART):** Je vous remercie de tout cœur. Sur ce, j'aimerais remercier toutes les personnes d'avoir participé à cet événement, tous nos panélistes, et en particulier nos estimées invitées, Erin et Sahar. Nous sommes ravis de partager ces outils avec vous. Nous espérons que vous resterez en contact. Ma collègue va vous indiquer comment vous pouvez le faire en ligne, par courriel, par l'infolettre, par Twitter, par LinkedIn. Et vous verrez toutes les mises à jour, tous les outils dont nous venons de parler dans les mois à venir, et tout est sur le site web qui, je viens de le vérifier, est maintenant en ligne. Vous pouvez donc vous rendre sur [hart.ubc.ca](http://hart.ubc.ca) et découvrir tous ces outils et toutes ces mises à jour passionnantes. Merci encore d'avoir passé autant de temps avec nous un mercredi matin ou après-midi, quel que soit l'endroit d'où vous nous avez joints. J'espère que vous aurez une merveilleuse journée. Je vous remercie de tout cœur.

## Pour garder contact

Si vous avez d'autres questions sur notre présentation ou si vous souhaitez utiliser les outils HART dans votre communauté, n'hésitez pas à communiquer avec nous :

Courriel: [hart@allard.ubc.ca](mailto:hart@allard.ubc.ca)

Suivez-nous sur Twitter [@ubcHART](https://twitter.com/ubcHART) ou LinkedIn à [/ubcHART](https://www.linkedin.com/company/ubcHART)

Inscrivez-vous ici pour les mises à jour: <https://bit.ly/HARTnews>

L'adresse de notre site Web : [hart.ubc.ca](http://hart.ubc.ca)

Inscrivez-vous pour l'apprentissage en ligne : <https://hart.ubc.ca/pre-register-for-elearning/>

Explorez notre Dataverse: [https://borealisdata.ca/dataverse/UBC\\_HRC](https://borealisdata.ca/dataverse/UBC_HRC)