

# **Affordable Housing in **Canada**: Who Builds It? Who has Access to It?**

**Benjamin Gianni**

Carleton University

Ottawa, Ontario, Canada

## Some Facts about **Canada**

- **Population of 39 million**
- **10.38 million households**
- **Average household size of 3.7**
- **81.5% urbanized**
- **Largest city: Toronto – with a metropolitan population of 6.3 million**
- **Capital: Ottawa – with a metropolitan population of 1.4 million**
- **Canada grows by immigration**
  - 21.5% of overall population born outside of Canada
  - Cities take up the bulk of the growth
  - More than 50% of population of Toronto born outside of Canada

# Canada is Facing an **Affordability Crisis**

- housing supply not keeping up with demand
- exponential increase in costs to produce new housing

## Housing Affordability vs. **Affordable Housing**



general problem cutting  
across most demographic  
groups

typically refers to rental housing  
that is priced below market rate  
for area in question

# Who Produces **Affordable Housing** in Canada? How is it Defined?

- Virtually all housing produced by the **private sector** – including social housing
- Only 5% of all housing falls into category of social housing
- **Social housing:**
  - rental housing for which tenants pay less than 80% of the Average Median Rent (AMR) for an equivalent unit in same area
  - Typically operated by a not-for-profit entity – governmental or non-governmental
- **Core Housing Need:**
  - when households must pay more than 30% of gross household income for adequate housing
  - About 12% of Canadian households fall into this category
  - Percentage increasing as rents increase

## Background/**History**/Context

- **Government-sponsored (public) housing first appears in 1930s**
- **Bulk of current public/social housing stock built between 1950 and 1975**
  - often tied to slum clearance initiatives
  - transitioned from low-rise to high-rise in late '50s
  - continues to be operated by municipal housing authorities
    - 15,000 units in Ottawa
    - 60,000 units in Toronto
  - in need of life-cycle reinvestment
- **Direct funding for public housing cut in 1970s – governments no longer build**
  - replaced by Section 8 in US
  - replaced by rent supplements in Canada
- **Since 1980 majority of new social housing constructed/operated by private, not-for-profit housing providers**
  - much of which falls in the category of “supportive housing.”

# Who Has **Access to Social Housing** and How?

- **Access managed through arm's-length social housing registries**
  - manage access to both governmental and non-governmental providers
  - 10,000 on waiting list in Ottawa
  - 26,000 on waiting list in Toronto
  - Average wait time of 5 years
  - Priority categories include:
    - Seniors
    - Persons with mental or physical disabilities
    - Refugee families
    - Victims of domestic abuse
    - Low-income veterans
    - Persons experiencing homelessness

# How do not-for-profits produce housing that is affordable?

- **There is no affordability without subsidy**
- **Subsidies include:**
  - Free land
  - Favorable financing
  - Construction grants (including those to enhance energy performance)
  - Property tax relief
  - Reduced development charges
  - Operating subsidies

# Inclusive Zoning

- requirement that private-sector developers offer **up to 20% of new units at AMR**
- Frequently involve **incentives** (rather than subsidies)

# Levels of Affordability

- **Market rate:** at whatever rate the market will bear
  - **Average Median Rent (AMR)**
    - for similar units in a given location
  - **Attainable housing:** 80 to 100% of AMR
    - often directed to essential workers
  - **Shallow subsidies:** 50 to 80% of AMR
    - typically directed to low-income families with children
  - **Deeper subsidies:** 0 to 50% of AMR
    - associated with priority categories
    - often augmented by rent supplements
  - **Shelters**
- 
- for-profit developers**
- not-for-profit developers**  
(both private and governmental)
- supportive housing providers**  
(subset of not-for-profits)
- shelter providers**

when considering **affordability** and **affordable housing**, remember to ask:

