



# Bâtir des fondations : bâtir des avenirs

*La Stratégie ontarienne à long terme de logement abordable*

[Ontario.ca/Strategiedulogement](http://Ontario.ca/Strategiedulogement)



# Message du ministre des Affaires municipales et du Logement

Un logement sécuritaire, à la portée de ses moyens, est indispensable à toute personne qui s'efforce de bâtir un avenir solide pour sa famille et sa collectivité en Ontario.

Disposer d'un logement abordable peut aider à rompre le cycle de la pauvreté. Un tel logement est l'élément fondamental dont les familles ont besoin pour élever leurs enfants, poursuivre des études, briguer un emploi et s'ouvrir de nouveaux horizons.

Le gouvernement McGuinty a conscience que le logement abordable est la clé d'un avenir plus prospère. C'est pourquoi, malgré les grands enjeux économiques auxquels nous sommes confrontés à l'échelle du globe, nous n'avons pas enlevé un cent des fonds que nous avons déjà prévu de consacrer au logement. Nous avons investi des sommes considérables dans la construction et la remise en état de milliers d'habitations, les aides au loyer et la prévention des expulsions.

Ceci étant dit, il nous reste encore beaucoup de pain sur la planche. Malgré nos investissements records, un chorus de voix aux quatre coins de l'Ontario nous a dit que l'Ontario peut faire mieux, et nous sommes bien d'accord.

Il ressort de notre consultation sur la Stratégie à long terme de logement abordable que le système de logement actuel est trop compliqué et qu'il présente des obstacles pour les personnes dans le besoin. Les responsables de la prestation des programmes de logement nous ont confié que des règles provinciales surannées les empêchaient de mettre sur pied les meilleurs services possible.

Une stratégie de logement de qualité doit être centrée sur les personnes, les quartiers et les collectivités, et non pas sur ce qui fait l'affaire du gouvernement. Il importe que notre stratégie soit souple et qu'elle tienne compte de la diversité de nos collectivités, petites et grandes, rurales et urbaines, y compris celles situées dans le Nord et le Grand Nord – parce que leurs différences se traduisent par des priorités et des besoins différents.

Nous avons écouté ce que nos partenaires et d'autres intervenants avaient à nous dire, et c'est pourquoi notre stratégie à long terme met l'accent sur l'amélioration de la situation de logement des Ontariennes et des Ontariens.

Nous améliorons entièrement le système de logement abordable, en commençant par bâtir une fondation robuste qui repose sur quatre piliers clés : mettre la personne au premier



plan; forger des partenariats solides; appuyer différentes options en matière de logement abordable; et favoriser la responsabilité.

L'Ontario travaillera en étroite collaboration avec les municipalités pour s'assurer de répondre aux besoins particuliers de collectivités aussi diverses que Toronto et Sudbury, ou encore Kingston et Kenora. En définissant clairement les rôles et responsabilités liés au logement et en mesurant nos progrès, nous pourrions garantir une prestation de services responsable et efficace.

Nous enjoignons par ailleurs au gouvernement fédéral, notre partenaire de longue date dans le domaine du logement abordable, de s'engager à fournir un financement souple à long terme.

La Stratégie à long terme de logement abordable présentée dans le document que voici esquisse notre plan pour l'avenir et illustre la manière dont nous faisons fond sur nos accomplissements.

Je tiens à remercier les personnes et les organismes qui nous ont aidés à façonner cette stratégie à long terme pour leur dévouement. Nous respectons votre savoir faire et nous saluons le rôle que vous jouez pour ce qui est d'améliorer la vie des Ontariennes et des Ontariens, d'édifier des collectivités fortes et de faire de l'Ontario un endroit où il fait bon vivre.

Le ministre des Affaires municipales et du Logement,



**Rick Bartolucci**

# La Stratégie ontarienne à long terme de logement abordable

## Vision

Améliorer l'accès des Ontariennes et des Ontariens à un logement convenable, abordable et de qualité, qui leur apporte la stabilité nécessaire pour trouver un emploi, fonder une famille, et édifier des collectivités fortes.

## Principes

**Priorité aux personnes** : Les programmes de logement, ainsi que les services et les soutiens connexes, mettent la personne au premier plan et visent avant tout l'amélioration de la situation des particuliers et des familles.

**Partenariats** : Les partenariats solides entre tous les paliers de gouvernement, les fournisseurs de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation et les personnes qui ont besoin de se loger sont indispensables en Ontario afin de bâtir des quartiers sains et durables, qui offrent une place égale à toutes et à tous.

**Impulsion locale** : Le logement abordable est adapté aux conditions locales et fourni dans un cadre qui facilite l'accès tant à l'emploi qu'aux ressources et aux services communautaires.

**Soutien** : La politique du logement de l'Ontario aide les personnes qui en ont besoin à trouver un logement permanent et abordable, assorti des services de soutien appropriés.

**Inclusivité** : Chaque personne a droit à un traitement égal et à la même protection contre les pratiques discriminatoires susceptibles de limiter ses choix de logement.

**Responsabilité financière** : La stratégie reflète la situation budgétaire à mesure qu'elle évolue, afin de promouvoir un marché de l'habitation hétérogène qui facilite pour les Ontariennes et les Ontariens l'accès à un logement abordable.



