

Bâtir un avenir meilleur :

Garantir l'accès au logement en Ontario



AOÛT 2025



United Way
Greater Toronto



Fédération de l'habitation
coopérative du Canada



Reconnaissance territoriale

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada et United Way of Greater Toronto reconnaissent humblement mener leurs activités sur le territoire traditionnel de nombreux premiers peuples, comme les Wendats, les Anishnaabeg et les Haudenosaunee. Nous proclamons et défendons leurs droits, puis rendons hommage aux territoires ancestraux et non cédés des Premières Nations, des Inuits et des Métis de l'Île de la Tortue. Nous reconnaissons également que la région du Grand Toronto est visée par plusieurs traités, tels que le Traité n° 13 conclu avec la Première Nation des Mississaugas de Credit et les traités Williams, avec sept Premières Nations, dont les Chippewas de l'île Georgina. La Fédération de l'habitation coopérative du Canada représente non seulement les coopératives d'habitation du pays situées sur les territoires traditionnels de nombreux peuples des Premières Nations, des Inuits, et des Métis, mais elle collabore également avec ces derniers.

Nous respectons les enseignements autochtones et nous nous engageons à honorer nos obligations envers la terre et autrui. Notre engagement repose sur les principes de vérité et de réconciliation, ainsi que sur la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones.

Partenaires



Fédération de l'habitation
coopérative du Canada

Nous parlons au nom de l'habitation coopérative du pays, représentant 2 200 coopératives d'habitation qui abritent un quart de million de personnes dans chaque province et territoire. L'habitation coopérative est un modèle de succès. Depuis plus d'un demi-siècle, les coopératives offrent des logements abordables et de bonne qualité; elles appartiennent aux membres de la communauté qui y résident et sont gérées par ceux-ci. Nous restons déterminés à être un partenaire clé dans l'augmentation du nombre de logements abordables au Canada en favorisant la construction et la croissance de nouvelles coopératives.

fhcc.coop



United Way
Greater Toronto

United Way Greater Toronto, le principal bailleur de fonds non gouvernemental du secteur des services communautaires dans la région du Grand Toronto, renforce un réseau de sécurité communautaire primordial qui a pour but d'aider les personnes vivant dans la pauvreté. Son réseau d'agences et ses initiatives, œuvrant dans les quartiers de Peel, de Toronto et de la région de York, veillent à ce que chacun ait accès aux programmes et aux services dont il a besoin pour s'épanouir. L'organisme mobilise le soutien de la communauté. Son travail est ancré dans une recherche révolutionnaire, un leadership stratégique, un plaidoyer local et des partenariats intersectoriels qui s'engagent à bâtir une région plus équitable et à trouver des solutions durables aux plus grands problèmes de la région du Grand Toronto.

unitedwaygt.org



SHS transforme le logement au Canada depuis 25 ans. L'organisme le considère non seulement comme un besoin de base, mais aussi comme un droit fondamental, chose qui fait partie intégrante du bien-être de l'individu et de la communauté. Son travail, dans l'ensemble du système de logement, se concentre sur trois domaines clés : le développement, l'innovation et les politiques. Il aide ainsi sa clientèle des secteurs public, sans but lucratif et privé à répondre à des questions complexes portant sur les besoins en matière de logement de leurs collectivités, à construire des biens immobiliers à vocation sociale et à envisager d'autres initiatives pour l'avenir.

shs-inc.ca

Remerciements

Ce rapport, élaboré avec le soutien de SHS, est le fruit d'une collaboration entre United Way of Greater Toronto et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

Nous remercions les nombreux responsables, ainsi que les leaders et les professionnelles et professionnels des secteurs du logement, de l'immobilier et du développement, des services sociaux et de la santé qui ont généreusement communiqué leurs idées et apporté leur expertise à ce travail. Leurs connaissances et leur engagement à aborder de front les problèmes de logement en Ontario étaient d'une valeur inestimable.

Nous tenons à remercier plus particulièrement les membres du comité consultatif de ce rapport, qui ont joué un rôle pivot dans ce projet. Grâce à leurs conseils éclairés, les recommandations et le cadre du présent rapport avantagent les collectivités servies par le secteur des services communautaires, y compris le secteur du logement sans but lucratif et coopératif, et les fournisseurs de logements autochtones. Leur participation au comité témoigne de leur soutien (pour atteindre les objectifs du projet de recherche) et de leur engagement (pour résoudre la crise du logement et de l'itinérance en Ontario). Les membres du comité consultatif comprennent notamment :

Chelsea Combot

Ontario Aboriginal Housing Services

Jennifer van Gennip

Ontario Alliance to End Homelessness

Marlene Coffey

Ontario Non-Profit Housing Association

Michael Jacek

Association of Municipalities of Ontario

Nancy Martin

Miziwe Biik



Table des matières

Avant-propos : Élaborer un plan pour l'Ontario	8
Résumé	11
Front uni	18
Situation du logement en Ontario à l'heure actuelle.....	22
Regard sur l'avenir	42
Transformation du système	56
Aller de l'avant	64
Annexe A : Étapes principales et coûts	66
Annexe B : Méthodologie supplémentaire	73
Annexe C : Notes en fin d'ouvrage	90

Avant-propos

Élaborer un plan pour l'Ontario

Le système de logement en Ontario ne répond pas aux besoins de ses habitantes et habitants. Avec l'augmentation des frais d'habitation et la stagnation des revenus, un nombre croissant de gens peinent à trouver un endroit stable, sûr et abordable où vivre. Les personnes en situation d'itinérance ou menacées de l'être se retrouvent dans une situation de plus en plus désespérée, avec moins d'options de logement permanent. Les communautés autochtones ou structurellement défavorisées surmontent des problèmes de taille, car elles font non seulement face à une prévalence plus élevée des besoins en matière de logement, mais aussi aux conséquences directes des obstacles systémiques au logement.

