

Votez pour le logement aux élections municipales de 2021 au Nouveau-Brunswick

Une liste non exhaustive de propositions politiques pour les municipalités

Le problème

Le logement est un défi croissant pour les personnes qui vivent dans les milieux urbains, les villages et les communautés rurales du Nouveau-Brunswick. Il est particulièrement préoccupant de constater que les locataires du Nouveau-Brunswick sont confrontés à des fortes augmentations de loyers (jusqu'à 50 % à Fredericton¹ et 62 % à Moncton²), à l'absence de contrôle des loyers ou du type de protection des locataires que l'on trouve dans d'autres provinces canadiennes, et à un taux d'inoccupation faible, voire nul, dans certaines communautés^{3,4,5}. Pour ajouter à cette situation désolante, le Nouveau-Brunswick a levé son interdiction des expulsions COVID le 31 mai 2020.

Avant le COVID, l'accès à un logement abordable et adéquat au Nouveau-Brunswick était déjà un problème. Nous savons que les nouveaux arrivants ont beaucoup de mal à trouver un logement. Les personnes vivant avec un handicap se voient offrir des soutiens financiers inadéquats. Les personnes à faible revenu et les bénéficiaires de l'aide sociale font face à des obstacles importants pour accéder au logement.⁶

Plus de 5 200 Néo-Brunswickois sont sur la liste d'attente pour un logement public.⁷ Quarante-cinq pour cent des personnes sur cette liste sont des célibataires non âgés, un groupe démographique croissant qui a besoin d'un logement. De 2008 à 2018, le nombre de célibataires non âgés sur la liste d'attente de logement a bondi de 70 % et le nombre de

¹ Leger, Isabel. 2020. "Cabinet minister says rent control will worsen housing market in N.B." CBC. December 10, 2020. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/mla-pc-rent-control-debate-1.5835623>

² Jones, Robert. 2020. "Company that shocked Moncton tenants with a 62% rent increase buys second building." CBC. December 14, 2020. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/company-buys-second-building-1.5839770>

³ Société canadienne d'hypothèques et de logement. Données de l'enquête sur le marché locatif rural : Taux d'inoccupation par chambre à coucher et par province. Janvier 2021.

⁴ Weldon, T. Les taux de location s'envolent au Nouveau-Brunswick alors que les taux d'inoccupation diminuent. CBC. 26 octobre 2020. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/rent-apartment-moncton-increase-1.5773243>.

⁵ Grant, R. 'People on the verge of homelessness' as rural vacancy rate plunges. Kings County Record. March 1, 2021.

⁶ New Brunswick Common Front for Social Justice. "Let's mend our social net." February 1, 2020. <https://frontnb.ca/wp-content/uploads/2020/02/Information-document-Edited-Feb-1-2020.pdf>

⁷ Bonang, Eilish. 2020. "La liste d'attente pour les logements abordables s'allonge au Nouveau-Brunswick". CTV. 22 novembre 2020. <https://atlantic.ctvnews.ca/wait-list-for-affordable-housing-growing-in-n-b-1.4699040>

familles sur cette liste a augmenté de 33 %.⁸ À Saint John seulement, en 2018, plus de 1 500 de ses résidents étaient inscrits sur une liste d'attente pour un logement abordable.⁹

Dans les trois plus grandes villes de la province, Fredericton, Moncton et Saint John, 500 personnes sont sans abri.¹⁰ Les refuges pour hommes et pour femmes de Fredericton ont tous deux connu une augmentation de 20 % de leur taux d'occupation en 2016.¹¹ À Moncton, le nombre de sans-abri chroniques est en augmentation. Bien que le nombre de personnes ayant accès aux refuges de Moncton ait diminué, passant de 817 en 2015 à 729 en 2017, la durée moyenne de séjour dans les refuges a augmenté, passant de 5,5 jours en 2015 à 8,5 jours en 2017, ce qui indique que les personnes ne trouvent pas de logement permanent et qu'elles ont besoin de soutiens sociaux en plus du logement.¹²

La crise du logement au Nouveau-Brunswick pourrait facilement s'aggraver si les réformes et les investissements nécessaires ne sont pas faits rapidement. Les logements disponibles du Nouveau-Brunswick sont plus vieux que ceux de nombreuses autres provinces. Ces logements sont souvent associés à des coûts de chauffage élevés et à des conditions dangereuses et inaccessibles. Le taux de logements nécessitant des réparations majeures est plus élevé au Nouveau-Brunswick (8,3 %) que la moyenne canadienne (6,5 %).¹³ Le rapport du vérificateur général de 2021 a noté que la présence du radon, un agent cancérigène, est une préoccupation dans certains logements sociaux.¹⁴ Si le fardeau des réparations incombe aux propriétaires, les locataires sont également confrontés à des expulsions ou à des augmentations de loyer lorsque des réparations majeures sont effectuées.

La recherche d'un logement au Nouveau-Brunswick est particulièrement difficile pendant une pandémie. Les taux d'inoccupation des appartements à des niveaux historiquement bas dans tout le Nouveau-Brunswick, passant de 4,1 pour cent en 2017 à 2,6 pour cent en 2019. En 2020, le taux d'inoccupation de la province est resté à un niveau modeste de 3,1 pour cent. Les taux d'inoccupation sont particulièrement bas à Fredericton (1,4 pour cent)

⁸ Gouvernement du Nouveau-Brunswick. " 2019 -2022 Plan d'action du Nouveau-Brunswick 2018-2028 Entente bilatérale SCHL -Nouveau-Brunswick dans le cadre de la Stratégie nationale d'habitation " <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/sd-ds/pdf/Housing/2019-2022NewBrunswickActionPlan.pdf>.

⁹ Rao, Aditya. 2020. "New Brunswick must stop dragging its feet on affordable housing." NB Media Co-op. October 5, 2020. <https://nbmediacoop.org/2020/10/05/the-province-must-stop-dragging-its-feet-on-affordable-housing/>

¹⁰ Blanch, Vanessa. 2020. "I've never felt shame like this in my life': 500 homeless, 5,000 await affordable housing." CBC. December 4, 2020. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/housing-affordable-lisa-ryan-cmhc-social-development-new-brunswick-1.5373494>.

¹¹ Community Action Group on Homelessness. 2017 Annual Progress Report on Homelessness.

¹² Moncton Community's Implementation Plan for Affordable Housing. 2019.

¹³ Gouvernement du Nouveau-Brunswick. " 2019 -2022 Plan d'action du Nouveau-Brunswick 2018-2028 Entente bilatérale SCHL -Nouveau-Brunswick dans le cadre de la Stratégie nationale d'habitation " <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/sd-ds/pdf/Housing/2019-2022NewBrunswickActionPlan.pdf>.

¹⁴ Adair-MacPherson, Kim. 2021. " Risque de contamination dans les unités de logement public ". Chapitre 8 du Rapport du vérificateur général, volume III. Février 2021. <https://www.agnb-vgnb.ca/content/agnb-vgnb/fr/publications/rapports.html>.

et à Miramichi (1,6 pour cent) en 2019.¹⁵ Bien que les taux d'inoccupation aient augmenté en 2020 dans ces deux régions, Miramichi atteignant 4 pour cent d'inoccupation, l'abordabilité reste une préoccupation dans un marché sans contrôle des loyers.