## Bâtir des fondations : bâtir des avenirs

Pour l'ensemble des Ontariennes et des Ontariens, des plus démunis aux plus prospères, le logement est la fondation indispensable à la construction d'une famille solide. C'est à la maison que nous élevons nos enfants, prenons soin de nos aînés, célébrons les grandes étapes de la vie, formulons nos demandes d'emploi et planifions notre avenir. Tenter de faire ces choses sans l'aide d'un logement permanent représente un défi de taille, que tout le monde n'est pas en mesure de relever.

Les gouvernements au pouvoir dans les années 1990 ont réduit le financement du logement en transférant les responsabilités rattachées à ce dernier aux municipalités. Cette décision manquait de vision.

Depuis 2003, le gouvernement de l'Ontario a réaffirmé son engagement en faveur du logement abordable, et il lui a donné corps avec de nouveaux programmes et des investissements majeurs. Il reste toutefois encore fort à faire pour améliorer le système de logement. Nous devons veiller à ce que les ressources et les programmes dont nous disposons aident les gens le mieux possible, aujourd'hui et à l'avenir.

### Engagement permanent

Notre stratégie à long terme prendra appui sur l'engagement de l'Ontario en faveur du logement abordable. Ces dernières années, des investissements de taille ont aidé des centaines de milliers de personnes à obtenir un logement sécuritaire et permanent. Depuis 2003-2004 :

- Plus de 2,5 milliards de dollars ont été consacrés à la construction et à la remise en état de plus de 200 000 logements abordables et sociaux.
- Plus de 35 000 suppléments au loyer aident des Ontariennes et Ontariens à faible revenu à payer leur loyer; cela comprend le Programme à court terme d'aide au loyer, doté de 50 millions de dollars.
- Le Programme de prêts d'Infrastructure Ontario a permis aux fournisseurs de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation d'économiser 13 millions de dollars jusqu'à maintenant.

Par ailleurs, l'Ontario consacre environ 430 millions de dollars aux frais de fonctionnement annuels des fournisseurs de services de logement et d'aide aux sans abri. Ce financement continu appuie une variété de programmes et de services essentiels, tels que :

- des services d'hébergement d'urgence pour les personnes ayant tout de suite besoin d'un toit;
- des services d'aide aux personnes qui présentent un risque d'itinérance ou qui vivent déjà en situation d'itinérance;
- des logements avec services de soutien, qui apportent une aide additionnelle aux personnes qui en ont besoin;
- le Programme de banques d'aide au loyer, grâce auquel plus de 23 800 personnes ont jusqu'ici pu conserver leur chez soi.

Le gouvernement a toujours appuyé le logement abordable afin que plus de familles aient la possibilité de se forger un meilleur avenir, mais nous savons que nous devons poursuivre nos efforts pour donner un coup de pouce additionnel à encore plus de personnes.

**3,2 millions de ménages ontariens sont propriétaires de leur logement.**

**1,2 million de ménages ontariens sont locataires.**

**20 pour 100 des locataires ontariens vivent dans un logement social.**

**Chaque nuit, environ 8 500 personnes dorment dans un refuge en Ontario.**

## Efforts coordonnés

Les municipalités et gestionnaires de services de l'Ontario sont nos partenaires à part entière dans le domaine du logement abordable, et nous avons travaillé en étroite collaboration avec eux pour commencer à transformer le système de logement. L'Examen provincial municipal du financement et du mode de prestation des services effectué en 2008 a mené à la conclusion d'une entente qui fera date et qui fournira aux municipalités un avantage net de 1,5 milliard de dollars annuellement d'ici 2018. L'Examen était une vaste initiative visant à examiner les relations entre la province et les municipalités dans le but d'améliorer la prestation et le financement des services offerts à la population ontarienne.

Notre stratégie à long terme de logement abordable fait fond sur bon nombre des recommandations issues de cet examen pour ce qui est de :

- collaborer à la mise en place de services de logements gérés à l'échelle locale;
- centrer les services davantage sur l'amélioration de la situation de leur clientèle;
- simplifier la distribution de l'aide au revenu.

Le logement abordable est une composante importante de la Stratégie ontarienne de réduction de la pauvreté. L'une des conclusions tirées de cette stratégie en 2008 était que la province doit unir ses efforts à ceux de ses partenaires dans le domaine du logement pour faire en sorte qu'il soit plus aisé pour les familles de trouver et de conserver un logement abordable.

En 2009, le gouvernement a tenu des consultations publiques un peu partout dans la province, afin d'entendre différents points de vue sur le système de logement actuel et la manière de l'améliorer. Nous avons tenu compte des principaux points soulevés lors de ces consultations au moment de façonner la présente stratégie à long terme.

## Prochaines étapes

Notre stratégie à long terme inclut le dépôt d'un projet de loi, lequel, s'il est adopté, donnera le ton à la transformation du système de logement abordable, qui reposerait ultérieurement sur **quatre piliers clés**, soit : mettre la personne au premier plan; forger des partenariats solides; appuyer différentes options en matière de logement abordable; et favoriser la responsabilité. Ce texte de loi engendrerait une approche axée sur les collectivités, qui garantit des services de logement souples, adaptés aux particularités locales et mieux à même de répondre aux besoins des personnes auxquelles ils s'adressent.

