

Chapitre 1

Section 1.14

Ministère des Affaires municipales et du Logement

Logement social et abordable

Suivi des vérifications de l'optimisation des ressources, section 3.14 du *Rapport annuel 2017*

APERÇU DE L'ÉTAT DES RECOMMANDATIONS

	Nombre de mesures recommandées	État des mesures recommandées				
		Pleinement mise en oeuvre	En voie de mise en oeuvre	Peu ou pas de progrès	Ne sera pas mise en oeuvre	Ne s'applique plus
Recommandation 1	2			2		
Recommandation 2	1		1			
Recommandation 3	2			2		
Recommandation 4	2	1		1		
Recommandation 5	1			1		
Recommandation 6	2	1		1		
Recommandation 7	1				1	
Recommandation 8	1	1				
Recommandation 9	2	1	1			
Recommandation 10	1			1		
Recommandation 11	2			2		
Recommandation 12	1				1	
Recommandation 13	4			4		
Recommandation 14	1		1			
Recommandation 15	1	1				
Total	24	5	3	14	2	0
%	100	21	13	58	8	0

Conclusion globale

En septembre 2019, le ministère des Affaires municipales et du Logement avait pleinement mis en oeuvre 21 % des mesures que nous avons

recommandées dans notre *Rapport annuel 2017*. Le Ministère procède actuellement à la mise en oeuvre de 13 % des mesures que nous avons recommandées.

Par exemple, le Ministère a soit pleinement mis en oeuvre, soit est en voie de mettre en oeuvre les mesures suivantes :

- faire le suivi et faire rapport du nombre de subventions que chaque gestionnaire de services municipal verse comparativement à la norme législative relative à la prestation de logements sociaux à un minimum de 186 717 ménages dans la province, et faire le suivi pour élaborer des plans d'action lorsque les normes ne sont pas respectées;
- simplifier le calcul du loyer indexé sur le revenu.

Toutefois, le Ministère a fait peu de progrès dans la mise en œuvre de 58 % des mesures que nous avons recommandées. Lors de notre suivi, certains domaines nécessitaient encore beaucoup de travail, notamment :

- la collecte et l'analyse de renseignements sur les taux d'occupation des logements sociaux, les listes d'attente et les conditions de vie des personnes qui attendent de recevoir un logement social pour que les programmes de logement soient conçus et exécutés en fonction des besoins réels dans les collectivités;
- la coordination avec les gestionnaires de services municipaux et des ministères comme le ministère de la Formation et des Collèges et Universités et le ministère des Services à l'enfance et des Services sociaux et communautaires (autrefois le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Formation professionnelle et le ministère des Services sociaux et communautaires) afin d'appuyer les bénéficiaires de logements sociaux qui quittent le système des logements sociaux;
- l'exigence selon laquelle les gestionnaires de services municipaux exécutent des examens et mettent en œuvre des politiques et des procédures pour veiller à ce que les subventions relatives au logement social ne soient versées qu'aux locataires admissibles.

Dans l'ensemble, le Ministère nous a fait savoir qu'il demeure résolu à mettre en œuvre la plupart de nos recommandations; cependant, il aurait besoin de plus de temps. Nous avons également

constaté que le Ministère ne mettra pas en œuvre deux des mesures que nous avons recommandées, ou 8 % de celles-ci.

L'état des mesures prises en réponse à chacune de nos recommandations est exposé ci-après.

Contexte

Selon Statistique Canada, 1,8 million de personnes à faible revenu vivaient en Ontario en 2017 (1,9 million en 2016). Par définition, ces personnes vivent dans un ménage dont le revenu net est inférieur à la moitié du revenu médian après impôt des ménages de taille comparable.

Les Ontariens à faible revenu qui doivent payer les taux du marché pour un logement locatif ont souvent peu d'argent pour d'autres produits essentiels comme de la nourriture, ce qui oblige certains d'entre eux à vivre dans des logements qui ne répondent pas aux besoins de leur famille ou dans des refuges.

C'est pourquoi la province a créé au fil de nombreuses années un éventail de programmes destinés à aider ces Ontariens à se trouver un logement abordable, que l'on désigne comme représentant au plus 30 % du revenu avant impôt total d'un ménage.

Aux termes du plus important de ces programmes, que régit la *Loi sur les services de logement* (la Loi), les municipalités doivent fournir un logement social à environ 187 000 ménages de la province. Ce sont principalement des organismes sans but lucratif, des coopératives et des sociétés municipales de logement qui en assurent l'administration et, dans le cadre de ce programme, les locataires touchent des prestations de manière que leur loyer soit égal à 30 % de leur revenu brut.

Environ 78 000 autres logements, non visés par la Loi, offrent des loyers indexés sur le revenu ou au taux du marché. En outre, depuis 2002, les gouvernements fédéral et provinciaux financent conjointement des initiatives supplémentaires

visant à hausser le nombre de logements destinés aux ménages à faible revenu.

Notre audit de 2017 a révélé qu'il n'existe aucune stratégie provinciale visant à éliminer les listes d'attente de plus en plus longues d'un logement social ou à répondre aux besoins en matière de logement d'un nombre croissant d'Ontariens à faible revenu. Voici des observations particulières formulées dans notre audit :

- L'Ontario avait l'une des listes d'attente d'un logement social les plus longues au pays. Le nombre de personnes figurant sur les listes d'attente d'un logement social était plus élevé que le nombre de personnes qui occupaient un logement social. En décembre 2016, la liste d'attente de l'Ontario – 185 000 ménages représentant environ 481 000 personnes – comptait pour 3,4 % de sa population totale. Il s'agit de la plus forte proportion de toutes les provinces.
- Les délais d'attente étaient longs et la situation ne cessait de s'aggraver. Les demandeurs inscrits sur les listes d'attente ne pouvaient obtenir une subvention relative au logement social que lorsqu'un logement se libérait. Cependant, environ 5 % seulement des personnes inscrites sur les listes d'attente ont obtenu un logement dans une année donnée. Les délais d'attente chez les fournisseurs de services visités allaient de deux ans environ à plus de neuf ans.
- Les logements étaient attribués aux demandeurs selon le principe du premier arrivé, premier servi, et non en fonction des besoins évalués. Exception faite des victimes d'abus, qui ont obtenu la priorité, il n'y avait aucune autre priorité provinciale, de sorte que les logements étaient attribués en tenant compte en grande partie de la date à laquelle un demandeur s'était inscrit sur la liste d'attente. Nous avons observé que la Colombie-Britannique, par exemple, avait évalué des facteurs tels le niveau de revenu, le loyer payé et le caractère adéquat des

conditions de logement actuelles. En Ontario, la plupart des demandeurs recevaient une subvention généralement fondée sur la date de leur inscription sur la liste d'attente.