Nous avons néanmoins observé du progrès : des évolutions prometteuses, telles que la réaffectation des terrains gouvernementaux excédentaires pour le logement abordable et la résurgence du soutien en matière d'acquisition pour élargir et protéger le parc de logements abordables actuel. Le problème reste dans la fragmentation de ces initiatives ou de leur manque d'envergure pour changer la donne.

Nous pouvons encore rattraper le temps perdu. En prenant des mesures décisives pour transformer notre approche, nous aurons l'occasion unique de construire les logements dont nous avons besoin, c'est-à-dire que la plupart des Ontariennes et Ontariens peuvent réellement se permettre.

Ce plan, qui s'appuie sur des spécialistes, des données et des recherches de premier plan, ainsi que sur un engagement direct avec les parties prenantes du secteur du logement et d'ailleurs, exploite l'engouement de plus en plus marqué au pays visant à intégrer les coopératives d'habitation et les fournisseurs de logements sans but lucratif à la solution et à les remettre au centre du système de logements de l'Ontario.

Le présent rapport propose un schéma directeur pour un tel changement. Le plan :

- quantifie les besoins en matière de logement prévus, en Ontario, pour les ménages à revenu faible et moyen au cours de la prochaine décennie, ce qui démontre l'urgence d'agir
- décrit le virage essentiel qui développera un système de logement visant à répondre réellement aux besoins des Ontariennes et des Ontariens, puis à fournir des recommandations claires pour réaliser cette transformation
- remet en question les hypothèses dépassées concernant les politiques du logement, puis fait appel au leadership, à la coordination et à l'investissement stratégique du gouvernement pour aider les coopératives d'habitation et les fournisseurs de logements sans but lucratif à résoudre ce problème durable de manière unique, en fournissant des logements abordables et axés sur la communauté, à l'abri de la spéculation du marché, de sorte à assurer une stabilité à long terme pour les ménages à revenu faible ou moyen

La crise du logement abordable s'aggrave et, sans mesures audacieuses, elle entraînera des conséquences sur la vie et le bien-être des Ontariennes et Ontariens aujourd'hui et à l'avenir. La province doit développer un système de logement qui convient à tout le monde et qui garantit des logements sûrs, stables et abordables aujourd'hui et aux générations futures. La solution est devant nos yeux — il est temps d'agir et, ce plan indique la voie à suivre.



Heather McDonald
présidente et directrice
générale, United Way of
Greater Toronto



Tim Ross
président et directeur général,
Fédération de l'habitation
coopérative du Canada, Région
de l'Ontario



JANE STREET HUB

1541
Jane St

PRODIGY
LEARNING CENTRE

Résumé

La prévalence des gens sans logement sûr, stable et abordable

Nous savons que le logement, c'est beaucoup plus que des structures, des toits et des murs. Le logement, c'est un chez-soi. C'est synonyme de santé et de stabilité. Bref, le logement est fondamental pour mener une bonne vie : étudier, décrocher un emploi rémunéré, fonder une famille et faire partie de notre collectivité.

Pourtant, l'augmentation des coûts, la réduction du parc de logement et la réduction des choix, combinées aux revenus stagnants, ont laissé trop de gens sans logements sûrs, stables et abordables. Pour cette raison, les besoins impérieux grandissants en matière de logement grandissants, plus particulièrement chez les locataires, les ménages à revenu unique, les Autochtones et les individus qui sont plus en proie aux obstacles structurels, ne sont pas satisfaits. Au contraire, les possibilités de logements supervisés ou très abordables et supervisés se réduisent, ce qui augmente les listes d'attente, l'itinérance, les problèmes sociaux-économiques et les inégalités.

Au-delà des dépenses personnelles des individus, des familles et des collectivités, cette pénurie de logements affecte négativement nos systèmes de santé, de justice et de services sociaux. Bien qu'ils soient généralisés, ces problèmes varient aussi d'une région à l'autre, là où chaque communauté urbaine, rurale, nordique et éloignée affronte des défis précis.

Nous sommes à un tournant critique.

Une approche qui dépasse les forces du marché

Nous sommes responsables de l'écart entre l'offre actuelle de logements et les besoins réels de la population. Cette défaite collective, résultant de décennies d'inaction et de choix d'investissement et de politiques qui se sont largement fiés au marché privé, s'ajoute aux attentes injustes et démesurées à l'effet que ce marché doit loger tous les ménages de l'Ontario pendant cette crise du logement. Or, le marché privé n'a pas, et n'a jamais eu le mandat de répondre aux besoins de la province en matière de logements abordables et très abordables de la province.

Pour leur part, les fournisseurs de logements sans but lucratif, les coopératives d'habitation et les autres fournisseurs de logements communautaires ayant pour mission claire de fournir des logements abordables, très abordables et supervisés ont été négligés. En réalité, le Canada suit de loin ses pairs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) : environ 3,5 % de nos logements sont sans but lucratif ou des coopératives d'habitation, alors que la moyenne atteint 7 % ^[1,2].

Limités dans leurs actions par un manque de financement gouvernemental adéquat et régulier, ces fournisseurs n'ont pu maximiser leur expertise et opérer à l'échelle nécessaire pour obtenir des résultats optimaux.

Donc, il ne faut rien de moins qu'un changement transformationnel pour répondre aux besoins des Ontariennes et Ontariens en matière de logement. Il faut un partenariat, de la concentration, de l'ambition, et surtout, du leadership et des fonds. Ensemble, ces éléments du changement pourraient renforcer le potentiel des logements abordables et très abordables en Ontario.