## Gestionnaires de services :

*S'entend des municipalités gestionnaires de services, qui peuvent inclure des administrations régionales, des comtés et des villes séparées, de même que des conseils d'administration de district des services sociaux, qui sont des conseils constitués dans chacun des 10 districts du Nord de l'Ontario. Les gestionnaires de services sont responsables de la prestation et de l'administration des programmes de logement social et de logement abordable. Ils sont également responsables de l'administration de divers programmes de services sociaux, tels que le Programme Ontario au travail et les programmes de garde d'enfants.*



## Mettre la personne au premier plan

Lors de nos consultations, nous avons reçu quantité de suggestions quant à la manière de modifier les services de logement, afin qu'ils soient davantage axés sur l'amélioration de la situation de leur clientèle.

Notre stratégie de logement mettra la personne au premier plan. Elle permettra aux municipalités d'utiliser à leur gré le financement qui leur est accordé pour mieux répondre aux besoins particuliers en matière de logement qu'éprouvent leurs habitants. Elle offrira aux locataires de nouvelles possibilités d'économiser pour un avenir meilleur, y compris un accès plus aisé aux programmes de logement. Il s'agit là d'un pilier clé de la stratégie qui déterminera la forme future de la prestation des services de logement.

### Simplification du loyer indexé sur le revenu

Les règles actuelles régissant le calcul du montant de l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu sont complexes. Les locataires d'un logement au loyer indexé sur le revenu doivent déclarer tout changement qui intervient à l'égard de leur revenu, et s'il s'agit d'une hausse, leur loyer peut être majoré sur le champ.

Cette situation empêche ou décourage les locataires concernés de travailler, et de ce fait, il est très difficile pour ces personnes de planifier leur avenir. Elle crée aussi un fardeau administratif pour les locataires, les fournisseurs de logements et les gestionnaires de services.

Les problèmes que posent les dispositions législatives actuelles ont aussi été soulignés par l'honorable Patrick J. Lesage dans son rapport sur l'expulsion de M. Al Gosling (*Report On The Eviction Of Al Gosling And The Eviction Prevention Policy Of Toronto Community Housing Corporation* – en anglais seulement). M. Lesage a détaillé dans son rapport les difficultés



*« Avec cette réforme des règles relatives au loyer indexé sur le revenu, l'Ontario et ses municipalités se mettent à la page du 21<sup>e</sup> siècle. Les locataires qui feront quelques heures de travail additionnelles ou qui recevront une petite augmentation de paie ne seront plus pénalisés par une majoration de loyer correspondante le mois suivant. La nouvelle méthode de calcul plus censée donnera davantage de liberté aux locataires et permettra aux municipalités de réaffecter des sommes jusqu'ici dépensées en administration à des initiatives qui améliorent leurs ensembles domiciliaires et la vie des personnes qu'ils hébergent. »*

*- John Stapleton,  
Fondation Metcalf*

auxquelles se heurtent les responsables de l'administration des programmes de logement pour ce qui est d'interpréter ces dispositions et les locataires pour ce qui est de s'y conformer.

Notre projet de loi, s'il est adopté, simplifierait le calcul du loyer indexé sur le revenu. Dans la plupart des cas, les locataires ne seraient tenus de déclarer leur revenu qu'une seule fois par année, ce qui leur permettrait d'utiliser le revenu additionnel qu'ils pourraient obtenir pour améliorer leur niveau de vie, plutôt que de le voir annulé par une majoration de leur loyer.

Les nouvelles dispositions proposées réduiraient ou élimineraient par ailleurs plus de 60 critères présentement utilisés pour établir le revenu pris en compte dans le calcul de l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu.

Parallèlement, des mesures seraient prévues pour diminuer le loyer des locataires qui subiraient une perte de revenu majeure durant l'année.

L'Ontario collaborera avec l'Agence du revenu du Canada en vue de créer un système automatique fondé sur les déclarations fiscales pour établir le revenu, sous réserve d'un accord préalable. La province de Terre Neuve et Labrador s'est dotée avec succès d'un système similaire.

La simplification du processus d'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu aiderait les familles à économiser et elle réduirait le fardeau administratif qui pèse sur les fournisseurs de logements. La province collaborerait avec les gestionnaires de services, les locataires et les organismes qui se préoccupent du logement à l'élaboration des modifications spécifiques proposées aux règles régissant le calcul de l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu.

## Constitution d'un patrimoine

La Société des services de logement s'entendrait avec les gestionnaires de services pour mettre à l'essai un programme destiné à aider les locataires de logements sociaux à planifier leur avenir, à se constituer un patrimoine et à devenir plus autonomes.

### Plus de services fournis aux locataires

En application de la stratégie à long terme, la Société des services de logement social serait rebaptisée Société des services de logement et continuerait d'être un organisme indépendant sans but lucratif chargé de gérer et d'administrer des biens et des services économiques en faveur des fournisseurs de logements sociaux qui sont ses membres. Son mandat serait élargi : d'une part, ses services seraient accessibles, s'il y a lieu, aux fournisseurs et aux locataires de logements avec services de soutien et abordables et, de l'autre, elle pourrait proposer, de façon facultative, des services et des soutiens additionnels pouvant aider les fournisseurs de logement et leurs locataires, notamment en matière d'efficacité énergetique, ou encore d'assurance sur les biens et d'éducation financière pour les locataires.