L'on savait que des demandeurs étaient propriétaires de biens, comme une maison, et qu'ils vivaient et travaillaient dans d'autres provinces, tout en étant inscrits sur les listes d'attente de l'Ontario.

- Quelques logements abordables seulement ont été construits depuis 1996. En dépit d'une hausse de la demande, seulement 20 000 logements au loyer inférieur au taux du marché ont été construits au cours des deux dernières décennies. Les gouvernements n'avaient pas fait de la construction de logements abordables une priorité. Depuis 1996, 1,3 million de nouveaux condominiums et maisons ont été construits dans la province, mais seulement 71 000 logements au taux du marché et 20 000 logements abordables.
- Les problèmes d'abordabilité étaient susceptibles de s'aggraver dans les 15 années qui ont suivi notre audit. Les contrats conclus avec des fournisseurs de logements, qui garantissent un loyer abordable pour 83 000 logements, commencent à échoir (environ 50 % d'entre eux seront échus d'ici la fin de 2020, et les derniers viendront à échéance au plus tard en 2033). Certains fournisseurs de logements avaient déjà haussé les loyers et convertissaient des logements abordables (environ 20 % inférieurs au loyer au taux du marché) en logements offerts au taux du marché. Le ministère du Logement (le Ministère) ne disposait pas de renseignements complets sur le nombre de logements abordables qui avaient été éliminés et sur l'impact de cette élimination sur les locataires.

Nous avons formulé 15 recommandations préconisant 24 mesures à prendre pour donner suite aux constatations de notre audit.

Le Ministère s'était engagé à prendre des mesures en réponse à nos recommandations.

État des mesures prises en réponse aux recommandations

Nous avons effectué des travaux d'assurance entre avril et juillet 2019. Nous avons obtenu du ministère du Logement et des Affaires municipales une déclaration écrite indiquant qu'à compter du 31 octobre 2019, il nous avait fourni une mise à jour complète de l'état des recommandations que nous avons formulées dans l'audit initial il y a deux ans.

Les besoins en matière de logements sociaux augmentent, tandis que le nombre de logements inoccupés diminue

Recommandation 1

Pour que les programmes de logements soient conçus et exécutés compte tenu des besoins véritables dans les collectivités, le ministère du Logement doit :

- *coordonner avec les gestionnaires de services municipaux la cueillette et l'analyse périodiques de renseignements sur les taux de logements sociaux inoccupés, les listes d'attente, et les conditions de vie des personnes qui sont en attente d'un logement social, et d'autres données pertinentes;*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté que le nombre de demandeurs inscrits sur les listes d'attente pour obtenir un logement social en Ontario avait augmenté de 36 %, passant de 136 000 ménages en 2004 à 185 000 en 2016. Une augmentation encore plus importante de 41 % a été constatée dans la région du Grand Toronto et de Hamilton. Nous avons également noté que le Ministère n'avait pas recueilli de données sur les causes de ces hausses importantes, comme l'augmentation de l'immigration dans les centres urbains et la hausse du prix des logements.

Notre audit de 2017 a également révélé que le Ministère n'avait pas recueilli de données sur les difficultés auxquelles sont confrontées les personnes inscrites sur les listes d'attente, mais qu'un certain nombre de gestionnaires de services municipaux avaient mené des sondages auprès des demandeurs inscrits sur les listes d'attente pour tenter de mieux comprendre leur situation. Dans une région où on dénombre environ 6 000 personnes sur la liste d'attente, le gestionnaire de services municipal a constaté que les adultes célibataires qui recevaient de l'aide sociale n'avaient pas un revenu suffisant pour payer les loyers du marché et recouraient fréquemment à des refuges d'urgence.

Notre audit de 2017 a également permis de constater que même si l'information sur les temps d'attente et le nombre de logements vacants comblés chaque année était disponible auprès des gestionnaires de services municipaux, le Ministère n'a pas obtenu, suivi ou analysé cette information. Ce genre d'analyse réalisée centralement aurait aidé à prendre des décisions stratégiques éclairées qui auraient pu atténuer la tendance à une offre réduite de logements vacants pour les demandeurs.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que même si le Ministère avait pris certaines mesures pour mettre en oeuvre cette recommandation, il restait beaucoup à faire.

Les mesures que le Ministère avait déjà prises pour coordonner la collecte et l'analyse de l'information avec les gestionnaires de services municipaux consistaient à :

- faire participer les gestionnaires de services municipaux à un sondage ponctuel en 2018 pour recueillir de l'information sur la façon dont les listes d'attente pour le logement social sont gérées à l'échelle de la province, y compris le nombre de ménages sur la liste d'attente de chaque gestionnaire de services municipal et le statut prioritaire de chaque ménage;
- évaluer le programme Investissement dans le logement abordable (achevé en 2018), y compris recueillir de l'information auprès

d'un petit sous-ensemble de ménages sur listes d'attente pour le logement social afin de mieux comprendre leur situation et de savoir si leurs besoins ont été comblés;

- élaborer des stratégies avec les gestionnaires de services municipaux pour recueillir et gérer des données plus utiles sur le logement et l'itinérance;
- négocier avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour obtenir des données sur les taux d'inoccupation des logements sociaux, les taux de roulement et les temps d'attente moyens compilés dans le cadre de son Enquête sur les logements sociaux et abordables;
- élaborer un plan de collecte de données en septembre 2019 pour déterminer les données que le Ministère entend recueillir et les sources auprès desquelles les obtenir.

Toutefois, le plan de collecte de données du Ministère énonce un certain nombre d'étapes à franchir pour mettre en oeuvre le plan et commencer à recueillir et à analyser les données dans la foulée de cette recommandation. Il s'agit notamment d'élaborer un sondage sur les résultats des participants afin, entre autres, de comprendre les besoins et la situation en matière de logement des participants au programme de logement social, et de modifier ses processus actuels de déclaration de données avec les gestionnaires de services municipaux afin de recueillir des données sur les taux d'inoccupation des logements sociaux et de l'information sur les listes d'attente.

- *peaufiner et concevoir des programmes de logements fondés sur les besoins relevés.*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que le Ministère avait pris certaines mesures pour améliorer les programmes en fonction des besoins relevés. Par exemple, il a utilisé les résultats d'une évaluation de 2018 pour apporter des changements

aux programmes liés au logement abordable. Ces changements comprenaient l'élimination du plafond de financement de 150 000 \$ pour la construction de logements locatifs afin d'encourager la construction de logements plus grands pour les familles plus nombreuses.