À Moncton, le taux d'inoccupation est passé de 4,5 pour cent en 2017 à 2,2 pour cent en 2019, pour passer à seulement 2,8 pour cent en 2020. À Saint John, le taux est passé de 4,7 pour cent en 2017 à 3,3 pour cent en 2019, puis à 3,1 pour cent en 2020.¹⁶ On considère qu'un taux d'inoccupation sain pour une ville se situe dans une fourchette de 3 à 7 pour cent.¹⁷ La situation des logements vacants est particulièrement grave dans les communautés rurales. Le taux d'inoccupation rural à l'échelle de la province pour les appartements d'une, de deux et de trois chambres à coucher est de 2,8 pour cent et il est de zéro pour cent à Sussex, Grand Manan et Harvey, de 0,3 pour cent à St Stephen, de 1 pour cent à Woodstock et de 1,3 pour cent à Shédiac.¹⁸

Malgré les nombreux reportages sur les locataires du Nouveau-Brunswick en détresse et aux appels à la protection urgente des locataires lancés par la Coalition du Nouveau-Brunswick pour les droits des locataires et ACORN, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a soutenu qu'il n'y a pas de crise du logement dans la province.¹⁹ À notre avis, une seule personne sans logement devrait être considérée comme une crise ; c'est une crise pour la personne qui n'a pas de logement. Mais il n'y a pas qu'une seule personne qui a besoin d'un logement au Nouveau-Brunswick : 27 715 ménages néo-brunswickois, soit 9 % de tous les ménages du Nouveau-Brunswick, ont un logement inadéquat.²⁰ La ville de Saint John ainsi que les comtés de Victoria et de Queens ont des besoins en logement de base particulièrement élevés, supérieurs à la moyenne provinciale, avec 11,1 à 13 pour cent de leur population dans le besoin.²¹ Vingt pour cent des résidents de Fredericton, soit près de 12 000 personnes, ont un logement précaire.²² Trente-six pour cent des ménages locataires du Nouveau-Brunswick dépensent 30 % ou plus pour le loyer et les services publics, le seuil pour un logement abordable, et 14 % vivent dans des situations où le logement est gravement hors prix.²³ Ces ménages, qui consacrent une plus grande partie de leur revenu au logement, ont moins d'argent à consacrer à la nourriture, aux soins de santé et à l'éducation.

¹⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2018. Rapports sur le marché locatif - Canada et faits saillants provinciaux.

¹⁶ Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2018. Rapports sur le marché locatif - Canada et faits saillants provinciaux.

¹⁷ Victoria Housing Strategy 2016-2025 Phase Two: 2019 – 2022.

¹⁸ Grant, Robin. 2021. 'People on the verge of homelessness' as rural vacancy rate plunges. Kings County Record. February 28, 2021.

¹⁹ Brown, S. Higgs says New Brunswick is not facing rental 'crisis' as 90-day review is launched. Global News. February 11, 2021. <https://globalnews.ca/news/7634715/blaine-higgs-new-brunswick-rental-crisis-90-day-review/>.

²⁰ Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2018. Rapports sur le marché locatif - Canada et faits saillants provinciaux.

²¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2018. Rapports sur le marché locatif - Canada et faits saillants provinciaux.

²² Canada sans pauvreté. 2016.

²³ Canadian Rental Housing Index.

Les loyers au Nouveau-Brunswick sont peut-être relativement bon marché en moyenne par rapport au reste du Canada, mais la province a aussi le revenu médian des ménages le plus bas du pays,²⁴ un taux de participation au marché du travail inférieur à la moyenne nationale²⁵, une aide sociale inadéquate et punitive,²⁶ une population vieillissante vivant de revenus fixes et le quatrième taux de pauvreté infantile le plus élevé au Canada.²⁷ Plus de 31 400 enfants du Nouveau-Brunswick vivent dans la pauvreté. Les villes de Saint John, Bathurst et Campbellton ont des taux de pauvreté infantile qui dépassent 30 %, ce qui est beaucoup plus élevé que la moyenne nationale de 19,6 %.²⁸

Les besoins en logement de certaines populations nécessitent des solutions spécifiques qui répondent à leurs situations uniques. Une évaluation des besoins en logement réalisée en 2014 à Moncton a permis d'identifier les groupes suivants comme étant plus susceptibles de rencontrer des difficultés pour accéder à un logement abordable, sûr et adéquat : les personnes vivant seules, les ménages dirigés par des jeunes, les ménages monoparentaux, les ménages avec une personne handicapée, les ménages immigrants et les ménages autochtones.²⁹ Les personnes âgées, les personnes souffrant de problèmes de santé mentale et de toxicomanie, et les anciens combattants sont d'autres groupes souvent identifiés comme ayant un logement précaire. Les personnes qui fuient des relations abusives dans leur foyer ont besoin d'un endroit où aller, mais au Nouveau-Brunswick, elles sont coincées en raison du manque de logements abordables, de logements de transition et de refuges où elles se sentent en sécurité. Bien que le Nouveau-Brunswick ait récemment adopté des protections législatives permettant aux victimes d'abus de quitter un contrat de location avant terme, les exigences imposées à la victime pour pouvoir le faire sont onéreuses.

Le Nouveau-Brunswick a le taux le plus élevé de meurtres-suicides liés à la famille et le quatrième taux le plus élevé de violence conjugale déclarée par la police au Canada. Selon une évaluation des besoins en logement commandée par la ville de Moncton, des femmes de la région du Grand Moncton n'ont pas accès aux refuges d'urgence parce

²⁴ Statistique Canada. 2016. " Revenu total médian des ménages et revenu après impôt selon le type de ménage (total - type de ménage incluant la structure de la famille de recensement), Canada, provinces et territoires, Recensement de 2016 - données à 100 %, Recensement de 2006 - données à 20 % de l'échantillon " <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/hlt-fst/inc-rev/Tableau.cfm?Lang=Fra&T=101&SR=1&S=99&O=A&RPP=25&PR=0&CMA=0&CSD=0&D1=1&D2=1&TABID=2>.

²⁵ Statistique Canada. 2021. " Caractéristiques de la population active selon la province, mensuel, désaisonnalisé " https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410028703&request_locale=fr.

²⁶ Front commun pour la justice sociale. 2020. Document d'information sur l'assistance sociale. <https://frontnb.ca/wp-content/uploads/2020/02/Information-document-Edited-Feb-1-2020.pdf>

²⁷ Hayes, Matthew. 2021. "New Brunswick needs rental reform and fast." NB Media Co-op. January 8, 2021. <https://nbmediacoop.org/2021/01/08/new-brunswick-needs-rental-reform-and-fast/>

²⁸ Voir Saint John Human Development Council. "New Brunswick 2020 Child Poverty Report Card." December 2020. <https://sjhdc.ca/wp-content/uploads/2020/12/New-Brunswicks-2020-Child-Poverty-Report-Card-English.pdf>. Voir aussi Gouvernement du Nouveau-Brunswick. " 2019 -2022 Plan d'action du Nouveau-Brunswick 2018-2028 Entente bilatérale SCHL -Nouveau-Brunswick dans le cadre de la Stratégie nationale d'habitation " <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/sd-ds/pdf/Housing/PlanactionduNouveau-Brunswick2019-2022.pdf>.