*« Mon rêve, c'est de devenir propriétaire. Grâce à cette nouvelle façon de calculer mon loyer, ce sera tellement plus facile de le réaliser. Je sais qu'il y a plein de gens qui ont besoin d'un logement comme le mien. Le jour où je pourrai déménager et donner à quelqu'un d'autre la chance de vivre dans une coopérative en payant un loyer indexé sur le revenu, ce sera fantastique.*

*Ce que le ministre du Logement et l'Ontario ont fait est vraiment bien. Ça me redonne confiance dans notre gouvernement. Les choses vont changer pour de vrai. »*

*- Mary-Anne, mère seule vivant à Aylmer*

## Listes d'attente améliorées

Le processus d'attribution des logements sociaux sera aussi amélioré. Les locataires ayant des besoins particuliers liés à un état de santé grave seront autorisés à déménager à un endroit relevant d'un gestionnaire de services différent sans perdre leur place dans l'ordre de priorité pour l'obtention d'un logement. On encouragera les gestionnaires de services à appliquer les meilleures pratiques et on élaborera en 2011 de nouvelles exigences à l'égard de la déclaration annuelle de leurs listes d'attente afin d'améliorer la gestion de l'information s'y rapportant à l'échelle de la province.

## Aide aux victimes de violence familiale

La province continuera d'appliquer sa Politique relative aux ménages prioritaires, selon laquelle les victimes de violence familiale se voient attribuer une place prioritaire pour toute liste d'attente visant l'obtention d'un logement social. Elle aide ainsi ces victimes et leur famille à échapper à des situations peu sécuritaires, dans lesquelles elles risquent d'être à nouveau maltraitées.

Nous allons unir nos efforts à ceux des municipalités et des fournisseurs de logements afin de relever les enjeux liés à cette politique et de trouver d'autres réponses aux besoins des victimes de violence familiale. Le Programme à court terme d'aide au loyer que la province a mis en place et doté de 50 millions de dollars viendra, entre autres, au secours de ces victimes.

## Processus d'examen local

Notre projet de loi, s'il est adopté, exigerait aussi des gestionnaires de services qu'ils établissent un processus d'examen local des décisions prises en matière de logement social.

Ce processus offrirait aux locataires et aux fournisseurs de logements la possibilité d'un examen local plus indépendant des décisions prises sur des questions telles que l'admissibilité à une aide, la suspension d'une aide, le calcul du loyer et le type de logement attribué à une personne, ou encore l'interruption et la suspension du versement d'une subvention à un fournisseur de logements ou la réduction du montant d'une telle subvention. Ce nouveau processus est une autre façon dont la stratégie met la personne au premier plan.



## Forger des partenariats solides

Les partenaires que sont la province, les municipalités, les fournisseurs de logements et les autres intervenants jouent un rôle important dans la prestation des programmes et des services de logement en Ontario. Un autre pilier de notre Stratégie ontarienne à long terme de logement abordable consiste à tirer parti de ces partenariats.

### Amélioration du service à la clientèle

On dénombre à l'heure actuelle en Ontario plus d'une vingtaine de programmes provinciaux de logement et de prévention de l'itinérance, qui fonctionnent indépendamment les uns des autres suivant des règles qui leur sont propres. À l'heure actuelle, il est en général interdit aux municipalités d'utiliser le financement qui leur est versé au titre de ces programmes à des fins autres que celles spécifiquement autorisées par la province. Les personnes qui ont besoin d'aide peuvent se décourager face à la difficulté d'accéder à ces programmes non coordonnés.

Un élément central de la stratégie à long terme est l'intégration de la mosaïque de programmes provinciaux existants, de sorte que les municipalités puissent utiliser les fonds mis à leur disposition de manière plus souple, adaptée aux besoins locaux. Ceci fait suite à une recommandation formulée tout au long des consultations sur la stratégie, laquelle reflète aussi

« Les partenaires de l'examen travailleront à regrouper les différents programmes existants ayant trait aux logements et à l'itinérance en un seul service de logements dont la gestion sera assurée à l'échelle municipale. Ce service devrait être centré sur de meilleurs résultats à long terme pour les personnes qui l'utilisent, et constituer un des éléments principaux de la Stratégie à long terme de logement abordable de la province. »

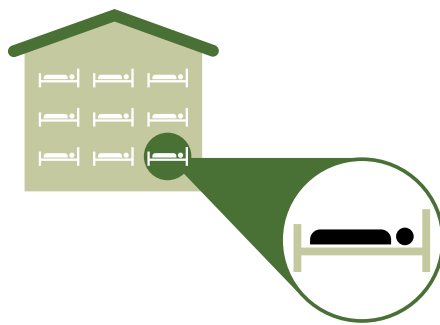
- Rapport de l'Examen provincial-municipal du financement et du mode de prestation des services



le consensus issu de l'Examen provincial-municipal du financement et du mode de prestation des services.