Le problème que nous abordons apparaît dans toute son ampleur et sa complexité. En réponse, la province s'est engagée à bâtir 1,5 million de

logements d'ici 2031. Malgré cela, il est évident que nous devons ajuster le cap pour atteindre notre objectif, et que nous ne devons pas compter uniquement sur les forces du marché pour le faire. Les fournisseurs de logements sans but lucratif, les coopératives d'habitation et les autres fournisseurs de logements communautaires, bien que névralgiques aux sous-objectifs provinciaux, ont largement été ignorés et étaient absents de ces cibles. Ces fournisseurs peuvent répondre au besoin et créer les logements abordables, très abordables et supervisés dont la population a besoin, chose que le secteur privé ne peut faire seul. Ce plan exploite l'engouement canadien, qui fait entre autres écho aux appels de la Banque Scotia, de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, ainsi que du Bureau de la défenseure fédérale du logement, pour doubler le parc de logements sans but lucratif et coopératifs au pays ^[3, 4, 5].

Nous ne pouvons pas nous permettre de laisser la crise s'aggraver davantage, et ne rien faire coûte bien trop cher. Chaque année, nous investissons des milliards de dollars dans une infrastructure désuète, comme les refuges, les interventions d'urgence, les séjours à l'hôpital et d'autres systèmes publics). Selon une étude réalisée en 2016 par le Canadian Observatory on Homelessness, l'itinérance prive l'économie canadienne de 10 milliards de dollars chaque année alors que nous investissons près d'un milliard de dollars annuellement dans les refuges d'urgence en Ontario ^[6].

Nous pouvons cependant envisager un meilleur avenir en agissant et en investissant dans des solutions efficaces qui aident les Ontariennes et Ontariens à fermer le cycle de l'itinérance et à combler leurs besoins impérieux en matière de logement.

Des objectifs ambitieux pour le logement abordable : Un leadership audacieux, des investissements et une réorientation stratégique indispensables

Pour passer de la crise du logement actuelle en Ontario à un avenir sans itinérance ni besoin impérieux de logement, il faudra un leadership fort, des investissements rentables, un changement audacieux et une réorientation stratégique majeure. Selon les projections de croissance démographique et les besoins anticipés des ménages à revenu faible ou moyen, nous devons réaliser les objectifs suivants d'ici 2035, en équilibrant à la fois l'urgence des conditions de logement actuelles et des prévisions temporelles réalistes pour y parvenir :

OBJECTIF 1 :

**Créer
805 000 logements
très abordables pour
les ménages à faible
revenu**

Le premier objectif prévoit la création de 805 000 logements très abordables. Cela comprend la construction de 255 000 nouveaux logements sans but lucratif et coopératifs, dont 93 000 unités supervisées et au moins 55 000 logements hors réserve bâtis par et pour des ménages autochtones. Les 550 000 unités restantes, soit des habitations existantes sur le marché privé, bénéficieront d'une allocation de logement transférable.

OBJECTIF 2 :

**Créer
145 000 logements
modérément
abordables pour les
ménages à revenu
moyen**

Le deuxième objectif prévoit la création de 145 000 logements modérément abordables pour aider les ménages à revenu moyen dont les besoins ne peuvent être satisfaits par l'offre du marché privé. Cela comprend au moins 12 000 unités pour des ménages autochtones.

OBJECTIF 3 :

**Acheter, réparer
et entretenir
225 000 unités
pour ne pas perdre
d'autres logements
abordables**

Le troisième objectif prévoit l'acquisition, la réparation et l'entretien de 225 000 unités pour prévenir la perte de logements abordables à l'intention des ménages à revenu faible et moyen. Cela comprend l'acquisition de 80 000 logements naturellement abordables sur le marché privé, offerts par des fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs, ainsi que la réparation et l'entretien de 145 000 autres logements sans but lucratif, coopératifs et abordables existants.

La transformation du système

Le changement systémique permet de concrétiser des objectifs essentiels viables. Les trois **piliers du changement systémique** suivants proposent une voie à suivre.

Objectif 1

Un virage tangible vers les logements sans but lucratif et coopératifs

Nous devons adopter une approche qui va au-delà des forces du marché et investir judicieusement dans des logements sans but lucratif, des coopératives d'habitation et d'autres solutions de logement abordable.

Les solutions suivantes appuient ce changement :

- Établir un programme de création de logements sans but lucratif et coopératifs à grande échelle pour assurer la présence des nouvelles unités nécessaires
- Préserver les logements abordables vieillissants du marché privé, notamment en créant un fonds qui aidera le secteur des logements sans but lucratif et coopératifs à acquérir de tels logements et à protéger leur caractère abordable à perpétuité
- Prioriser les terrains excédentaires pour la création de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation, en mettant l'accent sur les fournisseurs de logements autochtones
- Encourager des programmes alternatifs d'accession à la propriété et d'occupation des logements

Objectif 2

Le renforcement des capacités des fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs

Nous pourrions uniquement atteindre nos objectifs si nous ciblons les bons investissements et les bonnes mesures pour permettre au secteur du logement sans but lucratif et coopératif de se développer.