²⁹ Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton. 2019.

qu'elles ne s'y sentent pas en sécurité.³⁰ Pour les personnes qui s'identifient comme étant lesbiennes, gaies, bisexuelles, transgenres, transsexuelles, queer, en questionnement ou bispirituelles (LGBTQ2S), le logement est un défi en raison de la discrimination qu'elles subissent de la part de leur famille, de leur propriétaire et parfois dans les refuges et les logements pour personnes âgées.³¹ Les jeunes qui s'identifient comme LGBTQ2S sont surreprésentés parmi les jeunes sans-abri.³²

Les personnes âgées sont le groupe démographique qui connaît la plus forte croissance au Nouveau-Brunswick. D'ici 2036, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus vivant dans la province devrait augmenter de 56,9 %. De nombreuses personnes âgées veulent rester dans leur maison, ce qui nécessitera un investissement accru dans les programmes de rénovation/réparation pour les personnes âgées, comme le reconnaît le Plan d'action du Nouveau-Brunswick 2018-2028 - Entente bilatérale entre la SCHL et le Nouveau-Brunswick dans le cadre de la Stratégie nationale d'habitation.

Alors que les locataires sont confrontés à des hausses de loyer inabordables, au manque de logements vacants, à des logements non sécuritaires et à l'itinérance, les propriétaires immobiliers du Nouveau-Brunswick profitent d'un marché immobilier en pleine expansion. Les prix de l'immobilier montent en flèche et les investisseurs soucieux de maximiser les rendements construisent des logements plus chers et procèdent à des rénovations (d'où l'expulsion de locataires pour rénover et augmenter la valeur de leurs propriétés), ce qui a pour effet d'évincer les habitants à faible revenu. Killam, le plus grand propriétaire de la province, se vante de la possibilité « d'augmenter les revenus » en « repositionnant » - c'est-à-dire en rénovant et en relouant - 1300 unités au Nouveau-Brunswick. Les³³ sociétés immobilières achètent des immeubles à appartements dans plusieurs communautés du Nouveau-Brunswick, offrant des prix records aux propriétaires tout en promettant de nouvelles recettes fiscales aux gouvernements.^{34, 35}

La solution : Un plan de logement pour tous à l'intention des municipalités du Nouveau-Brunswick

Partant des principes que le logement est un droit humain fondamental et que le logement est un déterminant clé de la santé, les gouvernements municipaux ont la responsabilité de garantir un logement adéquat à tous leurs résidents. Bien que le gouvernement provincial

³⁰ Calhoun Research and Development (2014). Safe and affordable housing for women in Greater Moncton: Needs Assessment 2013-2014.

³¹ Gahagan, Jacqueline and Ren Thomas. 2021. "LGBTQ+ Canadian baby boomers in need of safer housing in senior years." *The Conversation*. January 13, 2021. <https://theconversation.com/lgbtq-canadian-baby-boomers-in-need-of-safer-housing-in-senior-years-151827>

³² Canadian Observatory on Homelessness. 2017. <http://homelesshub.ca/about-homelessness/population-specific/lesbian-gay-bisexual-transgender-transsexual-queer>

³³ Killam. Rapport financier. Novembre 2020.

<https://killamreit.com/sites/default/files/Finacial%20Reports/Killam%20November%202020%20%28Condensed%20Appendices%29.pdf>

³⁴ McPhee, E. 'A lot of financial stress': Renters get the boot for building renovations. *Telegraph-Journal*. April 6, 2021.

³⁵ Hayes, M. New Brunswick needs rental reform-and fast. *NB Media Co-op*. January 8, 2021. <https://nbmediacoop.org/2021/01/08/new-brunswick-needs-rental-reform-and-fast/>

soit le principal responsable du logement, les gouvernements municipaux ont un rôle clé à jouer pour s'assurer que tous leurs résidents sont logés de façon sécuritaire et avec dignité. Grâce à la planification, au zonage, aux choix de dépenses et aux collaborations, les municipalités peuvent faire partie de la solution en matière de logement. Les municipalités doivent reconnaître leur responsabilité dans la protection du droit humain au logement.

S'inspirant de politiques, de programmes et de pratiques municipaux en matière de logement parmi les plus complets et les plus efficaces au Canada, la Coalition pour les droits des locataires du Nouveau-Brunswick demande aux candidats qui se présenteront aux élections municipales de 2021 au Nouveau-Brunswick d'appuyer et de défendre notre plan de logement pour tous. Les exemples de stratégies et de plans de logement abordables d'autres municipalités fournis dans le présent document sont utiles pour inspirer des solutions créatives aux problèmes de logement dans les municipalités du Nouveau-Brunswick. Toutefois, chaque ville, village et communauté rurale doit tenir compte des divers besoins de ses résidents ainsi que des conditions économiques, sociales et politiques qui influent sur le logement.

En plus de soutenir les 11 actions municipales suivantes en matière de logement, tous les candidats à la mairie ou au conseil municipal devraient défendre avec force les locataires des communautés qu'ils cherchent à représenter. Il s'agit notamment d'appuyer le besoin urgent d'un contrôle des loyers à l'échelle de la province et d'autres mesures de protection des locataires, ainsi que d'un moratoire provincial sur les expulsions pendant le COVID et d'un programme d'aide au loyer pour subventionner le loyer des personnes dans le besoin.

1. Travailler avec tous les niveaux de gouvernement et divers partenaires communautaires pour maintenir et développer le logement sans but lucratif.

Tous les niveaux de gouvernement doivent travailler ensemble pour trouver des solutions créatives afin de répondre aux besoins des résidents en matière de logement. Les administrations municipales devraient accorder la priorité aux dépenses en matière de logement et faire un usage optimal des fonds et des ressources fédérales et provinciales afin de maintenir, d'améliorer et d'élargir la disponibilité de logements sans but lucratif. Les logements sans but lucratif devraient répondre aux besoins démographiques locaux, ce qui exigera qu'il soit diversifié et comprenne des logements sociaux, des logements coopératifs, des logements de transition avec des travailleurs de soutien par les pairs (personnes ayant une expérience de vie) et des refuges. Les municipalités devraient collaborer avec les coopératives, les fiducies foncières, les fournisseurs de services, les organismes sans but lucratif et les organismes gouvernementaux pour offrir une gamme d'options de logement sans but lucratif afin de répondre aux divers besoins des résidents.

Exemples de collaboration intergouvernementale et communautaire en matière de logement abordable :

- Rising Tide prévoit de créer 155 à 166 unités de logement abordable à Moncton grâce à des fonds provenant de la ville de Moncton, de la province du Nouveau-Brunswick

et du gouvernement fédéral au cours des trois prochaines années.³⁶ En plus d'acheter et de rénover plusieurs propriétés pour en faire des logements abordables, l'organisme à but non lucratif envisage également d'acheter des propriétés vacantes qui pourraient être utilisées pour construire de nouveaux logements abordables et prévoit d'embaucher des gestionnaires de cas pour soutenir les personnes résidant dans ces unités.³⁷