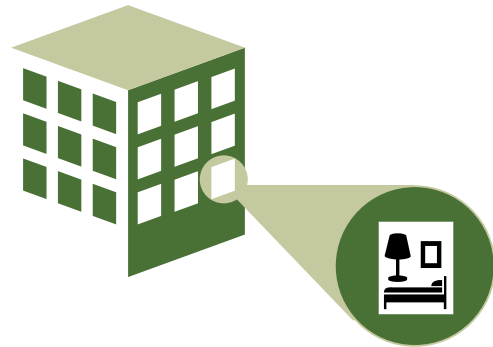
La mise en œuvre de notre stratégie aura pour effet de substituer une approche intégrée, axée sur la clientèle, au système actuel, fondé sur les programmes, dont l'efficacité est entravée par des directives trop restrictives, voire inutiles. Les différentes formes d'aide au logement seront adaptées aux besoins spécifiques des particuliers et des familles. Près de la moitié des 430 millions de dollars que la province consacre chaque année aux programmes de logement seront gérés de façon intégrée d'ici 2013.

À titre d'exemple, s'il s'avérait qu'il s'agit là d'une meilleure solution à des besoins locaux, une municipalité pourrait utiliser des fonds présentement réservés au financement de lits dans un refuge d'urgence pour procurer à une personne un logement plus permanent. L'argent des



**Lit dans un refuge**

53 \$/jour = 1 615 \$/mois



**Logement permanent**

717 \$/mois

contribuables serait utilisé à meilleur escient, vu que les municipalités pourraient se servir des fonds non dépensés pour fournir à une personne d'autres formes d'aide sociale susceptibles de lui donner un coup de pouce additionnel.

Il s'agit là d'un exemple concret des résultats que pourrait engendrer une stratégie qui prône les partenariats et qui met la personne au premier plan. Les programmes de logement seraient assortis d'une nouvelle souplesse et modulés en fonction des besoins locaux.

**Simplification du système**

La première phase du financement consolidé sera conçue de concert avec les municipalités, en conformité avec les priorités suivantes :

- l'intégration des services de logement – mettre le logement sur un pied d'égalité avec les services à la personne et d'autres mécanismes de soutien en vue d'optimiser l'amélioration de la situation des personnes dans le besoin;
- la prévention de l'itinérance;
- la disponibilité de refuges d'urgence, en cas de besoin;

- la fourniture rapide d'un nouveau logement aux personnes et familles qui se retrouvent à la rue;
- le maintien d'un éventail de logements accessibles.

La première phase d'intégration portera sur cinq programmes liés à l'itinérance et donnera aux gestionnaires de services la souplesse nécessaire pour utiliser le financement afin de mieux répondre aux besoins des personnes qui sont sans abri ou qui risquent de le devenir. Les programmes sont comme suit :

- Programme intégré de prévention de l'itinérance – aide les personnes qui sont sans abri ou qui risquent de le devenir à trouver et à conserver un logement stable;
- Fonds d'aide d'urgence aux impayés d'énergie – aide à prévenir l'itinérance en réduisant le risque que des ménages soient expulsés de leur logement en raison d'arriérés de factures d'énergie;
- services d'hébergement d'urgence – offrent l'hébergement à court terme et une allocation pour besoins personnels jusqu'à ce que la situation d'urgence soit réglée;
- foyers d'accueil – fournissent un logement permanent avec soutien aux adultes vulnérables qui ont besoin d'un certain niveau de supervision et de soutien dans leurs activités quotidiennes;
- Programme de banques d'aide au loyer – verse le loyer en souffrance directement aux locateurs pour le compte de locataires qui, en raison d'une urgence ou d'autres circonstances imprévues, accusent un arriéré à court terme et risquent d'être expulsés.

À l'avenir, les municipalités joueront aussi un rôle plus actif et stratégique, en ce sens qu'elles concevront en matière de logement et d'itinérance des plans locaux détaillés qui préciseront les priorités de leur collectivité et qui cibleront mieux sur les personnes dans le besoin les ressources destinées au logement. Ces plans locaux, associés à un nouveau cadre de responsabilisation, poseront les jalons de l'aide que les programmes intégrés de logement et de prévention de l'itinérance apporteront aux collectivités locales.

## Facilitation du processus décisionnel local

Selon les dispositions législatives en vigueur, toute une série d'activités et de décisions des gestionnaires de services sont soumises à une autorisation provinciale appelée « consentement ministériel », notamment en ce qui concerne des questions de financement, des décisions de leur conseil d'administration ou des modifications qu'ils voudraient apporter au parc de logements sociaux.

Étant donné que les gestionnaires de services ont l'expérience requise pour prendre les décisions locales pertinentes, notre stratégie supprimerait cette exigence. Les gestionnaires de services seraient libres de prendre de telles décisions à leur gré, à l'exception de celle de se soustraire aux achats en gros relatifs aux services publics et à l'assurance.

L'élimination de cette exigence reviendrait à réduire le temps et les ressources que les fournisseurs de logements doivent investir pour obtenir des approbations et elle allègerait le fardeau administratif des gestionnaires de services.