Les solutions suivantes appuient ce changement :

- Investir de sorte que le secteur puisse exploiter et étendre son approche consciente de sa mission de développement des logements
- Améliorer le programme, y compris en fixant des exigences, en obtenant une subvention, ou en bénéficiant d'un financement stable et plus coordonné
- Développer et promouvoir des partenariats intersectoriels entre les fournisseurs de logements sans but lucratif, les coopératives d'habitation et les autres parties publiques et privées, notamment dans le but d'améliorer le partage des connaissances et de renforcer leurs capacités
- Permettre aux fournisseurs de logements autochtones, noirs et issus d'autres groupes structurellement défavorisés de créer et de diriger des logements sans but lucratif et coopératifs adaptés aux différences culturelles
- Tirer parti de la fin des accords d'exploitation et des hypothèques dans le secteur sans but lucratif et coopératif pour débloquer les actifs immobiliers existants en vue de les réparer et de les réaménager

Objectif 3

Un leadership, une coordination et une responsabilisation du gouvernement

Il faut combiner une responsabilisation et un leadership clairs à une coordination structurée et à des ressources, tant entre différents ordres de gouvernement qu'à l'intérieur des divers ministères et agences d'un même ordre.

Les solutions suivantes appuient ce changement :

- Créer une infrastructure, comme un secrétariat sur le logement à l'échelle provinciale, pour favoriser la coordination et la collaboration interministérielles et intergouvernementales en la matière
- Améliorer l'accès et la disponibilité des données, de l'information et des indicateurs de rendement, ainsi que leur accès
- Aligner les objectifs entre les programmes, le gouvernement et le secteur en général.
- Établir des liens clairs entre le logement et d'autres systèmes, y compris ceux des soins de santé et de la justice
- Assurer la pérennité des logements locatifs abordables actuels en protégeant adéquatement les locataires

Une estimation des investissements pour mieux comprendre l'ampleur du changement nécessaire

Ce rapport propose des investissements d'une durée de deux et de cinq ans qui reflètent à la fois l'ampleur du problème et les possibilités d'amorcer ce changement important pour le régler.

Pour que la province puisse réussir, tous les ordres de gouvernement doivent collaborer et investir dans les engagements pris par les fournisseurs de logements sans but lucratif, les coopératives d'habitation, ainsi que les fournisseurs et les promoteurs immobiliers privés :

**16,7 milliards \$
d'ici 2027**

16,7 milliards \$ d'ici 2027 en investissements initiaux et en subventions permanentes pour :

- ✓ créer 15 150 logements très abordables et accorder 170 000 allocations de logement transférables, conformément au premier objectif
- ✓ créer 8 250 logements modérément abordables, conformément au deuxième objectif
- ✓ acheter 25 000 logements locatifs privés abordables et réparer 40 000 logements sans but lucratif, coopératifs et abordables, conformément au troisième objectif

**62,6 milliards \$
d'ici 2030**

62,6 milliards \$ d'ici 2030 en investissements initiaux et en subventions permanentes pour :

- ✓ créer 71 250 logements très abordables et accorder 312 500 allocations de logement transférables, conformément au premier objectif
- ✓ créer 40 000 logements modérément abordables, conformément au deuxième objectif
- ✓ acheter 55 000 logements locatifs privés abordables et réparer 100 000 logements sans but lucratif, coopératifs et abordables, conformément au troisième objectif

Le logement : Une richesse sociale

Grâce à ce plan chiffré et prêt à réaliser, nous pourrions rattraper les retards causés par la crise et investir dans l'avenir :



De nouvelles constructions appropriées, y compris des logements locatifs permanents à l'intention des personnes exclues du marché



L'aide au loyer pour les gens qui peinent à rester dans leur logement



Des mesures pour conserver les logements abordables et très abordables existants

L'analyse suivante montre qu'une autre voie est non seulement possible, mais aussi essentielle pour la prospérité de la province. Rediriger les dépenses publiques vers une stabilité à long terme pourrait résoudre la crise du logement et améliorer les conditions de vie des habitantes et habitants de toute la province.

Tout le monde se porte mieux lorsqu'il est logé. En investissant dans le logement abordable, notre économie pourrait redémarrer, les Ontariennes et Ontariens pourraient exploiter plus de possibilités, nos enfants pourraient mieux réussir à l'école et à la maison, et des centaines de milliers de ménages pourraient mener une vie plus saine.

Il est temps de reconnaître la richesse sociale partagée du logement, indépendamment de la contribution du secteur privé.

En adoptant une approche proactive reposant sur des investissements stables et à long terme au lieu de réagir aux crises, nous pourrions entraîner ce changement, non seulement au sein du système de logements de l'Ontario, mais aussi des collectivités desservies.

Un front uni

Tout le monde doit bien comprendre les termes clés en matière de logement pour agir concrètement. Nous utilisons incorrectement bon nombre de termes du secteur du logement incorrectement, ce qui peut nuire à l'élaboration de politiques claires et efficaces. La section suivante définit communément, aux fins de précisions, les termes clés utilisés dans ce rapport.

**Le logement peut être défini par la nature du fournisseur.
Pour les besoins du présent rapport :**

Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs créent, possèdent ou gèrent des logements locatifs ou de propriétaires-occupants pour les ménages à revenu faible ou moyen, à l'aide de subventions et de fonds gouvernementaux. Ils comprennent, tels qu'elles sont définies dans ce rapport, les sociétés de logement locales appartenant à l'État et les organisations de fiducie immobilière au bénéfice de la collectivité. En plus de leurs mandats respectifs, ces fournisseurs sont généralement réglementés par des lois ou des ententes de financement.

En revanche, les **promoteurs immobiliers privés, les gestionnaires immobiliers et les propriétaires-bailleurs** sont principalement régis par les mesures fiscales et les règlements fédéraux et provinciaux, comme la *Loi sur l'aménagement du territoire* et la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Bien que ces acteurs n'aient pas pour mission de fournir des logements abordables, certains le font en raison de mesures incitatives ou d'autres exigences ou programmes gouvernementaux.

Le logement est souvent défini par son niveau d'abordabilité.
Pour les besoins du présent rapport :

Le **logement abordable** est un terme général désignant une gamme de types et de modèles de logements. Ce rapport s'inspire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui considère qu'un logement est « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage. Donc, ce type d'habitation peut prendre de nombreuses formes selon le ménage concerné. Nous l'avons divisé en deux types distincts pour les besoins de ce rapport : **les logements très abordables** et **les logements modérément abordables**.