Nous avons toutefois constaté que le Ministère continuait de mettre en oeuvre son plan de collecte de données afin de recueillir et d'analyser périodiquement les données nécessaires pour peaufiner et concevoir des programmes de logement en fonction des besoins cernés.

Les logements sont attribués aux demandeurs selon le principe du premier arrivé, premier servi, et non en fonction des besoins évalués

Recommandation 2

Afin de veiller davantage à ce que les ressources limitées soient utilisées pour aider les ménages qui ont les besoins les plus pressants, le Ministère doit travailler avec les gestionnaires de services municipaux pour établir un nouveau processus d'établissement de l'ordre de priorité et de l'admissibilité axé sur les besoins qui prend en compte des renseignements pertinents, comme les biens dont les demandeurs sont propriétaires, pour déterminer qui devrait recevoir des subventions au logement social.

État : En voie de mise en oeuvre d'ici décembre 2021

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté que 185 000 ménages figuraient sur les listes d'attente pour un logement social, et que seulement 5 % des logements actuels deviennent disponibles chaque année. Il serait donc raisonnable que le Ministère essaie de faire en sorte que les personnes qui en ont le plus besoin aient la priorité lorsque des logements deviennent disponibles.

Les gestionnaires de services municipaux ne sont pas tenus de distribuer les subventions disponibles en fonction des besoins. La Loi sur les

services de logement exige plutôt que les décisions relatives au logement soient prises en fonction du moment où les demandeurs ont été inscrits sur la liste d'attente, à l'exception des personnes victimes de violence familiale, qui reçoivent la priorité.

Nous avons également noté que même si les municipalités peuvent établir des priorités à l'échelle locale, ce ne sont pas toutes les municipalités qui le font. Ainsi, les priorités locales varient considérablement d'une région à l'autre de la province. Par exemple, les ménages à risque d'expulsion n'ont la priorité que dans deux des 47 aires de services de la province.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que le Ministère avait fait des progrès dans la mise en oeuvre de cette recommandation. Le Ministère a recensé les modèles de listes d'attente utilisées dans d'autres administrations et il a sondé les gestionnaires de services municipaux en 2018 pour recueillir de l'information sur la façon dont les listes d'attente pour le logement social sont gérées dans la province, y compris les priorités locales, les règles et les limites relatives aux biens immobiliers. Le Ministère nous a également avisés que pour commencer à donner suite à cette recommandation, des modifications réglementaires ont été apportées en septembre 2019 pour limiter la capacité des ménages inscrits sur les listes d'attente pour un logement social de refuser des offres d'aide, sauf dans des circonstances atténuantes. Tous les gestionnaires de services municipaux devront se conformer à ce changement d'ici le 1^{er} janvier 2021.

Pour donner suite à cette recommandation, le Ministère prévoit également d'obliger les gestionnaires de services municipaux d'établir des limites d'actif pour les ménages qui présentent une demande d'aide au loyer indexé sur le revenu. Le Ministère nous a informés que ce changement pourrait entrer en vigueur dès le 1^{er} juillet 2020. Pour donner pleinement suite à cette recommandation, le Ministère prévoit terminer l'élaboration d'un nouveau système d'établissement de l'admissibilité et de l'ordre de priorité fondé sur les besoins d'ici décembre 2021.

L'Ontario manque d'efficacité pour ce qui est d'amener les locataires à quitter les logements sociaux

Recommandation 3

Afin d'aider les bénéficiaires de logements sociaux à quitter les logements sociaux, le ministère du Logement doit coordonner ses efforts avec ceux des gestionnaires de services municipaux, du ministère des Services sociaux et communautaires et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Formation professionnelle afin :

- *de concevoir et de mettre en oeuvre un processus qui offre un soutien spécialisé, comme un soutien à l'emploi ou aux études, aux locataires de logements sociaux qui sont en mesure d'entrer sur le marché du travail ou de perfectionner leurs compétences;*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Notre audit de 2017 a révélé que même si l'Ontario offre un système de soutiens à l'emploi, il y a un manque de coordination entre le programme Ontario au travail, le programme provincial de soutien à l'emploi, et les gestionnaires de services municipaux qui offrent des logements sociaux. Nous avons constaté qu'il n'existe pas de programmes ciblés pour aider les bénéficiaires de logements sociaux qui sont en mesure de travailler et qui pourraient accroître leur revenu, à déménager dans des logements du marché et à libérer des logements pour d'autres personnes dans le besoin. Bien que le Ministère nous ait informés que les gestionnaires de services municipaux peuvent offrir ce genre de programmes, nous avons remarqué, à la suite de notre sondage et de nos visites sur le terrain, que de nombreux gestionnaires de services municipaux n'offraient pas ces programmes, car ils ne sont pas légalement tenus de le faire.

Dans notre audit de 2017, nous avons également constaté que même si l'Ontario offre des rabais au titre du loyer aux étudiants qui font des études

supérieures, ces incitatifs ne sont pas offerts à tous les étudiants. Les adultes qui se perfectionnent en tant qu'étudiants adultes ne bénéficient pas des rabais au loyer qui sont offerts aux étudiants qui viennent de terminer leurs études secondaires, ce qui décourage les adultes établis à faire des études supérieures.

Dans notre suivi, le Ministère nous a informés que des modifications réglementaires avaient été apportées afin d'exclure du calcul du loyer le revenu de tous les locataires aux études à temps plein, ce qui dissuade les adultes établis à faire des études supérieures. Ces changements devraient entrer en vigueur d'ici le 1^{er} juillet 2021. Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que les progrès du Ministère vers la mise en oeuvre de cette recommandation avaient été limités. Le Ministère avait fait des recherches pour améliorer la mobilité économique des locataires et l'accès à l'éducation et à l'aide à l'emploi pour les locataires de logements sociaux. Le Ministère avait également commencé à examiner la possibilité d'établir des partenariats avec d'autres ministères, y compris le ministère de la Formation et des Collèges et Universités (autrefois le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Formation professionnelle), afin d'élaborer des mesures de soutien à l'éducation et à l'emploi pour les locataires de logements sociaux.

Le Ministère nous a informés que des changements apportés aux programmes de soutien à l'emploi des ministères partenaires étaient en attente. Le Ministère a indiqué qu'il travaillerait avec les ministères partenaires, une fois les changements finalisés, pour mettre en oeuvre cette recommandation d'ici décembre 2020.