*« Cette stratégie confirme que la province mesure toute l'importance de la collaboration et de partenariats solides avec les municipalités dans le domaine du logement. Nous avons hâte de poursuivre notre travail aux côtés de la province sur tout ce qui touche cette stratégie, y compris la première étape de la mise en œuvre de cette brillante idée qu'est l'intégration des programmes de logement et de prévention de l'itinérance, qui est toute à l'avantage des Ontariennes et des Ontariens. »*

*- David Rennie, président, Association des services sociaux des municipalités de l'Ontario*

## Engagement fédéral à long terme

L'avenir du logement appelle un financement suffisant et soutenu, d'où la nécessité d'un engagement à long terme de la part du gouvernement fédéral. Le financement actuel est soit à court terme, soit en repli. Cette réalité limite la capacité des fournisseurs de logements de faire des plans à long terme et de pleinement s'associer à des projets d'immobilisations visant à bâtir davantage de logements abordables.

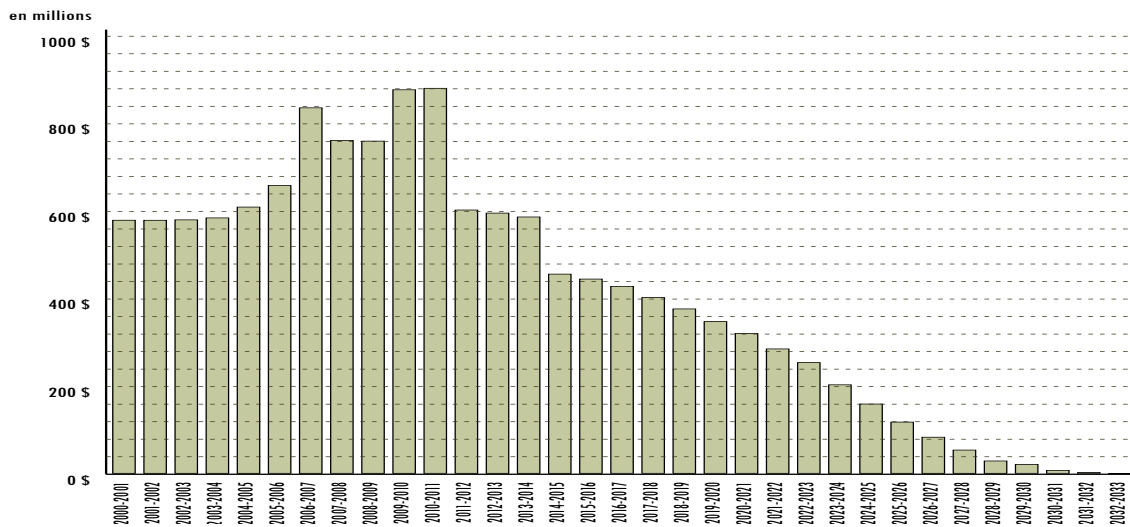
L'Ontario se joindra aux municipalités pour inviter d'autres provinces et territoires ainsi que le gouvernement fédéral à participer à la mise sur pied d'un cadre d'action relatif au logement prévoyant un financement souple et à long terme en faveur du logement abordable. Ce cadre d'action inclurait le maintien du financement actuel du logement social et la restitution des fonds coupés de ce financement.

« Le Canada a urgemment besoin d'un engagement financier renouvelé et d'un plan d'action national en matière de logement dirigé par le gouvernement fédéral. » - *Fédération canadienne des municipalités*

Alors que l'Ontario fournira aux municipalités un avantage net de 1,5 milliard de dollars annuellement d'ici 2018, le gouvernement fédéral a prévu de réduire ses transferts aux municipalités au chapitre du logement de 166,2 millions de dollars sur les dix prochaines années et de les ramener à 0 \$ en 2033.

Nous avons souvent joint nos efforts à ceux du gouvernement fédéral, en tant que partenaires, afin d'améliorer l'accès des Ontariennes et des Ontariens à un logement abordable partout dans la province. Ceci étant dit, l'assurance d'un financement stable à long terme est indispensable si nous voulons créer un système de logement abordable qui puisse satisfaire les besoins des ménages nécessiteux en matière de logement, tant aujourd'hui qu'à l'avenir.

## Engagements fédéraux actuels en Ontario



Sources : Accords de financement entre le gouvernement fédéral et l'Ontario et Comptes publics.

## Appuyer différentes options en matière de logement abordable

En 2006, le gouvernement de l'Ontario a apporté des modifications à la Loi sur l'aménagement du territoire qui favorisent la fourniture de logements abordables et le renforcement des collectivités. Les municipalités disposent de plusieurs outils de planification et de financement qui appuient le logement abordable, y compris des prêts et subventions, l'exonération de l'impôt foncier accordée aux installations d'habitation municipales, ou encore l'établissement d'objectifs en matière de logement par l'entremise des plans officiels.

### Deuxièmes unités

Afin d'élargir plus encore les possibilités de création de logements abordables, la stratégie à long terme modifierait la Loi sur l'aménagement du territoire de sorte à exiger des municipalités qu'elles adoptent des politiques autorisant l'aménagement d'une deuxième unité d'habitation dans les maisons, tant dans les lotissements neufs qu'existants. On entend par « deuxième unité » une unité d'habitation privée, autonome, dotée de ses propres cuisine et salle de bains, créée dans une maison ou sous forme d'une unité accessoire, telle que celles pouvant être aménagées au dessus d'un garage situé dans une allée.