- La nouvelle initiative canadienne de logement rapide permet aux municipalités et aux fournisseurs de logements sans but lucratif d'acheter des propriétés pour y installer des logements supervisés permanents pour les personnes sans-abri. En janvier, le comité consultatif d'urbanisme de Fredericton a approuvé l'octroi d'une subvention conditionnelle de 900 000 \$ à la Société John Howard pour une proposition visant à utiliser les fonds de l'Initiative de logement rapide pour transformer un certain nombre de suites d'hôtel du City Motel en 20 unités de logement abordable.³⁸
- Un investissement fédéral de 1,3 milliard de dollars dans la Toronto Community Housing Corporation, un fournisseur de logements abordables, servira à rénover 58 000 unités de logement dans 1 500 immeubles. La Toronto Community Housing abrite 110 000 personnes qui vivent pour la plupart sous le seuil de la pauvreté, dont 20 000 personnes âgées et 30 000 jeunes et enfants. Près de 60 % d'entre elles sont des femmes, et un tiers s'identifie comme ayant un handicap ou un problème de santé mentale.³⁹
- En partenariat avec la ville de Vancouver, le Vancouver Community Land Trust possède plus de 2 600 logements. La ville de Vancouver et le Vancouver Community Land Trust sont partenaires dans de nombreux baux de 99 ans qui permettent à la fiducie foncière de concevoir, construire et exploiter de nouveaux logements abordables. Le Vancouver Community Land Trust s'associe à de nombreuses coopératives de logement, à des organismes sans but lucratif, au gouvernement et à des promoteurs pour acheter, construire et réaménager des logements pour les familles à faible et moyen revenu dans le Lower Mainland de Vancouver.⁴⁰
- La ville de Victoria explore des options de logement intergénérationnel afin d'améliorer l'accès au logement et l'inclusion sociale entre les générations, notamment

³⁶ Sweet, Jennifer. 2021. "Moncton affordable housing project expands with new funding, seeks partners." CBC. March 30, 2021. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/rising-tide-project-enters-real-estate-market-1.5969861>.

³⁷ Magee, Shane. 2020. "Province to spend \$6M on Rising Tide affordable housing plan in Moncton," CBC. December 21, 2020. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/moncton-rising-tide-affordable-housing-1.5850099>.

³⁸ Bird, Lauren. 2021. "Fredericton motel housing project wins committee approval." CBC. January 21, 2021. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/fredericton-housing-affordable-1.5881663>.

³⁹ Del Gobbo, Daniel. 2019. "The Ontario government's shameful snub of affordable housing." The Conversation. May 7, 2019. <https://theconversation.com/the-ontario-governments-shameful-snub-of-affordable-housing-116132>

⁴⁰ Pedrero, Claudia. 2019. "Community land trusts a model for community-led land stewardship." *Rabble*. April 25, 2019. <https://rabble.ca/columnists/2019/04/community-land-trusts-model-community-led-land-stewardship>

en développant des partenariats et en pilotant un projet de jumelage de personnes âgées disposant de chambres supplémentaires avec des locataires admissibles.⁴¹ Université St. Thomas et la Ville Cooperative de Fredericton facilitent les options de logement intergénérationnel dans la capitale. Le projet espère jumeler 10 étudiants avec 10 personnes âgées dans leur propre maison.⁴²

- La ville de Medicine Hat, en Alberta (population : 62 260 habitants), a lancé en 2009 un plan décennal intitulé " Housing First " pour mettre fin à l'itinérance. Depuis, plus de 1 200 personnes qui étaient sans abri ou risquaient de le devenir, dont 322 enfants, ont été logées. L'utilisation des refuges a été réduite de près de la moitié. La clé de cette réussite en matière de logement réside dans la participation de la communauté et les partenariats. La Medicine Hat Community Housing Society coordonne un processus centralisé d'admission et d'évaluation dans le cadre duquel un travailleur social s'occupe des causes qui contribuent à l'itinérance (p. ex. demandes de soutien du revenu, accès à un traitement pour une dépendance, etc.) Le choix est donné aux personnes qui cherchent un logement. Les travailleurs du logement sont tenus de montrer aux personnes participant au programme au moins trois nouveaux logements. Le programme s'efforce d'être sans obstacle et de ne pas porter de jugement ; il n'empêche pas les gens d'accéder à un logement ou à des ressources s'ils n'ont pas de source de revenu et il fournit des aides au logement aux personnes qui ont déjà eu recours au système. Le premier bâtiment de logements supervisés permanents de la ville a ouvert en 2017 et abrite 15 personnes dans des appartements. L'Association canadienne pour la santé mentale gère l'immeuble, avec un personnel de soutien disponible 24 heures sur 24 pour les personnes qui y résident. L'ACSM est également propriétaire d'un immeuble voisin où elle prévoit de loger 15 autres personnes.⁴³

2. Prévoir des logements abordables par le biais du zonage inclusif et des dérogations.

Les municipalités doivent continuer d'exhorter la province à apporter les modifications législatives nécessaires afin de lever toute incertitude quant à l'autorisation du zonage inclusif au niveau municipal. Entre-temps, les municipalités continuent de disposer d'outils tels que les primes de densité et les dérogations pour encourager l'aménagement de logements abordables.

Les municipalités devraient avoir un plan de logement abordable et accorder la priorité à la modification des règlements, au rezonage des zones et à l'utilisation des dérogations pour les logements inclusifs et abordables, les logements de transition avec soutien par les pairs et les refuges. Les terrains publics et ceux qui deviennent disponibles, comme

⁴¹ Victoria Housing Strategy 2016-2025 Phase Two: 2019 – 2022.

⁴² St. Thomas University. 2019. Internship Allows Robyn Metcalfe to Help Spearhead Inter-Generational Housing Project at The Ville. <https://www.stu.ca/news/all-news/2019/internship-allows-robyn-metcalfe-to-help-spearhead-inter-generational-housing-project-at-the-ville.php>

⁴³ Smith, Madeleine. (2019). Medicine Hat said it eliminated homelessness in 2015. Here's how the city is working to keep it that way. Toronto Star. December 19, 2019. <https://www.thestar.com/calgary/2019/12/22/medicine-hat-said-it-eliminated-homelessness-in-2015-heres-how-the-city-is-working-to-keep-it-that-way.html>

les terrains de NBEX à Fredericton, devraient être considérés comme des emplacements potentiels pour des logements abordables. Les municipalités peuvent également adopter une politique « d'utilisation ou de perte » (« use it or lose it ») qui leur permettrait d'exproprier des propriétés abandonnées ou délaissées et de les transformer en unités de logement abordable.

Les municipalités devraient exiger que tous les nouveaux ensembles résidentiels, tels que les immeubles d'appartements et les condos de cinq unités ou plus, comportent au moins 20 % de logements abordables. Un logement abordable est défini comme un logement dont le coût ne dépasse pas 30 % du revenu du ménage, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Avant d'obtenir un permis de construire, les constructeurs doivent signer un accord avec la municipalité concernant l'offre de logements abordables, comprenant des obligations ainsi que diverses options de mise en conformité telles que la cession de terrains en échange d'une compensation financière, des plafonds de prix sur la vente ou la location de logements et des contributions financières.

Les municipalités devraient également exiger que les promoteurs de logements investissent dans des espaces verts et d'autres aménagements qui font du quartier un espace vivable.