- *de faire le suivi et de faire rapport de paramètres permettant d'évaluer l'efficacité de ce processus de transition.*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que les progrès réalisés par le Ministère pour mettre en oeuvre cette recommandation avaient

été limités. Le Ministère avait défini des mesures qui pouvaient donner une idée de la mesure dans laquelle les bénéficiaires de logements sociaux reçoivent du soutien pour les aider à quitter le système des logements sociaux. Cependant, le Ministère ne recueillait pas encore cette information. En outre, aucun processus visant à fournir des mesures de soutien à l'intention des bénéficiaires de logements sociaux pour les aider à quitter le logement social, comme des soutiens à l'emploi ou à l'éducation, n'avait été élaboré. De même, aucun paramètre lié à ces mesures de soutien n'avait été établi.

Des défis en matière de logements abordables sont susceptibles de se poser lorsque les contrats de logement et les suppléments au loyer arriveront à échéance au cours de la prochaine décennie

Recommandation 4

Afin d'évaluer proactivement l'impact de l'expiration des contrats des fournisseurs de logements sur les locataires à faible revenu, le ministère du Logement doit travailler en collaboration avec les gestionnaires de services municipaux pour :

- *cerner l'impact de l'expiration des contrats sur l'offre globale de logements abordables;*

État : Pleinement mise en oeuvre.

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté qu'il était possible que les fournisseurs de logements pour environ 83 000 unités convertissent des logements locatifs abordables en logements locatifs au taux du marché. À l'échelle de la province, 50 % des contrats avec des fournisseurs pour ces logements viendront à échéance d'ici 2020, et le reste d'ici 2033 au plus tard. Ces 83 000 logements comptent à l'heure actuelle pour près du tiers des 285 000 logements abordables de la province. Toutefois, nous avons constaté que le Ministère n'avait pas joué un rôle

actif pour remédier aux conséquences éventuelles de l'échéance de ces contrats.

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté que le Ministère avait tenté de grouper des données de base sur le nombre de logements qui avaient été convertis en logements offerts au taux du marché. Toutefois, les données étaient incomplètes et manquaient de détails pour déterminer le nombre de logements qui avaient déjà été convertis en logements offerts au taux du marché, et ceux qui devaient être convertis en logements offerts au taux du marché à l'échéance des contrats. Nous avons estimé que cette information pourrait aider le Ministère à déterminer les répercussions de l'échéance des contrats sur l'offre de logements abordables.

Après notre audit de 2017, le Ministère a créé un registre des projets de logement social dont les contrats arrivent à échéance. Le Ministère a également analysé les répercussions possibles de l'échéance des accords d'exploitation et des prêts hypothécaires.

Pour les projets financés par le gouvernement fédéral (environ 16 % du portefeuille de logements sociaux), les fournisseurs ne sont pas tenus de maintenir leurs obligations en matière de logement social à l'échéance des contrats. Le Ministère a déterminé qu'il y avait un risque élevé que ces logements ne soient plus des logements sociaux subventionnés. Pour les projets qui recevaient initialement un financement provincial (environ 32 % du portefeuille de logements sociaux), les fournisseurs ont l'obligation légale de continuer à fournir des logements sociaux après l'échéance d'une hypothèque. Toutefois, ces fournisseurs pourraient tout de même envisager des stratégies afin de réduire leurs obligations prévues par la loi et de quitter le système. Le risque de perdre ce parc de logements sociaux pourrait être atténué par des incitatifs provinciaux visant à encourager les fournisseurs à rester dans le système.

Le Ministère nous a informés qu'il avait pris connaissance des facteurs qui influeraient sur la décision d'un fournisseur de maintenir ou non le logement social après l'échéance de l'hypothèque ou du contrat, grâce à un dialogue avec les

représentants des fournisseurs de logements et des gestionnaires de services municipaux. Ces facteurs, comme la viabilité financière ou le mécontentement à l'égard d'obligations comme les règles relatives aux listes d'attente, sont propres à chaque projet. Le Ministère nous a également informés que les décisions des fournisseurs de logements dépendraient de ces facteurs à l'échéance de leur contrat et qu'elles ne pouvaient pas être prédites. Compte tenu de cette incertitude, au lieu d'axer ses efforts sur l'impact de l'échéance des contrats, le Ministère a décidé de mettre en place des mesures incitatives pour que les fournisseurs de logements demeurent dans le système de logement social lorsque leurs contrats ou leurs hypothèques arrivent à échéance.

- *mettre en place des options jugées nécessaires pour atténuer l'impact financier sur les locataires à faible revenu de l'expiration des contrats.*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté que le Ministère avait fait peu pour évaluer les effets potentiels à long terme de la perte de jusqu'à 83 000 logements locatifs abordables, et qu'il avait adopté une démarche non coordonnée et disparate pour pallier à l'élimination potentielle de ces logements.

Dans notre suivi, nous avons constaté qu'il restait encore beaucoup de travail à faire pour mettre en oeuvre cette recommandation. En avril 2019, le Ministère a publié sa nouvelle Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire, qui énonce l'intention du gouvernement de stabiliser et de faire croître le secteur du logement communautaire. Cette stratégie met l'accent sur l'atténuation des risques associés à l'échéance des accords d'exploitation et des prêts hypothécaires pour les anciens fournisseurs de logements sociaux. Le Ministère nous a informés qu'il prévoyait créer des incitatifs pour que les fournisseurs de logements demeurent

dans le système une fois que leurs obligations initiales auront pris fin, pour protéger l'offre de logements sociaux et réduire au minimum les répercussions de l'échéance des contrats pour les locataires à faible revenu.

En avril 2018, le Ministère a signé une entente avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, qui prévoit un financement annuel pour l'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire. Ce financement est offert exclusivement aux fournisseurs actuels qui continuent d'offrir des logements sociaux. Le Ministère prévoyait soumettre son plan d'action pour les trois premières années de l'entente de neuf ans à la SCHL pour examen en juin 2019, et il devait commencer à distribuer des fonds aux gestionnaires de services municipaux dans le cadre de cette initiative à l'automne 2019. Le Ministère avait également prévu apporter des modifications réglementaires et présenter des propositions législatives qui donneraient plus de souplesse financière aux fournisseurs de logements pour les encourager à continuer de mettre des logements à la disposition des locataires à faible revenu.

Recommandation 5

Afin que les gestionnaires de services municipaux et les bénéficiaires actuels du Programme de supplément au loyer pour l'épanouissement communautaire sachent de quoi il en retourne, le ministère du Logement doit communiquer clairement aux gestionnaires de services municipaux ses intentions à l'égard des futures responsabilités financières associées au programme, et travailler avec les gestionnaires de services municipaux afin de combler les besoins potentiels à venir des ménages qui bénéficient à l'heure actuelle d'un financement.