Les **logements très abordables** sont des habitations financièrement accessibles pour les ménages à faible revenu, c'est-à-dire qu'ils se situent dans les 30 % les plus bas de la répartition des revenus. Cela se traduit, en fonction des revenus des locataires, par des revenus de ménages allant jusqu'à 44 000 \$ (en 2024). Le rapport considère les « logements très abordables » comme étant exclusivement des unités à loyer indexé sur le revenu, où les locataires ne paient pas plus de 30 % de leurs revenus pour le loyer. Ces habitations sont fournies par des fournisseurs de logements sans but lucratif et des coopératives d'habitation bénéficiant de subventions gouvernementales.

Les **logements modérément abordables** sont destinés aux ménages à revenu moyen, c'est-à-dire ceux dont les revenus se situent entre le 31^e et le 60^e centile de la distribution des revenus. Cela se traduit, en fonction des revenus des locataires, par des revenus de ménages d'environ 44 000 \$ à 83 000 \$ (en 2024)^[7]. Pour les besoins du rapport, nous avons tiré la définition d'un logement abordable de la Déclaration provinciale d'aménagement du territoire (2024). Le coût des logements locatifs, quant à lui, est le moins élevé entre le loyer moyen du marché et 30 % du revenu d'un ménage se situant au 60^e centile de la distribution des revenus.

Des conditions supplémentaires

Cette section définit d'autres termes couramment utilisés dans le secteur du logement. Ces définitions, en plus des termes clés précédents, préciseront les différents aspects du système de logement.

Le **logement supervisé**, tel que décrit dans ces pages, fait référence à un logement assorti de services de soutien intégrés (sociaux, médicaux et en matière de santé mentale et de dépendances) pour aider les résidentes et résidents à vivre de manière autonome. Cette forme de logements permanents, collectifs ou non, est principalement fournie par des fournisseurs de logements sans but lucratif, et parfois en partenariat avec des agences de services de soutien. Des suppléments de loyer sont généralement nécessaires pour offrir ces unités à prix abordables ou très abordables.

Les **logements de transition** offrent un milieu de vie supervisé et temporaire aux résidentes et résidents. Ils font partie intégrante du passage entre les refuges d'urgence et les logements supervisés ou permanents. La durée d'un séjour y est généralement limitée entre trois mois et trois ans.

Les **refuges d'urgence** hébergent temporairement et à court terme les personnes et les familles en situation d'itinérance. Les refuges et les auberges de jeunesse en sont deux exemples courants.

Les **besoins impérieux en matière de logement** font référence aux ménages qui ne vivent pas dans une unité acceptable et qui n'ont pas un revenu brut suffisant pour se loger convenablement. Les logements sont considérés comme acceptables lorsque leur coût total est égal ou inférieur

à 30 % du revenu brut d'un ménage, qu'ils comptent suffisamment de chambres pour loger tous les membres du ménage et qu'ils ne nécessitent pas de réparations importantes ^[8].

Le **marché locatif primaire** comprend toutes les unités locatives autonomes ayant pour objectif principal de loger des locataires, y compris les maisons de ville et les appartements construits à cet effet. Les données tirées de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL ne sont disponibles que pour les structures de trois logements ou plus, car elles constituent le principal marché locatif dans la plupart des collectivités.

L'**élimination du contrôle des loyers** permet aux propriétaires d'augmenter les loyers sans limite lorsqu'un logement est inoccupé, y compris lorsqu'il s'agit d'une habitation visée par le contrôle des loyers. Ils doivent toutefois plafonner les augmentations annuelles des locataires en place, conformément à l'indice des prix à la consommation de l'Ontario, lorsque ces derniers résident dans un logement soumis au contrôle des loyers.

Situation du logement en Ontario à l'heure actuelle



La nature du problème

Un système de logement sain offre des options abordables qui répondent aux différents besoins des gens, peu importe leur stade de la vie. Il comprend diverses options sans but lucratif, coopératives, supervisées, et même du marché privé. La population ontarienne peut donc passer d'une option à l'autre, en fonction de son stade de vie, de ses besoins ou de ses préférences.

Notre système de logement se caractérise par une hausse des prix et une disponibilité limitée.

Les coûts d'habitation augmentent à un rythme qui dépasse de loin la croissance des revenus. En effet, entre les recensements de 2006 et de 2021, le revenu brut moyen des ménages a augmenté de 49 %^[9]. Au cours de la même période, le coût des loyers s'est alourdi d'environ 60 % à 70 %^[10], et la valeur des propriétés dites possédées, a augmenté d'environ 170 % à 195 %^[11]. Depuis lors, le coût des loyers a continué à augmenter, avec une hausse de 19 % sur le marché locatif primaire entre 2021 et 2024.

Cela pèse particulièrement sur les individus à revenu fixe, comme les ménages bénéficiant d'une aide sociale. Les prestations offertes par

ces programmes n'ont pas suivi l'inflation et encore moins le coût du logement.

Outre l'augmentation des coûts, les spécialistes soulignent l'absence névralgique des divers modèles de logement, comme ceux abordables et supervisés. De nos jours, plusieurs options de logement historiquement disponibles (telles que celles naturellement abordables, souvent trouvées dans des parcs locatifs privés plus vieux, comme les tours héritées) ne sont plus disponibles ou sont trop en demande pour être accessibles. En réalité, seulement 3,5 % du parc immobilier au Canada est constitué de logements sans but lucratif ou de coopératives d'habitation, un taux qui nous place loin derrière nos pairs de l'OCDE et qui souligne un manque d'infrastructures essentielles^[12].