Les deuxièmes unités sont soumises à toutes les exigences applicables, y compris en matière de santé et de sécurité. La modification proposée n'aurait pas pour effet de légaliser les deuxièmes unités préexistantes qui ne satisferaient pas à ces exigences.

Par contre, cette modification élargirait l'éventail de logements abordables accessibles aux ménages à revenu faible et modéré; aux aînés qui souhaiteraient cohabiter avec leurs enfants et aux soignantes ou soignants à domicile. Elle offrirait aussi une possibilité de revenu additionnel aux propriétaires d'une habitation, et notamment aux accédants à la propriété que celui-ci aiderait à payer leurs mensualités hypothécaires.



## Protection des logements sans but lucratif et des coopératives d'habitation

Les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation jouent un rôle très important pour ce qui est d'aider à assurer des services de logement de qualité à leurs locataires. Les plus de 8 500 logements abordables construits par ce secteur dans le cadre du Programme Canada Ontario de logement abordable attestent de la valeur attachée à leurs contributions.

À l'occasion, les organismes sans but lucratif et les coopératives d'habitation ont de la difficulté à gérer leurs immeubles et il peut leur arriver d'avoir besoin de plus de soutien. La stratégie à long terme donnerait aux municipalités davantage de possibilités de collaboration avec ces entités, sans tout de suite en assumer le contrôle. Son objectif à cet égard serait de préserver les approches communautaires du logement.

La stratégie exigerait par ailleurs que les fournisseurs de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation mettent au point des plans de formation et de gestion de la relève, vu qu'une bonne partie de leur effectif approche de l'âge de la retraite. Pareils plans serviraient à établir comment ces fournisseurs de logements comptent faire pour disposer en tout temps de personnel compétent pour gérer leurs immeubles. Cela ferait en sorte que les options de logement abordable actuelles continuent d'exister à l'avenir.



La coopérative d'habitation Raiffeisen à Sudbury (ci-dessus) s'agrandit de 80 nouvelles unités d'habitation abordables, grâce à un investissement de 3,3 millions de dollars en provenance du Programme Canada-Ontario de logement abordable.

## Responsabilité

Nos consultations ont souligné à quel point les responsabilités provinciales et municipales peuvent être enchevêtrées et qu'il serait bon de mieux les différencier. La stratégie à long terme est fondée sur un partenariat renouvelé qui clarifie les rôles respectifs de la province et des administrations municipales et qui met en place un partage des responsabilités entre ces deux partenaires.

### *Responsabilités provinciales :*

- définir une vision globale et des objectifs généraux pour le logement en Ontario;
- établir un cadre général de lois et de politiques;
- énoncer les intérêts provinciaux que doivent respecter les plans locaux en matière de logement et d'itinérance;
- continuer à financer des programmes de logement abordable et de prévention de l'itinérance – à raison d'environ 430 millions de dollars par année au rythme actuel;
- veiller à la reddition de comptes grâce à la conclusion d'ententes touchant la prestation de services;
- présenter des rapports annuels sur les progrès accomplis à l'échelle de la province;
- obtenir que le gouvernement fédéral apporte un financement durable et à long terme au logement abordable.

### *Responsabilités municipales :*

- définir la vision locale du logement;
- obtenir que la collectivité locale participe au repérage des besoins locaux en matière de logement et à l'établissement de priorités locales pour ce qui est d'aider les personnes nécessiteuses;
- élaborer et mettre en œuvre des plans locaux relatifs au logement et à la prévention de l'itinérance qui s'inscrivent dans le cadre d'action provincial arrêté à cet égard;
- contribuer au financement du logement et coordonner ce dernier;
- surveiller les progrès accomplis et en rendre compte.



## Mesure des résultats

Les contribuables de l'Ontario veulent savoir que l'argent qu'ils paient en impôt produit des résultats concrets.

Le degré de réussite de la Stratégie à long terme de logement abordable sera mesuré à l'aide de quatre indicateurs de performance. La province et les gestionnaires de services seraient tenus de rendre compte des progrès accomplis, et ce, comme suit :

- La Mesure relative au logement en Ontario est utilisée dans le cadre de la Stratégie de réduction de la pauvreté. Elle mesure le pourcentage des ménages, incluant des enfants de moins de 18 ans, dont le revenu est inférieur à 40 % du revenu médian des ménages et qui consacrent plus de 40 % de leur revenu au logement.
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement établit chaque année un indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, qui sert à mesurer la variation dans le temps de cette abordabilité au sein des 10 principaux marchés locatifs de l'Ontario.
- Des enquêtes sur la satisfaction des locataires des logements sociaux inviteront ces locataires à dire ce qu'ils pensent de leur logement, ce qui aidera les fournisseurs de logements, les municipalités et la province à déterminer comment mieux satisfaire leurs besoins.

Les mesures de performance locale et l'enquête sur la satisfaction des locataires seront élaborées en consultation avec les gestionnaires de services, les principaux intervenants et les locataires. Les gestionnaires de services commenceront à recueillir les renseignements à cet effet en 2012 et à présenter des rapports sur la performance à compter de 2013.