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons noté que les suppléments au loyer que le Ministère

offrait depuis 2003 à environ 6 500 ménages dans le cadre du Programme de supplément au loyer pour l'épanouissement communautaire devaient venir à échéance d'ici 2023. Toutefois, le Ministère n'avait pas informé les gestionnaires de services municipaux de son intention de renouveler ou non ce financement. Au cours de notre audit de 2017, nous avons communiqué avec trois grands gestionnaires de services municipaux qui intervenaient pour environ 2 650 des 6 500 subventions, et nous avons constaté qu'environ la moitié des bénéficiaires de subventions étaient des personnes handicapées ou des aînés. Nous avons noté que pour ces ménages, un déménagement pourrait entraîner des difficultés excessives.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que le Ministère n'avait pas fait de progrès dans la mise en oeuvre de cette recommandation. Le Ministère a toutefois indiqué qu'il avait l'intention de proposer au gouvernement des options à envisager dans le cadre de son cycle pluriannuel de planification et de budgétisation de 2020.

Peu de logements abordables ont été construits depuis 1996

Recommandation 6

Afin d'encourager le secteur sans but lucratif à contribuer et ainsi à hausser le nombre de logements abordables, le ministère du Logement doit :

- coordonner avec les gestionnaires de services municipaux l'échange de pratiques exemplaires en encourageant et en appuyant la construction sans but lucratif de logements abordables;

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté que les organismes sans but lucratif ont généralement plus de difficulté que les promoteurs privés à obtenir des subventions de construction. Les organismes sans but lucratif n'ont pas les ressources

techniques et financières nécessaires pour présenter des projets prêts à réaliser sans recevoir une aide supplémentaire. Nous avons constaté que le Ministère avait reconnu que les organismes sans but lucratif avaient besoin d'un meilleur soutien pour présenter une demande de financement aux fins de travaux de construction. Toutefois, le Ministère n'avait pris aucune mesure pour fournir aux organismes sans but lucratif le soutien nécessaire.

Dans notre audit de 2017, nous avons également constaté que, selon notre examen des dossiers de neuf gestionnaires de services municipaux, le seul d'entre eux que nous avons visité avait une forte proportion de projets de développement par des organismes sans but lucratif. Ce gestionnaire de services municipaux avait fourni du soutien tout au long du processus; les organismes sans but lucratif de cette aire de services se partageaient des ressources, et l'aire de services était reconnue pour réussir à recueillir des fonds par la voie de dons importants et de collectes de fonds.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que le Ministère avait pris des mesures limitées pour mettre en oeuvre cette recommandation. Le Ministère nous a informés qu'il avait convoqué une réunion en mars 2019 avec des promoteurs de logements sans but lucratif pour discuter des divers obstacles à la construction de nouveaux logements abordables. Le Ministère a indiqué qu'il prévoyait consulter les gestionnaires de services municipaux et les fournisseurs de logements d'ici décembre 2019 pour cerner les lacunes en matière de capacité et les domaines à améliorer pour promouvoir l'efficacité et la durabilité. Il s'agirait notamment de recenser des pratiques exemplaires pour encourager et appuyer la construction de logements abordables sans but lucratif.

- *travailler avec le gouvernement fédéral à modifier les règles afin de permettre la construction de logements abordables au moyen de subventions semblables à celles qui sont offertes pour la construction de logements*

abordables, où des fonds sont versés à mesure que des étapes de la construction sont franchies.

État : Pleinement mise en oeuvre.

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté qu'il fallait modifier les règles pour promouvoir les partenariats sans but lucratif afin de construire de nouvelles habitations. Nous avons constaté que la province et le gouvernement fédéral offrent une aide à l'accession à la propriété afin d'aider les locataires actuels qui gagnent un revenu modeste à acheter une habitation. Toutefois, dans les régions où le prix des habitations a augmenté et est élevé, les familles à faible revenu n'ont pas les moyens d'assumer un prêt hypothécaire. Les gestionnaires de services municipaux essaient donc de collaborer avec des organismes sans but lucratif, comme Habitat pour l'humanité, pour construire de nouvelles habitations à un coût moindre pour l'acheteur. Toutefois, trois des quatre gestionnaires de services municipaux que nous avons visités et qui pourraient bénéficier de ces partenariats sans but lucratif n'offraient plus ce programme ou avaient commencé à l'éliminer en raison de ses restrictions. Par exemple, le programme offre du financement seulement après qu'un acheteur a signé un contrat d'achat – une étape qui n'est pas harmonisée avec le moment où les coûts de construction sont engagés.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que le Ministère avait pleinement mis en oeuvre cette recommandation. En avril 2018, le Ministère a signé une entente avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, qui prévoit le financement annuel de l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement. En avril 2019, le Ministère a publié des lignes directrices pour cette initiative à l'intention des gestionnaires de services municipaux. Celles-ci prévoient que les gestionnaires de services municipaux seront en mesure d'offrir du financement aux fournisseurs

de logements abordables sans but lucratif pendant la phase de construction des logements abordables afin de les aider à obtenir le financement nécessaire à la construction. Le Ministère prévoit commencer à fournir du financement aux gestionnaires de services municipaux dans le cadre de cette initiative à l'automne 2019.

Recommandation 7

Afin de veiller davantage à ce que les gestionnaires de services municipaux qui obtiennent chaque année un financement modeste en raison de leur taille soient en mesure d'investir dans des projets dont le coût excède les sommes d'argent qu'ils reçoivent chaque année, le ministère du Logement doit recueillir auprès de ces gestionnaires de services municipaux des renseignements sur les projets planifiés avant d'attribuer un financement et travailler avec eux pour attribuer ce financement d'une manière qui répondra davantage à leurs besoins.

État : Ne sera pas mise en oeuvre. Nous continuons d'appuyer la mise en oeuvre de cette recommandation.

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté qu'il est difficile pour les petites collectivités, qui reçoivent du Ministère des sommes beaucoup plus modestes, de construire des logements multiples abordables. Le Ministère nous a indiqué que pour résoudre ce problème, il coordonne l'échange du financement annuel entre les gestionnaires de services. Un gestionnaire de services recevant une allocation annuelle moindre peut échanger celle-ci, ou y renoncer, et récupérer la même somme au cours d'une autre année pour un projet de construction planifié. Toutefois, pour qu'un tel processus soit appliqué, il faut trouver un gestionnaire de services disposé à participer à l'échange. Nous avons constaté que neuf des 14 gestionnaires de services municipaux qui n'ont pas accordé de subventions pour la construction de nouveaux logements locatifs ont évoqué cette raison pour ne pas le faire.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons été informés qu'après examen approfondi, le Ministère a décidé de ne pas prendre de mesures directes pour donner suite à la recommandation. Le Ministère a conclu qu'il ne recueillerait pas de renseignements sur les projets prévus auprès des gestionnaires de services municipaux avant de prendre des décisions d'affectation.