TABLEAU 1 : Loyer moyen du marché comparativement aux salaires fixes et minimums, Ontario, 2024

Loyer moyen du marché, Ontario, 2024

Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +
1 307 \$	1 540 \$	1 749 \$	1 966 \$

Proportion du revenu brut consacrée au loyer, Ontario, 2024^[13]

Programme ou type de revenu	Revenu	% dépensé pour 1 chambre
Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées	1 368 \$	113 %
Ontario au travail	733 \$	210 %
Régime de retraite général	1 580 \$	97 %
Salaire minimum	2 870 \$	54 %

* Le marché locatif primaire comprend toutes les unités locatives autonomes ayant pour objectif de loger des locataires, y compris les maisons de ville et les appartements construits à cet effet.

La rareté des logements et l'allongement des listes d'attente démontrent un manque d'alternatives.

En octobre 2024, le taux d'inoccupation des logements loués à moins de 1 500 \$ par mois avait baissé à près ou à moins de 1 % dans l'ensemble de la province. Or, un taux d'inoccupation de 3 % est généralement considéré comme étant « sain » ^[14], indiquant un bon équilibre entre l'offre et la demande. Toutefois, depuis 2010, les taux d'inoccupation en Ontario ont toujours été inférieurs à 3 %, à quelques exceptions près. Ce faible pourcentage souligne le manque d'options abordables en Ontario.

Selon les estimations, en 2024, 268 241 ménages étaient en attente d'un logement subventionné en Ontario ^[15].

L'absence de choix variés, abordables et supervisés peut perturber l'ensemble du système.

Les obstacles rencontrés dans une composante du système de logement se répercutent sur les autres. Par exemple, le logement supervisé fait partie intégrante du système de logement de la province. Il fournit des unités stables et des services essentiels aux individus en situation de handicap et à ceux qui composent avec de grandes difficultés, comme des problèmes de santé mentale et de consommation de substances. Pourtant, des décennies de sous-investissement ont laissé de nombreuses personnes sans accès au logement et au soutien dont elles ont besoin pour vivre avec dignité et en toute sécurité. Les options sans but lucratif et coopératives ont plutôt pallié l'insuffisance de logements supervisés. Cette situation met à rude épreuve les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs, et signifie que les gens n'ont pas accès au soutien dont ils ont besoin pour vivre dans la dignité.



Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs ont du mal à appuyer les résidentes et résidents qui ne trouvent pas de solutions adaptées à leurs besoins.

Dans le même ordre d'idées, les personnes obtenant des services en matière de santé mentale et de dépendances, c'est-à-dire celles qui occupent un lit de désintoxication ou de réadaptation, n'ont pas de « prochaine étape » claire en matière de logement stable. Elles se retrouvent fréquemment sans logement ou sont laissées en attente dans d'autres institutions, comme les hôpitaux, les refuges d'urgence et les établissements correctionnels. Cela affecte négativement leur santé et leur bien-être, et perpétue souvent le cycle de l'itinérance et de la vulnérabilité.

L'impossibilité de passer d'une option de logement à l'autre est alarmante.

Les spécialistes s'inquiètent d'une fragmentation du marché, où la disparité entre les logements privés et les logements sans but lucratif et coopératifs prend des proportions excessives. La situation limite les ménages vivant dans des logements sans but lucratif et des coopératives d'habitation à passer au marché privé si leurs besoins et leurs capacités évoluent.

Bien qu'il soit crucial de trouver des solutions pour les plus démunis, la diminution de l'offre de logements à prix modérés peut entraîner des répercussions sur les ménages à revenu moyen profitant du marché privé. Alors que les prix du marché privé continuent d'augmenter, bon nombre de ces ménages n'arriveront plus à payer leur loyer, leurs services publics ou leur prêt hypothécaire.

Sans options, un plus grand nombre de gens se retrouvent sans logement, ce qui entraîne une montée de l'itinérance chronique.

En 2024, plus de 80 000 personnes étaient en situation d'itinérance en Ontario. Plus de la moitié d'entre elles l'étaient de façon chronique. Il s'agit là d'une augmentation de plus de 25 % en seulement trois ans^[16]. Selon les estimations, il y avait au moins 1 400 campements de sans-abri en Ontario en 2023 ^[18] et, en avril 2024, les refuges de la province étaient occupés à 97 % ^[17].

Les spécialistes du secteur de la lutte contre l'itinérance ont souligné des tendances inquiétantes, notamment des départs moins fréquents des logements d'urgence et de transition. Les personnes retournent dans les refuges d'urgence parce qu'ils n'ont pas d'endroits abordables où aller. Les données pancanadiennes provenant des dénombrements ponctuels et des conclusions de l'utilisation des refuges ont également mis en évidence une augmentation de l'itinérance chronique au cours des dernières années ^[19]. L'intervention ne se fait pas assez tôt chez les jeunes. Cela entraîne des expériences d'itinérance précoces qui peuvent créer des traumatismes durables.

Les répercussions sur la province

Comme l'ont attesté à maintes reprises les derniers rapports, le manque d'options abordables empêche les ménages d'obtenir un logement. Certains groupes sont plus touchés que d'autres, les défis variant d'une région à l'autre. Ces conditions entraînent de vastes répercussions sur les déterminants sociaux de la santé, ainsi que sur nos systèmes économiques et sociaux.

Les besoins impérieux en matière de logement soulignent l'ampleur du besoin en Ontario.

En 2022, 15 % des ménages ontariens avaient des besoins impérieux en matière de logement, comparativement à 12 % dans l'ensemble du pays et 13 % en Ontario en 2018 ^[20]. Cela signifie que plus d'un ménage sur sept vivait dans un logement inacceptable et n'avait pas les moyens de s'offrir une solution de rechange locale.