*Depuis 2004, les 33,8 millions de dollars que l'Ontario a investis dans son Programme de banques d'aide au loyer ont aidé à empêcher que plus de 23 800 familles à faible revenu ne soient expulsées de leur logement en raison d'un impayé de loyer. La Stratégie de réduction de la pauvreté a stabilisé à 5 millions de dollars par an le financement de ce programme, auxquels tous les gestionnaires de services peuvent participer.*



Prévention de l'itinérance



Refuges d'urgence



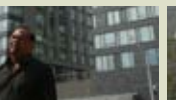
Logements de transition



Logements avec service de soutien



Logements sociaux



Logements locatifs subventionnés



Logements locatifs au loyer du marché



Logements pour propriétaire-occupant

**La stratégie à long terme fera le suivi des progrès accomplis pour ce qui est de répondre aux besoins des Ontariennes et des Ontariens sur tout le continuum de logement.**

## Prochaines étapes

Un logement sécuritaire, permanent et abordable ouvre aux familles ontariennes la voie d'un avenir prospère. C'est pourquoi, depuis 2003, la province investit dans le logement abordable. L'heure est venue de remanier le système de logement de fond en comble.

En dépit de la difficile conjoncture économique, l'Ontario travaille fort pour soutenir les membres les plus vulnérables de notre société et leur proposer une variété d'options en matière de logement. Cette stratégie à long terme constitue une base solide à partir de laquelle nous pouvons commencer à remédier aux problèmes que présente le système de logement actuel. Nous rendons les services de logement plus accessibles et plus efficaces en mettant la personne au premier plan.

D'abord et sans tarder, nous allons mettre en œuvre notre stratégie, et ce, en continuant de travailler en étroite collaboration avec nos partenaires dans la province.

Nous allons réunir des groupes de travail composés de membres du personnel de la province, des municipalités, des fournisseurs de logements sans but lucratif et des coopératives d'habitation, de même que de représentantes et représentants des locataires et de la collectivité en général, afin de recueillir leurs conseils. Les prochaines étapes seront les suivantes :

- Collaborer avec les municipalités à l'élaboration, d'ici 2012, de plans locaux en matière de logement qui définissent les besoins particuliers des collectivités et y répondent.
- Collaborer avec nos partenaires à la mise en place des composantes spécifiques requises pour intégrer, d'ici 2013, des programmes de logement et de prévention de l'itinérance et consolider environ 200 millions de dollars de financement lié à ces programmes.
- Convenir avec le gouvernement fédéral d'aller de l'avant avec l'adoption d'une méthode d'établissement automatique du revenu fondé sur les déclarations fiscales aux fins du calcul du loyer indexé sur le revenu.
- Rendre compte, en 2013, des progrès accomplis à la lumière d'indicateurs précis.

À mesure que la stratégie sera pleinement mise en œuvre, les investissements dans le logement seront ciblés de manière plus efficace en vue de répondre aux besoins locaux. Un nombre accru d'Ontariennes et d'Ontariens auront plus facilement accès à des soutiens appropriés en matière de logement. Un système de logement amélioré se traduira par des quartiers plus sains et des collectivités plus fortes partout en Ontario.

Des partenariats solides, la collaboration et une attitude à l'écoute des Ontariennes et Ontariens sont les éléments indispensables qui nous ont permis d'élaborer notre stratégie à long terme, et ils seront tout aussi essentiels pour accomplir tout le travail qui nous attend. La mesure de nos progrès et la publication annuelle de rapports et de mises à jour pour en rendre compte seront garants de notre avancée sur la bonne voie.

La transformation du système de logement nécessite un engagement à long terme. Il s'agit là d'un engagement que nous sommes fiers de prendre, parce qu'il aura une incidence positive sur la qualité de vie des familles de l'Ontario. Grâce à cette stratégie, nous bâtissons dès aujourd'hui des fondations robustes pour des avens meilleurs.

*Durant nos consultations, certains de nos partenaires nous ont suggéré de créer une prestation ontarienne de logement pour contribuer au paiement du loyer des personnes à faible revenu. Les difficultés financières actuelles ne nous permettent pas de mettre en place une telle prestation à ce moment-ci.*

*Toutefois, cela ne nous empêche pas de collaborer avec le ministère des Services sociaux et communautaires et nos partenaires du secteur du logement afin d'explorer cette option et d'autres solutions pour les Ontariennes et Ontariens à faible revenu.*

Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec le ministère :

**Ministère des Affaires municipales et du Logement**

Direction des politiques de logement

777, rue Bay, 14<sup>e</sup> étage

Toronto (Ontario) M5G 2E5

Télécopieur : 416 585-7607

Courriel : [housingstrategy.mah@ontario.ca](mailto:housingstrategy.mah@ontario.ca)

Sit Web : [Ontario.ca/Strategiedulogement](http://Ontario.ca/Strategiedulogement)

Téléphone : 416 585-7041 (ligne d'assistance à la clientèle)

ATS/TTY : 416 585-6991 ou 1 866 220-2290 (sans frais)

**Ministère des Affaires municipales et du Logement**

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2010

ISBN 978-1-4435-5118-2 (Imprimé)

ISBN 978-1-4435-5120-5 (PDF)

ISBN 978-1-4435-5119-9 (HTML)

100/11/10

Available in English