Exemples de municipalités qui planifient et modifient le zonage en faveur du logement abordable et des communautés inclusives :

- Dans le cadre de sa stratégie de logement abordable, la ville de Miramichi a apporté des modifications à son plan d'aménagement municipal afin de faciliter l'aménagement de différents types de logements, y compris les maisons minuscules et les logements accessoires.⁴⁴ Le zonage municipal ailleurs, comme à Quispamsis et Rothesay, ne permet pas les maisons minuscules.⁴⁵
- La ville de Calgary accorde la priorité aux demandes de logements abordables dans son processus de planification. Elle dispose d'un programme d'incitation au logement, un programme de financement de 6,9 millions de dollars qui aide les organismes sans but lucratif à développer des logements abordables. Le programme facilite la vente de terrains appartenant à la ville à une valeur inférieure à celle du marché à des organismes sans but lucratif qui fournissent des logements abordables.⁴⁶
- Le Règlement municipal sur les installations de logement d'Ottawa permet à la ville d'appliquer un incitatif discrétionnaire aux promoteurs en échange de logements locatifs abordables.⁴⁷
- Le programme « Reside » de l'association torontoise Raising the Roof vise à

⁴⁴ Réélire Adam Lordon au poste de maire Message Facebook sur le logement abordable.

⁴⁵ Silberman, A. More New Brunswickers consider tiny houses during pandemic. CBC. August 27, 2020. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/new-brunswick-tiny-houses-pandemic-1.5701313>

⁴⁶ City of Calgary Affordable Housing Division. 2018. "Housing in Canada's Big Cities." May 2018.

⁴⁷ City of Calgary Affordable Housing Division. 2018. "Housing in Canada's Big Cities." May 2018.

transformer en logements abordables des maisons centenaires ou patrimoniales abandonnées dans la région du Grand Toronto. Le programme collabore avec Building Up, un organisme à but non lucratif qui offre une formation dans les métiers aux personnes qui ont besoin d'un emploi pour rénover les propriétés.⁴⁸

- Vancouver a instauré une taxe sur les maisons vides, qui correspond à un pour cent de la valeur imposable d'une maison inoccupée. Les recettes de cette taxe sont affectées à la construction de logements abordables, au financement de la banque des loyers de Vancouver, à la fourniture de refuges pour les personnes sans-abri et à l'aide aux personnes menacées d'expulsion en raison du réaménagement.⁴⁹
- Le nouveau « Règlement pour une métropole diversifiée » de Montréal exige que les promoteurs immobiliers ajoutent 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux à toute nouvelle construction.⁵⁰
- La Loi sur l'aménagement du territoire de Toronto exige que tous les nouveaux aménagements contribuent à l'expansion et à l'amélioration du réseau de parcs et d'espaces verts de la ville. La quantité de parcs exigée pour toute proposition d'aménagement (hectares de parc par nombre d'unités) dépend de l'emplacement et du type d'aménagement. La politique est souple et permet d'exiger des promoteurs qu'ils contribuent à la création de parcs dans un autre secteur ou qu'ils fournissent des fonds en contrepartie de terrains, fonds que la ville peut ensuite utiliser pour améliorer les parcs existants ou acheter des terrains pour de nouveaux parcs.⁵¹
- L'Inclusionary Housing and Community Amenity Policy de la ville de Victoria, adoptée en 2019, encourage la création de nouveaux logements abordables par la fourniture de logements d'inclusion dans les grands ensembles en copropriété, et par des contributions en espèces au Victoria Housing Reserve Fund de la part de projets de petite et moyenne taille, lorsque ces projets cherchent à obtenir une densité supplémentaire. Une partie des contributions en espèces est destinée à des fonds de réserve d'agrément locaux à usage communautaire pour préserver et améliorer l'habitabilité des quartiers.⁵²

⁴⁸ Taylor, Malaika. 2018. "Vacant Homes and Affordable Housing." Homeless Hub.

<https://www.homelesshub.ca/blog/vacant-homes-and-affordable-housing>.

⁴⁹ Cleverley, Bill. 2019. "Victoria councillor asking B.C. for power to tax empty houses." *Times Colonist*. January 13, 2019. <https://www.timescolonist.com/real-estate/victoria-councillor-asking-b-c-for-power-to-tax-empty-houses-1.23595651>

⁵⁰ Montréal. Règlement pour une métropole diversifiée. <https://montreal.ca/en/articles/diverse-metropolis-overview-law-7816>

⁵¹ City of Toronto. Parkland Dedication. <https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/application-forms-fees/building-toronto-together-a-development-guide/parkland-dedication/>

⁵² City of Victoria. "Inclusionary Housing." <https://www.victoria.ca/EN/main/residents/housing-strategy/inclusionary-housing-4.html>

3. Adopter un règlement sur les normes d'entretien des immeubles locatifs qui exige que les logements soient sûrs, accessibles et éconergétiques.

Les municipalités devraient adopter des normes d'entretien des biens locatifs qui exigent que les logements abordables existants et nouveaux soient sûrs, accessibles et économes en énergie. Les municipalités peuvent adopter des règlements et un régime de permis pour les propriétaires afin de s'assurer que les unités de logement sont entretenues selon des normes de sécurité. Il faut mettre en place un système d'inspection proactif qui n'impose pas au locataire la responsabilité de déposer une plainte. Pour faire face aux conditions de surpeuplement des logements dangereux, les municipalités devraient développer davantage de logements abordables et intégrer un zonage d'inclusion dans lequel les nouveaux développements doivent inclure un certain pourcentage de logements abordables ou subventionnés. Les logements abordables existants et nouveaux devraient profiter des fonds d'investissement provinciaux et fédéraux pour investir dans des logements sûrs et accessibles et dans des logements à haut rendement énergétique.

Des inspections proactives permettront d'éviter que les biens locatifs résidentiels ne tombent dans un état de délabrement tel que les locataires doivent être expulsés pour que l'endroit puisse être rénové.

Exemples d'actions municipales en matière de normes relatives aux biens locatifs :

- Le Rental Property Standard of Maintenance By-law de Victoria, qui est entré en vigueur le 31 janvier 2021, comprend des normes visant à assurer la qualité, la sécurité et l'habitabilité des logements locatifs.⁵³ Le règlement comprend des normes relatives aux fuites ou aux dommages causés par l'eau, à la fourniture de chaleur, à la sécurité incendie, à la fonctionnalité des portes et des fenêtres, aux parasites et aux moisissures. Par exemple, le règlement exige que les planchers des salles de bain soient lisses et aient des surfaces résistantes à l'humidité, que chaque pièce et les aires communes soient éclairées et que les portes et fenêtres extérieures soient étanches et puissent être verrouillées. Cependant, la Together Against Poverty Society et le Victoria Tenant Action Group affirment que le nouveau règlement doit en faire davantage en termes d'inspection et d'émission d'amendes en cas de non-respect du règlement. Parallèlement au règlement, la ville a engagé un planificateur d'assistance aux locataires chargé de fournir des informations, un soutien et des ressources aux locataires. Cependant, le planificateur n'est pas habilité à représenter les locataires ou à aider directement à recueillir des preuves de non-conformité aux normes du règlement.⁵⁴

⁵³ City of Victoria. "Rental Property Standard of Maintenance Bylaw Summary." <https://www.victoria.ca/assets/Departments/Planning~Development/Community~Planning/Housing~Strategy/RPSOM%20Bylaw%20Summary.pdf>

⁵⁴ Skrypnek, Jane. "Critics question effectiveness of new Victoria rental maintenance bylaw." *Victoria News*. February 10, 2021. <https://www.vicnews.com/news/critics-question-effectiveness-of-new-victoria-rental-maintenance-bylaw/>

- Le règlement de la ville de London sur les permis d'unités locatives résidentielles exige que les propriétés locatives de quatre unités ou moins soient autorisées. Dans le cadre de cette exigence, le propriétaire doit remplir une liste de contrôle d'autocertification, payer des frais de permis de location de 165 \$ et des frais d'inspection incendie de 171 \$ ou des frais de renouvellement de permis de location de 55 \$.⁵⁵
- Le programme « RentSafeTO » de Toronto est un programme d'application des règlements municipaux qui veille à ce que les propriétaires d'immeubles d'habitation respectent les normes d'entretien des bâtiments. Le programme s'applique aux immeubles d'habitation de trois étages ou plus et de 10 logements ou plus.⁵⁶

4. Élaborer un règlement sur les licences des propriétaires et un registre des loyers.