La viabilité financière devient un problème grandissant pour les ménages de l'Ontario et du Canada.

En 2021, un peu moins d'un quart des ménages ontariens se butaient à des problèmes de viabilité financière en consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement. Pire encore, un demi-million de ménages (9 % des ménages de la province) y consacraient plus de 50 %, ce qui souligne de graves problèmes d'abordabilité. Selon les estimations, 258 000 de ces 500 000 ménages, soit 5 % de l'ensemble de la province, étaient considérés comme étant à risque de se retrouver en situation d'itinérance ^[21].

La proportion de ménages ayant déclaré connaître des difficultés financières en raison de l'augmentation des frais de logement a presque doublé au Canada, passant de 12 % en 2018 à 23 % en 2022. Le nombre de ménages ayant déclaré avoir des difficultés à répondre à leurs besoins financiers, quant à lui, est passé de 22 % à 31 % au cours de la même période ^[22].

Outre les problèmes d'abordabilité, les ménages vivent dans des logements surpeuplés ou nécessitant d'importantes réparations.

En 2021, 7 % des ménages ontariens vivaient dans un logement qui ne convenait pas à leurs besoins (c'est-à-dire qui n'avait pas assez de chambres à coucher) et 6 % dans un logement nécessitant d'importantes réparations (y compris des problèmes d'électricité, de plomberie ou de structure).

Les locataires font face à des défis inédits à cause de l'augmentation des coûts et de l'insécurité du logement.

La proportion de locataires éprouvant des besoins impérieux de logement (29 %) était plus de quatre fois celle des ménages propriétaires (7 %) en 2022. Ces locataires étaient également une fois et demie à deux fois plus portés à éprouver des difficultés financières ou une insatisfaction quant à l'abordabilité financière, et étaient plus susceptibles d'être confrontés à des problèmes de surpeuplement (13 %, contre 4 % des propriétaires en 2021).

Les locataires sont particulièrement à risque de perdre leur logement lorsque les loyers augmentent au-delà de leurs moyens, alors qu'il y a souvent peu de solutions de rechange abordables. Même avec la baisse récente et timide des loyers, le coût d'obtention d'un nouveau bail reste nettement plus élevé que le maintien d'un bail existant à cause de l'écart entre les loyers moyens et les loyers demandés. Il est donc encore plus difficile pour les locataires de trouver un logement abordable lorsqu'ils sont contraints de déménager.

 Plus d'un quart de million de ménages en Ontario étaient considérés comme étant à risque de se retrouver en situation d'itinérance en 2021.

Les ménages à revenu unique peinent à joindre les deux bouts.

Les mesures évaluant l'abordabilité sont basées sur des ménages moyens; bon nombre d'entre eux comptent plusieurs personnes salariées, laissant de côté les ménages à revenu unique. En 2021, le taux de besoins impérieux en matière de logement parmi les ménages d'une personne (24 %) et les familles monoparentales (23 %) dépassaient de loin celui des autres types de ménages (2-12 %).

La variation régionale des répercussions

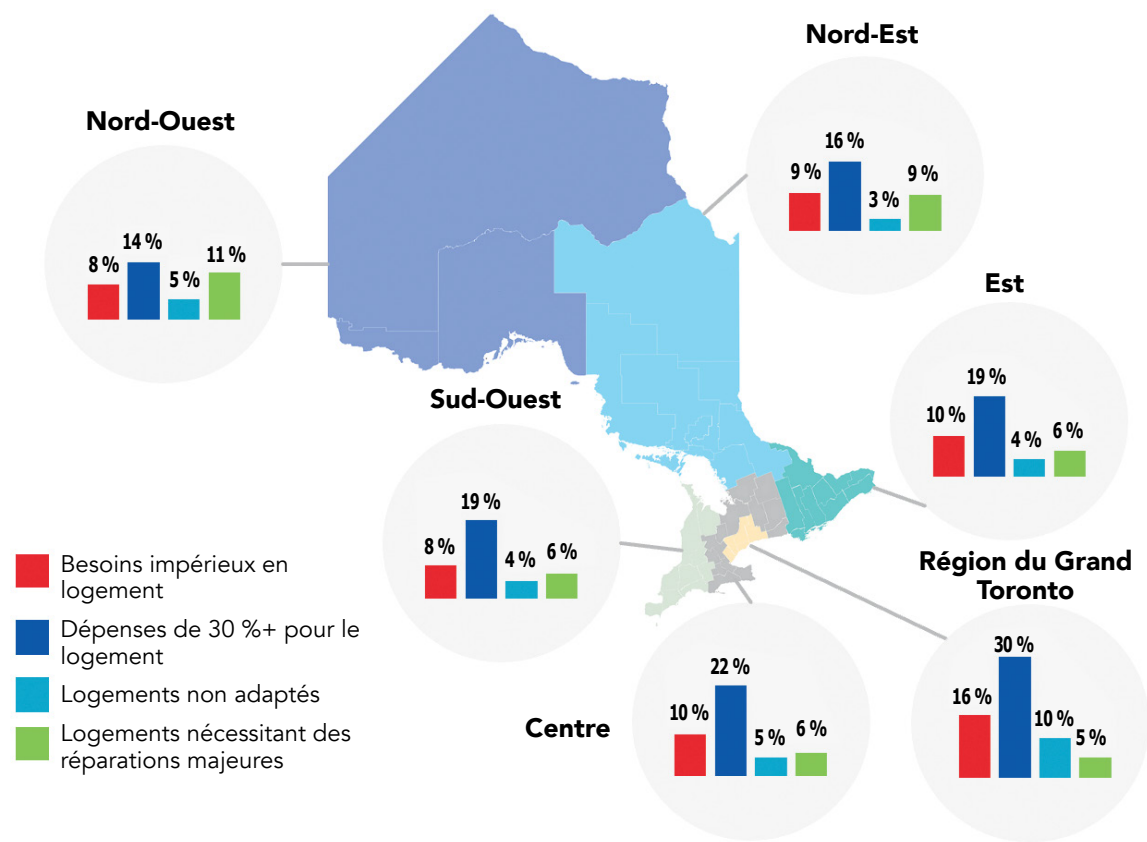
Les problèmes d'abordabilité et de surpeuplement sont plus importants dans le sud de l'Ontario, alors que la nécessité accrue de réparations se fait ressentir le plus dans le nord de la province.