**Affordable to Whom?**

# **Le logement abordable au Canada : Qui le construit et qui y a accès ?**

**Benjamin Gianni**

Carleton University

Ottawa, Ontario, Canada

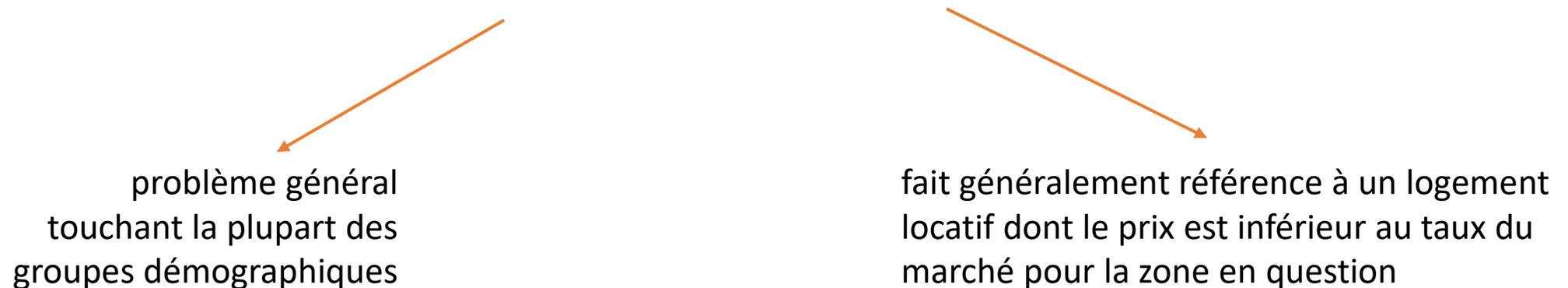
## Quelques faits sur le **Canada**

- **Une population de 39 millions d'habitants**
- **10,38 millions de ménages**
- **Taille moyenne des ménages : 3,7**
- **81,5 % de la population est urbanisée**
- **La plus grande ville : Toronto - avec une population métropolitaine de 6,3 millions d'habitants**
- **Capitale : Ottawa - avec une population métropolitaine de 1,4 million d'habitants.**
- **Le Canada s'agrandit grâce à l'immigration**
  - 21,5 % de la population totale est née à l'extérieur du Canada.
  - Les villes absorbent l'essentiel de la croissance
  - Plus de 50 % de la population de Toronto est née à l'extérieur du Canada.

# Le Canada est confronté à une **crise d'accessibilité financière**

- l'offre de logements ne suit pas la demande
- augmentation exponentielle des coûts de production de nouveaux logements

## Abordabilité du logement vs. **logement abordable**



problème général  
touchant la plupart des  
groupes démographiques

fait généralement référence à un logement  
locatif dont le prix est inférieur au taux du  
marché pour la zone en question

# Qui produit des **logements abordables** au Canada ? Comment cela est-il défini ?

- Pratiquement tous les logements produits par le **secteur privé** - y compris les logements sociaux
- Seuls 5% de l'ensemble des logements entrent dans la catégorie des logements sociaux
- **Logement social :**
  - Logement locatif pour lequel les locataires paient moins de 80 % du loyer moyen médian (LMP) pour un logement équivalent dans la même zone.
  - Généralement géré par une entité à but non lucratif - gouvernementale ou non gouvernementale.
- **Besoin impérieux de logement :**
  - lorsque les ménages doivent payer plus de 30 % de leur revenu brut pour un logement adéquat.
  - Environ 12 % des ménages canadiens entrent dans cette catégorie
  - Le pourcentage augmente avec la hausse des loyers

## Historique et **contexte**

- Les premiers logements publics **apparaissent dans les années 1930**
- La plupart du parc actuel de logements publics/sociaux a été **construite entre 1950 et 1975**
  - souvent liés à des initiatives d'élimination des bidonvilles
  - passage des immeubles bas aux immeubles hauts à la fin des années 50
  - continuent d'être gérés par les offices municipaux du logement
    - 15 000 unités à Ottawa
    - 60 000 unités à Toronto
  - Besoin d'un réinvestissement dans le cycle de vie
- **Le financement direct du logement public a été réduit dans les années 1970 - les gouvernements ne construisent plus de logements.**
  - remplacé par la Section 8 aux États-Unis
  - remplacé par des suppléments de loyer au Canada
- Depuis 1980, la majorité des nouveaux logements sociaux sont construits/exploités par des **fournisseurs de logements privés sans but lucratif.**
  - dont une grande partie entre dans la catégorie des "logements avec services de soutien".

# Qui a **accès au logement social** et comment ?

- **Accès géré par des registres de logement social sans lien de dépendance**
  - 10 000 personnes sur la liste d'attente à Ottawa
  - 26 000 sur la liste d'attente à Toronto
  - Temps d'attente moyen de 5 ans
  - Les catégories prioritaires sont les suivantes
    - Personnes âgées
    - Personnes ayant un handicap mental ou physique
    - Les familles de réfugiés
    - Les victimes de violence domestique
    - les anciens combattants à faible revenu
    - Personnes sans domicile fixe

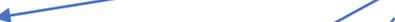
# Comment les organisations à but non lucratif produisent-elles des logements abordables ?

- **Il n'y a pas de prix abordable sans subvention**
- **Les subventions comprennent :**
  - Un terrain gratuit
  - un financement avantageux
  - Subventions à la construction (y compris celles visant à améliorer la performance énergétique)
  - Allégement de l'impôt foncier
  - Réduction des frais de développement
  - Subventions d'exploitation

## Le zonage inclusif

- l'obligation pour les promoteurs du secteur privé d'offrir **jusqu'à 20 % des nouvelles unités au loyer moyen médian (LMP).**
- impliquent souvent des incitations (plutôt que des subventions)

# Niveaux d'accessibilité économique

- **Taux du marché** : au taux que le marché supportera. 
  - **Loyer médian moyen (LMP)**
    - pour des logements similaires dans un endroit donné 
  - **Logement accessible** : 80 à 100 % de l'LMP
    - souvent destiné aux travailleurs essentiels 
  - **Subventions superficielles** : 50 à 80 % de l'LMP
    - généralement destinées aux familles à faible revenu avec enfants 
  - **Subventions plus importantes** : 0 à 50 % de l'LMP
    - associées aux catégories prioritaires
    - souvent complétées par des suppléments de loyer 
  - **Refuges pour sans-abri**
- développeurs à but lucratif**
- développeurs à but non lucratif**  
(à la fois privés et gouvernementaux)
- fournisseurs de logements supervisés**  
(sous-ensemble des organisations à but non lucratif)
- fournisseurs d'abris**

lorsque vous envisagez l'**accessibilité** et le **logement abordable**, n'oubliez pas de demander :

**Abordable pour qui ?**