Les municipalités devraient exiger que les propriétaires d'une certaine taille s'inscrivent et obtiennent une licence de propriétaire. Un propriétaire récidiviste devrait risquer de perdre sa licence de gestion de propriétés et devrait être confronté à de lourdes pénalités payables à la ville. Le régime de licence devrait inclure un registre public des loyers afin que les locataires puissent connaître le montant du loyer payé par le locataire précédent.

Exemples de licences pour les propriétaires et de registres des loyers :

- Vancouver exige des licences d'exploitation de « biens locatifs résidentiels » pour que les propriétaires puissent faire des affaires dans cette ville. Le permis dépend de la durée de la location de la résidence, de l'intention du propriétaire de vivre ou non dans la propriété louée et du fait que la location soit un Airbnb.⁵⁷
- La province de Québec exige que les propriétaires donnent aux nouveaux locataires un avis du loyer le plus bas payé pour ce logement au cours des 12 derniers mois. Une telle règle peut également être mise en œuvre au niveau municipal en l'absence de mesures provinciales.⁵⁸
- Une initiative communautaire de l'Île-du-Prince-Édouard a lancé un programme de registre des loyers pour permettre aux locataires d'informer ceux qui reprennent leur ancien appartement du montant de leur loyer lorsqu'ils y vivaient.⁵⁹

⁵⁵ City of London. Residential rental license fire inspections. <https://london.ca/residential-rental-license-fire-inspections>

⁵⁶ City of Toronto. "RentSafeTO for Tenants." <https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/rental-housing-tenant-information/rental-housing-standards/apartment-building-standards/rentsafeto-for-tenants/>

⁵⁷ City of Vancouver. "Residential Rental Property Licenses." <https://vancouver.ca/doing-business/residential-rental-property.aspx>.

⁵⁸ Educaloi. "Le bail." <https://educaloi.qc.ca/capsules/le-bail/>

⁵⁹ Ross, Ryan. PEI Woman planning rent registry to help tenants. The Telegram. March 21, 2021. <https://www.thetelegram.com/news/canada/pei-woman-planning-rental-registry-to-help-tenants-566324/>

5. Limiter et réglementer les locations à court terme telles que Airbnbs.

Airbnb et d'autres locations à court terme ont connu une croissance rapide au Canada.⁶⁰ Les locations à court terme facilitent la gentrification, un processus qui déplace les habitants actuels d'une zone lorsqu'elle est transformée pour attirer et loger des résidents, des touristes et des entreprises plus riches.⁶¹ Les propriétaires convertissent de plus en plus leurs locations à long terme en locations à court terme comme Airbnbs afin d'augmenter les revenus de leurs propriétés. Cette conversion a créé une nouvelle forme d'écart de loyer.⁶²

En raison de la disparité entre le revenu locatif actuel des propriétés et ce qu'il pourrait potentiellement atteindre grâce aux locations à court terme, les propriétaires rénovent leurs propriétés, augmentant ainsi la valeur de leurs biens, et les locataires sont contraints de partir pour laisser la place à des hôtes à court terme qui fournissent plus de revenus aux propriétaires. Les quartiers accessibles et dotés de transports en commun sont des lieux particulièrement attractifs pour les hôtes Airbnb. Comme davantage de locataires à court terme fréquentent ces quartiers, davantage de locataires sont déplacés vers des zones accessibles.⁶³

La Coalition ne s'oppose pas à la pratique de la location à court terme d'une pièce de sa maison par l'intermédiaire d'Airbnb pour obtenir un modeste revenu supplémentaire. Cependant, au Canada près de la moitié de tous les revenus d'Airbnb en 2019 ont été générés par des entités commerciales qui possèdent et gèrent plusieurs propriétés. Bien qu'il y ait beaucoup plus d'Airbnbs dans les plus grandes villes du Canada, les inscriptions actives, le revenu total, les hôtes ayant plusieurs inscriptions et les inscriptions de maisons entières fréquemment louées augmentent à des taux nettement plus élevés dans les petites villes et les régions rurales.⁶⁴

Exemples de municipalités qui réglementent les locations à court terme comme Airbnbs :

- La ville de Vancouver prévoit de créer des zones réservées à la location, de mettre en œuvre des réglementations sur la location à court terme et une « taxe sur les maisons vides », d'imposer un taux d'imposition foncière plus élevé sur les propriétés achetées à l'étranger et de collaborer avec le gouvernement fédéral pour restreindre la propriété

⁶⁰ Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2020). Short-term rentals in Canada. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119-134.

⁶¹ Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*.

⁶² Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170.

⁶³ Deboosere, R., Kerrigan, D. J., Wachsmuth, D., & El-Geneidy, A. (2019). Location, location and professionalization: a multilevel hedonic analysis of Airbnb listing prices and revenue. *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 143-156.

⁶⁴ Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2020). Short-term rentals in Canada. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119-134.

étrangère.⁶⁵La réglementation de Vancouver sur la location à court terme est conçue pour protéger les logements locatifs à long terme tout en permettant aux résidents de gagner un revenu supplémentaire en louant une pièce de leur maison. À Vancouver, une location à court terme ne peut être exploitée qu'à partir de sa résidence principale.⁶⁶

- La ville de Victoria est en train de mettre en place un zonage de location uniquement dans le cadre de son plan stratégique pour le logement abordable.⁶⁷

6. Élaborer un règlement sur l'octroi de permis pour les propriétés locatives afin de prévenir les expulsions, les rénovations et les déménagements.

Les municipalités peuvent adopter une législation qui empêche les expulsions, les rénovations et les déménagements et qui protège les locataires pendant les périodes de déplacement dues aux rénovations ou au réaménagement des propriétés. Les rénovations sont des expulsions effectuées lorsque les propriétaires rénovent une propriété et les démovictions sont des expulsions qui se produisent lorsque les propriétaires démolissent un logement et réaménagent la propriété.

Exemples de municipalités empêchant les expulsions, les rénovations et les déménagements :

- La ville de New Westminster, en Colombie-Britannique, a adopté un règlement « pour décourager les propriétaires d'expulser des locataires pour des rénovations de bâtiments sans prendre des dispositions pour que chaque locataire puisse poursuivre sa location au même loyer pendant et après les rénovations ».⁶⁸ Le règlement, qui a récemment survécu à une contestation judiciaire,⁶⁹ exige des propriétaires qu'ils organisent un logement de remplacement pour les locataires pendant les travaux de rénovation. Le propriétaire doit également proposer par écrit au locataire de retourner dans l'unité rénovée ou dans une autre unité de location au même loyer que celui qu'il paie actuellement, sous réserve de toute augmentation de loyer autorisée en vertu de la BC Residential Tenancy Act.
- En 2019, la ville de Burnaby a adopté une politique de zonage de l'utilisation des logements locatifs, qui exige un remplacement d'un pour un des logements locatifs démolis construits à cet effet, afin de s'assurer que les logements ne soient pas perdus à la suite d'un réaménagement. Les nouveaux logements locatifs doivent être abordables, c'est-à-dire inférieurs de 20 % à la moyenne de la SCHL pour la région.