En effet, pour aider les gestionnaires de services municipaux à construire des logements locatifs abordables, le Ministère a fait remarquer qu'il a plutôt publié, en avril 2019, des lignes directrices qui donnent aux gestionnaires de services municipaux la souplesse nécessaire pour utiliser le financement dans le cadre de sa nouvelle Initiative Canada-Ontario de logement communautaire, en plus de sa nouvelle Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement.

Le Ministère prévoyait commencer à financer les gestionnaires de services municipaux dans le cadre de ces deux initiatives à la fin de 2019. Toutefois, les lignes directrices relatives à ces initiatives indiquent que l'objectif triennal de l'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire consiste à protéger les locataires des projets d'habitation dont les ententes arrivent à échéance et à commencer à stabiliser l'offre de logements communautaires par des réparations et des projets de rénovation, et d'autres mesures de soutien à l'exploitation. La construction de logements locatifs abordables ne constitue pas l'objectif principal. Par conséquent, il n'est pas clair si le financement de l'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire aidera à donner suite à cette recommandation.

Recommandation 8

Afin de permettre que les subventions de construction soient utilisées dans le but de répondre à des besoins non comblés en matière de logement, le ministère du Logement doit travailler avec le gouvernement fédéral pour recueillir et évaluer des renseignements sur les coûts de construction réels des logements de plus grande taille à l'échelle de la province et de tous les

logements dans les collectivités du Nord, et songer à revoir les montants maximums de ces subventions.

État : Pleinement mise en œuvre.

Détails

Dans notre audit de 2017, nous avons constaté que des subventions de construction pouvant atteindre 150 000 \$ par logement n'étaient généralement pas suffisantes pour attirer des promoteurs dans le Nord de l'Ontario ou pour construire des logements de trois ou quatre chambres à coucher partout dans la province. Si la subvention n'est pas suffisamment élevée pour couvrir une portion importante des dépenses du promoteur, ce dernier subira une perte. Lorsque nous avons communiqué avec les gestionnaires de services municipaux du Nord de l'Ontario, quatre sur cinq nous ont expliqué qu'il s'agissait de la raison pour laquelle ils n'avaient pas accordé de subventions pour construire des logements locatifs abordables. De plus, 13 gestionnaires de services sur 18 ayant besoin de plus de logements locatifs de trois et quatre chambres à coucher ont expliqué que la subvention de 150 000 \$ n'était pas suffisante pour inciter des promoteurs à construire ces grands logements.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que le Ministère avait pleinement mis en œuvre notre recommandation de réexaminer les montants maximaux des subventions à la construction. Afin d'encourager la construction de logements pouvant accueillir une famille et de tenir compte des variations de coûts dans la province, le Ministère a éliminé les plafonds de financement par logement dans le cadre de la nouvelle Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement. Cette initiative a remplacé le programme de subventions à la construction, financé conjointement par les gouvernements fédéral et provincial, qui était en place au moment de notre dernier audit. L'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement financera jusqu'à 75 % des coûts d'immobilisations pour la construction de logements abordables.

Les gestionnaires de services municipaux ne fournissent pas le nombre minimum de logements sociaux requis par la loi, et le Ministère ne prend aucune mesure pour les y forcer

Recommandation 9

Afin d'aider les gestionnaires de services municipaux à satisfaire à la norme, énoncée dans la Loi de 2011 sur les services de logement, selon laquelle ils doivent fournir un logement social à au moins 186 717 ménages, le ministère du Logement doit :

- faire le suivi et faire rapport du nombre de subventions que chaque gestionnaire de services municipal verse comparativement à la norme législative;

État : Pleinement mise en œuvre.

Détails

Notre audit de 2017 a révélé que les gestionnaires de services municipaux ne fournissaient pas le nombre minimal de logements sociaux requis par la *Loi sur les services de logement*. Les gestionnaires de services municipaux ont fourni des logements sociaux à 168 600 ménages par année, en moyenne, de 2004 à 2016, soit 18 177 de moins que les 186 717 ménages prévus par la loi. Nous avons constaté que le Ministère avait pris des mesures limitées pour en comprendre la cause ou pour faire respecter la norme prévue par la loi.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que le Ministère avait pleinement mis en œuvre notre recommandation de faire le suivi et de rendre compte du nombre de subventions que chaque gestionnaire de services municipal verse par rapport à la norme prévue par la loi. En 2018, le Ministère a imposé aux gestionnaires de services municipaux l'obligation de soumettre des données relatives à leurs normes régionales sur le niveau de service, ce qui comprend le nombre de ménages ayant un logement social. Le Ministère compare les résultats des gestionnaires de services municipaux

aux normes prévues par la loi et il en fait rapport à la haute direction.

- *faire le suivi auprès des gestionnaires de services municipaux lorsqu'il n'est pas satisfait à la norme afin de mettre en place un plan d'action et des mesures visant à y satisfaire;*

État : En voie de mise en oeuvre d'ici février 2020.

Détails

Au moment de notre suivi, le Ministère prévoyait mettre en oeuvre cette recommandation d'ici novembre 2020. Pour donner suite à notre recommandation, le Ministère ferait un suivi auprès des gestionnaires de services municipaux lorsque les normes prévues par la loi au sujet du nombre de subventions versées ne sont pas respectées. Si les normes ne sont pas respectées, les gestionnaires de services municipaux seront tenus de présenter un plan d'action décrivant les stratégies qu'ils prévoient mettre en oeuvre pour respecter leurs normes sur le niveau de service.

Recommandation 10

Afin de permettre que des logements sociaux se libèrent lorsque les locataires en place deviennent inadmissibles, mais qu'ils ne quittent pas les lieux, le ministère du Logement doit procéder à une analyse du secteur afin de déterminer comment il convient de hausser le nombre de logements inoccupés dans de tels cas, et songer à mettre en oeuvre ces pratiques exemplaires en Ontario.

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Lors de notre audit de 2017, nous avons constaté que les locataires qui deviennent inadmissibles au logement social continuent souvent d'occuper les lieux parce que la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* empêche les gestionnaires de services municipaux de demander à ces locataires de quitter leur logement. Lorsque son revenu est supérieur au revenu maximal permis, le locataire doit payer un loyer normal, mais il n'est pas tenu

de quitter les lieux. Nous avons constaté que les lois de quatre provinces canadiennes, soit la Colombie-Britannique, l'Alberta, la Saskatchewan et le Manitoba, permettent à leur ministère du logement de demander à des locataires devenus inadmissibles de quitter leur logement afin que les demandeurs admissibles qui attendent un logement social puissent être logés.

