



Logement social et abordable

Audit de l'optimisation des ressources de 2017

Pourquoi avons-nous effectué cet audit?

- Le ministère du Logement (le Ministère) a la responsabilité de surveiller et coordonner la prestation des programmes et des services de logement social et abordable en Ontario.
- Son objectif tel qu'il est énoncé dans sa stratégie à long terme de logement abordable de 2010, est de veiller à ce que tous les résidents de l'Ontario aient un chez-soi abordable et convenable.
- Au cours des cinq dernières années, environ 1,5 milliard de dollars, en moyenne, ont été dépensés chaque année pour des programmes de logement social et abordable par le gouvernement fédéral (31 %), provincial (5 %) et municipal (64 %).

Pourquoi cet audit est-il important?

- D'après Statistique Canada, il y avait 1,9 million de personnes à faible revenu en Ontario en 2016.
- Lorsque les Ontariens à faible revenu paient plus de 30 % de leur revenu pour se loger, il arrive souvent qu'ils ne leur restent pas suffisamment d'argent pour les besoins essentiels comme l'alimentation. C'est en fournissant un logement abordable qu'ils peuvent trouver un endroit convenable et adéquat pour vivre sans dépenser un pourcentage disproportionné de leurs revenus sur l'hébergement.

Constatations

- La liste d'attente de logement social de 185 000 ménages (environ 481 000 personnes) en Ontario, qui représente environ 3,4 % de la population totale de la province, est l'une des plus grandes au Canada relativement à la taille de la population des autres provinces. Le nombre de ménages qui figurent sur les listes d'attente de l'Ontario a augmenté de 36 % au cours des 13 dernières années pour lesquelles cette information était disponible.
- Notre audit a révélé qu'il n'y a aucune stratégie provinciale visant à éliminer les listes d'attente de plus en plus longues d'un logement social (185 000 ménages étaient en attente en 2016), à répondre aux besoins d'un nombre de plus en plus élevé d'Ontariens à faible revenu (1,9 million en 2016), et à atténuer le risque que l'on perde près du tiers des logements abordables actuels dans la province en (83 000 des 283 000 unités).
- En vertu de la *Loi sur les services de logement* de l'Ontario, la province doit veiller à ce que 186 717 ménages obtiennent du logement social. Cependant, depuis 2004, le logement social a été fourni, en moyenne, à 168 600 ménages. Cette différence est due au fait que les locataires qui deviennent inadmissibles au logement social continuent d'habiter dans les logements. Environ 6 300 d'entre eux en condition plus précaire et le nombre de logements inoccupés qui sont offerts à des locataires non admissibles à un logement social.
- Le logement social en Ontario est attribué au demandeur selon le principe du premier arrivé, premier servi, et non en fonction des besoins évalués (sauf pour les victimes de mauvais traitement, qui ont la priorité). Le seul critère financier d'admissibilité pour se qualifier à un logement social est le revenu du ménage. Toutefois, on a constaté que les demandeurs qui figurent sur une liste d'attente sont propriétaires de biens importants. Aussi, certains demandeurs sur les listes d'attente n'habitent pas en Ontario, mais auront droit à un logement lorsque leur tour arrivera sur la liste d'attente.
- Les contrats avec d'autres fournisseurs de logement d'avant 1996 (c.-à-d. les organismes à but non-lucratif, les coopératives et les propriétaires privés) les oblige à fournir environ 83 000 logements à un coût inférieur à celui du marché en Ontario. Ces contrats arrivent à échéance (environ 50 % d'entre eux auront expiré d'ici la fin de 2020, et le dernier expirera au plus en 2033). Certains fournisseurs de logements ont déjà haussé les loyers et convertissent les logements abordables en des logements offerts au taux du marché. Le ministère du Logement ne dispose pas de renseignements complets sur le nombre de logements abordables qui ont été éliminés et sur l'incidence de cette élimination sur les locataires.
- Il y a actuellement 285 000 logements abordables en Ontario. Malgré la croissance de la demande pour du logement social et abordable en Ontario, seulement 20 000 logements abordables ont été construits au cours des deux dernières décennies. Nous avons trouvé que le parc de logements abordables de l'Ontario en pourcentage de sa population totale est d'environ 2 %. En comparaison, les pourcentages au Danemark et en Angleterre sont de 8 % et 11 %.

- Bien qu'il y ait eu de la construction considérable de logements au prix du marché, il n'y a eu que peu d'incitatifs pour que les organismes à but non lucratif construisent des logements et des maisons de location abordables. Quatre-vingt-treize pour cent des logements de location inférieurs au taux du marché existant ont été construits par des organismes à but non lucratif entre 1960 et 1996.
- L'Ontario n'en fait pas suffisamment pour intégrer ses soutiens au logement et à l'emploi pour ainsi encourager et aider les locataires de logements sociaux à passer à des logements offerts au taux du marché. D'autres provinces, comme la Colombie-Britannique et la Saskatchewan, ont de meilleurs soutiens de l'intégration au logement et à l'emploi.

Conclusion

- Le Ministère ne disposait pas des systèmes et des procédures efficaces nécessaires pour surveiller et coordonner l'offre des programmes et des services de logements sociaux et abordables. Il n'a pas veillé à ce que les logements sociaux soient offerts en conformité avec les exigences législatives concernant le nombre minimum d'environ 187 000 ménages auxquels doivent être offertes des prestations relatives au logement social.
- Le Ministère n'a pas de stratégie qui vise à encourager les efforts de tous les paliers de gouvernement aux fins d'atteindre son objectif de veiller à ce que tout le monde en Ontario ait un chez-soi abordable et convenable. Le Ministère n'a pas mesuré non plus l'efficacité des programmes de logement en Ontario, ni n'en a-t-il fait rapport publiquement.

Le rapport est accessible à www.auditor.on.ca