⁶⁵ City of Calgary Affordable Housing Division. 2018. "Housing in Canada's Big Cities." May 2018.

⁶⁶ City of Vancouver. "Short-term rental business licence." <https://vancouver.ca/doing-business/short-term-rentals.aspx>

⁶⁷ City of Victoria Strategic Plan. March 2020.

⁶⁸ City of New Westminster. "Renovictions, tenant protections and resources."

<https://www.newwestcity.ca/housing/renovictions-tenant-protection-and-resources>

⁶⁹ McManus, Theresa. "Supreme Court of BC upholds New Westminster's anti-Renoviction bylaw." New Westminster record. February 8, 2020. <https://www.newwestrecord.ca/local-news/supreme-court-of-bc-upholds-new-westminsters-anti-renoviction-bylaw-3116772>

Le groupe de travail du maire de Burnaby sur le logement communautaire recommande de fournir aux locataires déplacés un logement temporaire ou un complément d'argent si le nouveau loyer du locataire est plus élevé que le précédent. Le groupe de travail recommande également que les promoteurs offrent aux locataires le droit de premier refus pour un logement de remplacement dans le nouvel immeuble et qu'ils paient les frais de déménagement : un maximum de 750 \$ pour les locataires libérant des logements d'une chambre à coucher, et 1 000 \$ pour les locataires libérant des logements de deux chambres à coucher ou plus.⁷⁰

- Pour maintenir le parc de logements abordables existant, Montréal a accordé des subventions à la rénovation pour 30 000 logements abordables entre 2002 et 2018.⁷¹
- La ville de Moncton étudie la création d'une politique de réinstallation et de protection des locataires pour les locataires qui sont touchés ou déplacés par des rénovations, des réaménagements ou des fermetures de leurs unités locatives.⁷²

7. Améliorer la collecte et l'analyse des données et la diffusion publique des informations sur le logement.

Une collecte et une analyse plus solides des données sur les besoins des résidents en matière de logement sont nécessaires pour s'assurer que les progrès en matière de logement sont suivis, que les politiques et programmes de logement sont améliorés et que les besoins en matière de logement sont satisfaits. Les besoins spécifiques en matière de logement et de santé des populations confrontées à des situations de logement précaires doivent être suivis et traités.

Exemples de villes qui améliorent leur collecte de données, leur analyse et la diffusion d'informations sur le logement :

- La ville de Moncton, en collaboration avec des partenaires, prévoit de créer une base de données sur les normes de location « pour encourager les propriétaires à maintenir leurs propriétés en bon état et aider les locataires à prendre de meilleures décisions quant à leur lieu de résidence ». »⁷³
- La ville d'Edmonton offre aux locataires une éducation, une formation et un soutien financier en matière de prévention des expulsions.⁷⁴
- La ville de Victoria prévoit de créer un poste d'ambassadeur du logement pour les locataires afin de leur permettre de s'orienter plus facilement dans la politique d'aide aux locataires, le règlement sur les normes d'entretien et d'autres questions relatives

⁷⁰ City of Burnaby. 2019. Mayor's Task Force on Community Housing. Final Report. July 17, 2019. <https://thetyee.ca/Documents/2019/08/15/FinalReportMayorTaskForceCommHousing.PDF>

⁷¹ Ville de Montréal. LaFerriere. 2018.

⁷² Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton. 2019.

⁷³ Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton. 2019.

⁷⁴ City of Calgary Affordable Housing Division. 2018. "Housing in Canada's Big Cities." May 2018.

au logement.⁷⁵

8. Engager les locataires sur le logement

Les locataires sont souvent privés de leur pouvoir par les structures et processus politiques qui sont censés les protéger. Les municipalités devraient créer des comités municipaux du logement inclusifs qui font participer les locataires aux questions touchant leur logement. Un comité municipal du logement doit comprendre des locataires, des personnes ayant une expérience vécue du logement précaire, des fournisseurs et des constructeurs de logements sans but lucratif, des syndicats, des universitaires et des organisations travaillant avec les populations vulnérables identifiées précédemment. Les municipalités peuvent également financer des organisations de locataires pour contribuer à niveler le déséquilibre des pouvoirs entre les propriétaires et les locataires.

Exemples de municipalités qui engagent les locataires sur le logement :

- En 2019, la ville de Burnaby, en Colombie-Britannique, a créé un groupe de travail diversifié de 18 membres sur le logement. Les collaborateurs comprenaient des représentants du groupe anti-pauvreté ACORN, des syndicats, du secteur du logement sans but lucratif, des promoteurs et du conseil municipal de Burnaby.⁷⁶
- La ville de Victoria dispose d'une trousse d'outils pour l'engagement des locataires afin d'encourager la participation des locataires aux occasions d'engagement de la ville.⁷⁷
- Le Tenant Defense Fund de Toronto a pour but de prévenir les expulsions et de fournir des informations aux locataires sur leurs droits. La ligne d'assistance téléphonique pour les locataires de Toronto répond aux appels des locataires vivant dans des logements du marché privé.⁷⁸

9. Consulter véritablement les communautés autochtones

Le Nouveau-Brunswick est situé sur les territoires non cédés des Mi'kmaq, Wolastoqey et Passamaquoddy. Les municipalités du Nouveau-Brunswick doivent s'engager en faveur de la vérité et de la réconciliation et soutenir le droit des peuples autochtones à l'autodétermination en travaillant de manière inclusive avec les communautés autochtones. Les gouvernements municipaux doivent véritablement consulter les communautés autochtones, y compris les Premières nations, les conseils traditionnels et les organisations représentant les peuples autochtones en matière de logement, comme le

⁷⁵ City of Victoria Strategic Plan. March 2020.

⁷⁶ Cheung, Christopher. 2019. "Big Changes for Demoviction Central." *The Tyee*. August 15, 2019. <https://thetyee.ca/News/2019/08/15/Burnaby-Demoviction-Central-Big-Changes/>

⁷⁷ City of Victoria Renter Engagement Toolkit. <https://www.victoria.ca/assets/Departments/Planning~Development/Community~Planning/Housing~Strategy/Renter%20Toolkit%20Feb%202020%20FINAL.pdf>

⁷⁸ City of Toronto Tenant Defence Fund Review. 2017. <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2017/cd/bgrd/backgroundfile-107353.pdf>

Conseil des peuples autochtones du Nouveau-Brunswick, dans le cadre de la planification municipale, notamment en matière de logement et d'utilisation des terres, et soutenir le droit des peuples autochtones au consentement libre, préalable et éclairé.