Au moment de notre suivi, le Ministère nous a informés que l'étude de la question avait été retardée en raison de travaux prioritaires sur l'élaboration de la Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire. Il a toutefois précisé qu'il avait l'intention d'achever la recherche et l'analyse des pratiques exemplaires d'ici la fin de 2019.

Recommandation 11

Afin de veiller davantage à ce que les subventions de logement social soient accordées aux seuls locataires admissibles, le ministère du Logement doit :

- *exiger de tous les gestionnaires de services municipaux qu'ils mènent des enquêtes sur la révision de l'admissibilité;*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Lors de notre audit de 2017, nous avons constaté que la *Loi sur les services de logement* permet aux gestionnaires de services municipaux de recruter des agents d'examen de l'admissibilité qui font enquête sur des allégations de dissimulation de renseignements ou de faux renseignements. Toutefois, les gestionnaires de services municipaux ne choisissent pas toujours d'en avoir.

Dans le cadre de notre suivi, nous avons constaté que le Ministère avait pris des mesures limitées pour mettre en oeuvre cette recommandation. Le Ministère nous a informés que les changements proposés au calcul du loyer fondé sur le revenu en vertu de la *Loi sur les services de logement* auraient une incidence sur les processus utilisés par les gestionnaires de services municipaux pour déterminer l'admissibilité des locataires. Par

conséquent, les travaux de mise en oeuvre de cette recommandation ont été suspendus. À la suite de l'approbation, en septembre 2019, de la nouvelle mesure de calcul du loyer indexé sur le revenu dès juillet 2020, le Ministère s'attendait à accélérer ses travaux d'examen de l'admissibilité et à donner suite à notre recommandation avant l'entrée en vigueur des changements.

- *exiger des gestionnaires de services municipaux qu'ils élaborent et mettent en oeuvre des politiques et des procédures qui sont uniformes à l'échelle de la province pour demander aux locataires inadmissibles qui fournissent de faux renseignements sur l'admissibilité de quitter les lieux.*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Les progrès du Ministère vers la mise en oeuvre de cette recommandation ont été limités. Au moment de notre suivi, le Ministère examinait un échantillon de politiques et de procédures des gestionnaires de services municipaux, y compris des politiques d'autres administrations, pour déterminer comment ils établissent le moment où un locataire cesse d'être admissible au programme de logement. Cet examen comprendrait également une comparaison des normes, des directives et des pratiques qui appuient les décisions de demander aux locataires de quitter les lieux. Après avoir achevé son examen, le Ministère prévoyait définir des options pour établir de nouvelles politiques harmonisées avec les modifications du calcul du loyer fondé sur le revenu qui entreraient en vigueur en juillet 2021. Le Ministère prévoyait obtenir les approbations législatives ou réglementaires nécessaires pour les mettre en oeuvre en marge des nouvelles règles relatives au loyer fondé sur le revenu.

Recommandation 12

Afin de veiller à ce que les logements libres soient dans un état convenable et d'assurer la durabilité à long terme des immeubles, le ministère du Logement

doit travailler avec les gestionnaires de services municipaux et le gouvernement fédéral pour concevoir une stratégie visant à effectuer les travaux de réparation et d'entretien en attente dans le parc de logements sociaux.

État : Ne sera pas mise en oeuvre. Nous continuons d'appuyer la mise en oeuvre de cette recommandation.

Détails

Notre audit de 2017 a révélé qu'environ 6 300 logements sociaux vacants en 2016 n'étaient pas disponibles pour les locataires en raison de leur mauvais état. Les logements vacants peuvent être offerts à des locataires éventuels seulement s'ils répondent aux normes minimales en matière de santé et de sécurité. Les bâtiments doivent également respecter d'autres normes, comme celles relatives à la disponibilité de l'eau chaude et du chauffage, et avoir une toiture qui ne coule pas. Nous avons constaté que le Ministère ne recueillait pas d'information sur les raisons pour lesquelles un logement est inoccupé, mais il a reconnu que c'est en raison principalement du mauvais état. Nous avons également signalé que la Toronto Community Housing Corporation, l'un des fournisseurs de logements les plus importants de Toronto, a déclaré publiquement qu'elle compte pour plus de 2,6 milliards de dollars de travaux de réparation en attente.

Au moment de notre suivi, le Ministère nous a informés qu'il avait travaillé avec le gouvernement fédéral pour obtenir de nouveaux investissements fédéraux dans le cadre de l'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire et de l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement afin de fournir aux gestionnaires de services municipaux un accès à du financement pour les travaux de réparation et d'entretien en cours. Le Ministère nous a informés que les nouveaux investissements fédéraux doivent aider les gestionnaires de services municipaux à réduire leurs arriérés, et que ces investissements s'ajouteraient à d'autres sources de financement pour les travaux de réparation, comme les contributions municipales, le Fonds national

de co-investissement pour le logement du gouvernement fédéral et le financement par refinancement de projets. Toutefois, le Ministère nous a informés qu'il n'est pas responsable de veiller à ce qu'une stratégie soit en place pour s'occuper de tous les travaux de réparation et d'entretien en suspens. Les gestionnaires de services municipaux sont responsables des réparations et de l'entretien de leur parc de logements sociaux et, par conséquent, ils sont chargés d'élaborer leurs propres stratégies pour réduire les arriérés de travaux de réparation. Ainsi, le Ministère ne mettra pas en oeuvre cette recommandation, comme le décrit notre *Rapport annuel 2017*.

Recommandation 13

Afin d'encourager les fournisseurs de logements à prendre des décisions réfléchies au chapitre de la gestion des biens et de l'administration des logements sociaux, le ministère du Logement doit :

- *énoncer des normes et des cotes d'accréditation pour les fournisseurs de logements aux fins de la production de rapports publics;*
- *exiger des gestionnaires de services municipaux qu'ils évaluent les activités des fournisseurs de logements afin de leur accorder la cote qu'ils méritent;*
- *recueillir les résultats périodiquement et en faire rapport.*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Notre audit de 2017 a révélé que les fournisseurs de logements n'ont souvent pas conservé, mis à jour ou mis en oeuvre des plans de gestion des biens pour s'assurer que leurs immeubles et leurs logements sont maintenus en bon état. Par exemple, l'extérieur d'un immeuble pourrait nécessiter des travaux d'entretien et de réparation saisonniers, alors que les fenêtres pourraient devoir être remplacées tous les huit à 20 ans. Les gestionnaires de services municipaux sont tenus d'effectuer périodiquement des examens opérationnels des fournisseurs de

logements pour veiller à ce que ces derniers, entre autres, mettent en oeuvre des plans de gestion des biens et possèdent des réserves suffisantes pour les réparations. Par conséquent, nous avons recommandé que le Ministère énonce des normes et des cotes d'accréditation pour les fournisseurs de logements. Nous avons également recommandé que les gestionnaires de services municipaux évaluent les activités des fournisseurs afin de leur attribuer les cotes pertinentes, et qu'ils recueillent les résultats et en fassent publiquement rapport.

Au moment de notre suivi, le Ministère nous a informés qu'il n'avait pas pris de mesures pour élaborer des normes et des cotes d'accréditation pour les fournisseurs de logements. Le Ministère a indiqué que la priorité avait été accordée à d'autres recommandations de notre *Rapport annuel 2017* et à la stabilité du secteur du logement communautaire par l'entremise de l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement et des programmes de financement de l'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire et de l'Initiative de logement prioritaire de l'Ontario, à titre d'exemple. À l'avenir, le Ministère envisagera de donner suite à cette recommandation.

- *offrir aux fournisseurs de logements une formation, des ressources et des soutiens afin qu'ils puissent surmonter les défis auxquels ils sont confrontés à l'heure actuelle.*

État : Peu ou pas de progrès.

Détails

Au moment de notre suivi, le Ministère avait fait des progrès limités dans la mise en oeuvre de cette recommandation. Le Ministère avait élaboré une ébauche de pratiques exemplaires pour la gestion des projets de logements sociaux qu'il a communiquée aux gestionnaires de services municipaux en 2018. Cependant, au moment de notre suivi, le Ministère poursuivait l'évaluation des lacunes en matière de soutien et de formation pour les fournisseurs et la meilleure façon pour le Ministère de collaborer avec

d'autres chefs de file du secteur pour soutenir ces fournisseurs. Le Ministère nous a informés que cette évaluation envisagerait la création d'un Centre de transformation du logement Communautaire national, comme il a été annoncé par le gouvernement fédéral en avril 2019. Ce centre fournirait de l'aide technique, des outils et des ressources pour accroître la capacité des fournisseurs de logements.

Recommandation 14

Afin d'assurer davantage l'exactitude du calcul des loyers et l'allègement du fardeau administratif que représente le calcul des loyers, le ministère du Logement doit de concert avec les gestionnaires de services municipaux prendre des mesures simplifiant le calcul du loyer indexé sur le revenu prévu dans la Loi sur les services de logement.

État : En voie de mise en oeuvre d'ici juillet 2021.

Détails

Notre audit de 2017 a révélé que parmi les 38 gestionnaires de services municipaux qui ont répondu à notre sondage, 11 ont indiqué qu'ils ne pouvaient offrir un logement social au nombre minimal requis de ménages parce que les fournisseurs attribuaient des logements libres à des locataires non bénéficiaires d'un logement social. Notre enquête a également révélé que l'une des raisons pour lesquelles les fournisseurs de logements évitent les demandeurs qui figurent sur les listes d'attente d'un logement social tient du fait que le calcul des revenus des locataires est excessivement compliqué.

Le Ministère a également reconnu que les règles de calcul du revenu peuvent semer la confusion chez les fournisseurs et créer des difficultés au chapitre de l'administration. De plus, lors des examens effectués par les gestionnaires de services municipaux auprès des fournisseurs de logements, dans le cadre desquels ils se sont assurés que les fournisseurs calculaient correctement les revenus des locataires et réclamaient le juste loyer, nous avons noté que les fournisseurs avaient commis des

erreurs fréquentes dans le calcul du revenu d'un locataire et qu'en conséquence, un loyer incorrect avait été appliqué.

À la suite de notre audit, le Ministère a consulté les gestionnaires de services municipaux, les fournisseurs de logements et les représentants des ministères partenaires pour élaborer des propositions visant à simplifier le calcul du loyer fondé sur le revenu. En mars 2019, le Cabinet a approuvé une proposition simplifiée de loyer fondé sur le revenu. Le Ministère a déposé en septembre 2019 de nouveaux règlements qui comprennent des changements concernant le calcul du loyer indexé sur le revenu qui entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2020. Chaque gestionnaire de services municipal devra mettre en oeuvre les règles de loyer indexé sur le revenu à compter du 1^{er} juillet 2020 ou du 1^{er} juillet 2021.

Le Ministère met en oeuvre une nouvelle subvention transférable dans l'espoir de remédier à l'incapacité des gestionnaires de services municipaux de satisfaire à la norme législative relative aux subventions au logement social

Recommandation 15

Afin de veiller à ce que les gestionnaires de services municipaux satisfassent à la norme consistant à fournir un logement social à un nombre minimum de 186 717 ménages, ainsi qu'il est prévu dans la Loi sur les services de logement, le ministère du Logement doit encourager l'utilisation de la nouvelle subvention au logement transférable dans les aires de services où il n'est pas satisfait à la norme.

État : Pleinement mise en oeuvre.

Détails

Notre audit de 2017 a révélé que la nouvelle subvention au logement transférable, une subvention qui peut être appliquée à des loyers au taux du marché dans des logements autres que des logements sociaux et qui a été mise en oeuvre en

septembre 2017, pourrait aider les gestionnaires de services municipaux à respecter la norme législative qui consiste à fournir des logements sociaux à 186 717 ménages. Toutefois, nous avons constaté que la disponibilité d'un outil n'en garantit pas l'utilisation par les gestionnaires de services municipaux. Nous avons donc recommandé que le Ministère encourage l'utilisation de la nouvelle subvention au logement transférable par les gestionnaires de services municipaux qui ne respectaient pas la norme prescrite par la loi.

Au moment de notre suivi, le Ministère nous a informés que les travaux de mise en oeuvre de cette recommandation avaient été mis en suspens au départ, car il a travaillé avec le nouveau gouvernement pour l'aider à établir son orientation en ce qui concerne ce secteur. La Stratégie de renouvellement du secteur du logement

communautaire du Ministère, publiée en avril 2019, ne propose pas de changements au Cadre pour les prestations de logement transférables, mais s'appuierait plutôt sur cette politique. En juin 2019, le Ministère a complété une analyse effectuée par les gestionnaires de services municipaux en 2018 sur l'utilisation de la subvention au logement transférable. Le Ministère a envoyé des lettres aux gestionnaires de services municipaux qui n'avaient pas respecté les normes législatives en matière de subventions au logement social auxquelles ils sont assujettis pour leur demander d'envisager l'utilisation de ces subventions comme un outil permettant de respecter ces normes législatives à l'avenir.

Au moment de notre suivi, le Ministère s'est engagé à répéter ce processus et à continuer de surveiller l'utilisation de la subvention au logement transférable chaque année.