Un exemple de solution de logement dirigée par des indigènes :

- La ville de Toronto participe à l'élaboration de solutions de logement dirigées par des Autochtones. Elle s'est dotée d'un plan d'action et d'engagement autochtone (Meeting in the Middle Indigenous Engagement and Action Plan) et a co-créé une stratégie de logement autochtone spécifique à Toronto. Le personnel de la ville recommande de renforcer les collaborations avec l'Indigenous Community Advisory Board, le Toronto Aboriginal Support Services Council, l'Aboriginal Labour Force Development Circle et d'autres fournisseurs de logements et de services autochtones. En septembre 2020, 24 maisons sans but lucratif développées par le fournisseur de logements autochtones Wigwamen pour les personnes âgées autochtones ont ouvert leurs portes à Toronto.⁷⁹

10. Piloter une banque de loyer municipale sans but lucratif

Les municipalités peuvent administrer des banques de loyers pour fournir une aide aux personnes qui ont du mal à faire face aux coûts du logement. En 2017, CBC a rapporté qu'il y avait 25 millions de dollars en dépôts de loyers non réclamés qui reposaient dans la province du Nouveau-Brunswick.⁸⁰ Ces dépôts de loyers non réclamés pourraient être utilisés pour mettre en place une banque de loyers qui serait administrée par la province ou les municipalités.

Exemples de banques de loyer municipales :

- Le programme de banques de loyers de Toronto a offert des prêts remboursables uniques sans intérêt aux ménages à faible revenu qui risquent d'être expulsés en raison de difficultés financières à court terme. Ce programme est le fruit d'une collaboration avec le Neighbourhood Information Post (NIP), Albion Neighbourhood Services, COSTI North York Housing Help, East York Housing Help, The Housing Help Centre, The Neighbourhood Organization, Unison Health and Community Services. Le ⁸¹personnel de la Ville recommande d'augmenter de 2 millions de dollars le financement de la Banque de loyers afin d'aider environ 750 ménages ayant des arriérés de loyer en leur accordant des prêts sans intérêt et des subventions pouvant atteindre 4 000 \$ pour qu'ils puissent rester dans leur logement.⁸²

⁷⁹ HousingTO 2020-2030 Action Plan Implementation Plan. September 2020.

⁸⁰ Poitras, J. \$25M in tenant security deposits kept in province's grip. CBC. September 21, 2017. <https://www.cbc.ca/news/canada/new-brunswick/nb-25-million-renter-security-deposit-government-1.4299279>

⁸¹ Toronto Rent Bank Program. <http://www.nipost.org/toronto-rent-bank>

⁸² HousingTO 2020-2030 Action Plan. September 2020.

- La banque de loyers de la ville de Burnaby permet de maintenir les personnes et les familles à revenu faible ou modéré dans leur logement. La ville offre des prêts qui aident à payer les arriérés de loyer, le loyer du mois suivant, les arriérés de services publics essentiels, les dommages et les dépôts pour animaux et le loyer du premier mois.⁸³ La banque des loyers de Burnaby est l'une des nombreuses banques de la région de Vancouver soutenues par la BC Rent Bank, qui est financée par la province de la Colombie-Britannique. Leur mandat est "de soutenir le financement des banques de loyers existantes, de fournir un soutien et un financement de démarrage pour l'établissement de nouvelles banques de loyers, et de créer l'infrastructure nécessaire pour soutenir un futur système ou service de banque de loyers à l'échelle de la province".⁸⁴

11 . Explorer la création d'une société de logement

Les municipalités peuvent créer des sociétés de logement pour posséder et gérer des logements. Des municipalités de différentes tailles dans les provinces de l'Ontario, de la Saskatchewan, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique ont des sociétés de logement dont les structures de gouvernance, les modèles de financement, les politiques et pratiques de fonctionnement, la capacité en ressources humaines et les portefeuilles de logement (parc de logements et résidents) varient.^{85, 86}

Exemples de municipalités dotées de sociétés de logement :

- Le programme de logement social de la Saskatchewan fournit des logements aux familles et aux personnes âgées à faible revenu et aux personnes vivant en situation d'handicap. Le programme, administré par les autorités locales du logement au nom de la Saskatchewan Housing Corporation, subventionne les loyers en fonction des besoins financiers.⁸⁷ Par exemple, la Saskatchewan Housing Corporation a délégué à la Moose Jaw Housing Authority la gestion et l'entretien de plus de 800 unités de logement pour les aînés, les familles et les personnes vivant en situation d'handicap à revenu faible ou modique dans la ville de Moose Jaw (population : 33 890 habitants). La Moose Jaw Housing Authority gère également plus de 100 unités de logement pour les personnes à faible et moyen revenu au nom de la Moose Jaw Non-Profit Housing Corporation et de Blanchard Holdings Inc.⁸⁸
- La mission de la Toronto Community Housing Corporation est de fournir aux résidents des logements propres, sûrs, bien entretenus et abordables. Les fonds

⁸³ Purpose Society. Burnaby Rent Bank. <https://purposesociety.org/events/categories/rent-bank/burnaby-rent-bank/>

⁸⁴ BC Rent Bank. <https://bcrentbank.ca/>

⁸⁵ Oliveira, Lisa. Survey of Local Housing Corporations. Phase 1 Results. September 2013. HSC.

⁸⁶ Medow Consulting Ltd. New funding model for the Toronto Community Housing Corporation: Funding Model Comparator Assessment. November 2019.

⁸⁷ Government of Saskatchewan. "Rental Housing for People with Low Incomes." <https://www.saskatchewan.ca/residents/housing-and-renting/renting-and-leasing/rental-housing-for-people-with-low-incomes>

⁸⁸ Moose Jaw Housing Authority. <https://moosejawhousingauthority.com/>

d'exploitation de la Toronto Community Housing Corporation proviennent des loyers et des subventions de la ville de Toronto. Son portefeuille de logements comprend plus de 350 immeubles d'habitation de grande et de petite taille, y compris des logements pour personnes âgées et des logements familiaux et mixtes.⁸⁹ Les locataires logés par la société paient différents types de loyers, notamment un loyer adapté au revenu (le loyer représente 30 % du revenu mensuel brut du ménage), un loyer abordable (pour les locataires dont le revenu annuel brut du ménage ne dépasse pas quatre fois le loyer annuel du logement) et un loyer de marché.⁹⁰

- Capital Region Housing, un organisme de gestion créé par un arrêté ministériel en vertu de l'Alberta Housing Act, gère plus de 4 500 unités de location de logements sociaux et plus de 600 unités de location de logements proches du marché dans la région d'Edmonton.⁹¹
- La ville de Moncton étudie la possibilité d'établir une société de logement.⁹²
- La ville de Victoria étudie la création d'une société de logement⁹³ et d'un service municipal de logement afin d'acquérir des terrains et de conclure des partenariats dans le but de fournir des logements abordables (déconditionnés).⁹⁴
- Le groupe de travail du maire de Fredericton sur l'itinérance de 2017 a recommandé d'explorer la viabilité de la création d'une fiducie foncière pour le logement abordable dans le cadre de la structure municipale.⁹⁵

⁸⁹ Toronto Community Housing Corporation. <https://www.torontohousing.ca/our-mission>

⁹⁰ Toronto Community Housing Corporation. <https://www.torontohousing.ca/residents/your-tenancy/Pages/Types-of-rent.aspx>

⁹¹ Capital Region Housing. <https://www.crhc.ca/>

⁹² Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton. 2019.

⁹³ City of Victoria Strategic Plan. March 2020.

⁹⁴ Victoria Housing Strategy 2016-2025 Phase Two: 2019 – 2022.

⁹⁵ Groupe de travail du maire sur l'itinérance. "Paving the Road Home: Measures in Support of a Plan to End Homelessness in Fredericton." Rapport en anglais seulement. <https://www.fredericton.ca/en/city-hall/plans-and-processes/mayors-task-force-on-homelessness>