Les préoccupations liées à l'abordabilité sont généralement plus élevées dans la région du Grand Toronto (RGT) et ses environs. En effet, 30 % des ménages de la RGT étaient confrontés à de tels problèmes en 2021, contre 14 % à 22 % dans le reste de l'Ontario (tableau 2)^[23]. D'ailleurs, les ménages torontois ont éprouvé des besoins impérieux en matière de logement et des problèmes de surpeuplement (logements inadaptés) à un taux presque deux fois plus élevé que celui des autres régions.

Dans un même temps, les communautés nordiques, rurales et les Premières Nations affrontent des défis particuliers, comme des logements en mauvais état et des coûts de construction plus élevés ^[24]. En 2021, près d'un ménage sur dix (de 9 % à 11 %) dans le Nord de l'Ontario nécessitait des réparations majeures comparativement à 6 % ou moins ailleurs en Ontario.

Dans les communautés nordiques et éloignées, l'accès à des logements abordables et supervisés est plus difficile, ce qui contribue à la précarité du logement ou aux problèmes de déplacement. En outre, les tendances de l'émigration urbaine vers les milieux ruraux et nordiques de l'Ontario ont aussi entraîné de nouveaux défis et de nouvelles pressions sur la part de logements de ces communautés ^[25].

Tableau 2 : Besoins impérieux de logement, le rapport entre le logement et le revenu, et l'adéquation du logement par région de l'Ontario, Ontario, 2021



Source : Profils des communautés de Statistique Canada, 2021. Carte et géographies régionales adaptées des projections démographiques de l'Ontario. Ministère des Finances.

Des répercussions disproportionnées sur les groupes structurellement défavorisés

Une chose est claire : personne ne vit les conséquences de l'inabordabilité des logements de la même manière. Les groupes structurellement défavorisés (ménages à faible revenu et individus à revenu fixe; personnes en situation de handicap; membres des communautés autochtones, noires, racialisées et 2ELGBTQ+; personnes âgées; jeunes familles; anciens combattants et combattantes) affrontent des obstacles encore plus importants lorsque vient le temps d'obtenir un logement approprié et de le conserver. Ceux-ci comprennent notamment un revenu insuffisant, de la discrimination, le manque d'accès, l'absence de soutien adapté aux différences culturelles, de mauvaises conditions de logement, ainsi que des taux d'expulsion, de pauvreté ou d'itinérance plus élevés. Les données sur les besoins impérieux en matière de logement peignent cette réalité (Tableau 3).

Les populations autochtones vivent dans des conditions de logement précaires à cause d'un héritage de déplacements, d'exclusion et de colonialisme permanent.

Les Premières Nations, les Inuits et les Métis vivant dans des réserves et hors celles-ci en Ontario et au Canada se butent à de sérieux problèmes, notamment une grave pénurie de logements, des listes d'attente interminables, de mauvaises conditions de logement et le déplacement de leurs communautés ^[26,27]. taux exorbitant de besoins impérieux en matière de logement et d'itinérance ^[28,29] chez les Autochtones, leur sous-représentation dans les recensements et d'autres jeux de données minimise probablement l'ampleur réelle des besoins ^[30].

Les conséquences historiques et actuelles du colonialisme, des déplacements et de l'exclusion sont directement liées aux conditions de logement que les peuples autochtones connaissent aujourd'hui ^[31,32]. Les gouvernements n'ont pas grandement amélioré les conditions de logement au sein des communautés autochtones ^[33], ce qui interagit avec les problèmes connexes, comme la crise relative aux femmes, aux filles et aux personnes bispirituelles assassinées ou disparues, ainsi que les défis économiques dans les réserves et en dehors de celles-ci ^[34,35]. Le rapport final de l'Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées appelle tous les ordres de gouvernement à prioriser les logements sûrs et abordables pour les peuples autochtones ^[36].

Tableau 3: Proportion des ménages ayant des besoins impérieux de logement, selon les caractéristiques démographiques du principal soutien de ménage, Ontario, 2021

Tous les ménages		12 %
Personnes racisées		17 %
Personnes noires		21 %
Autochtones (hors réserve)		15 %
Immigrantes et immigrants		16 %
Immigrantes et immigrants récents		19 %
Résidentes et résidents temporaires		24 %
Femmes		16 %
Moins de 25 ans		17 %
Plus de 75 ans		16 %

Source: Statistique Canada, tableau personnalisé, 2021

Selon ce graphique, les ménages ayant un principal soutien qui s'identifie à l'un des groupes susmentionnés ont des besoins impérieux en matière de logement plus élevés (15 % à 24 %) que l'ensemble des ménages (12 %). Par exemple, 17 % des ménages ayant un principal soutien qui s'identifie comme racialisé éprouvent des besoins impérieux en matière de logement comparativement à l'ensemble des ménages, qui se situe à 12 %.

Les déterminants structurels de la santé

La situation du logement a une incidence négative plus vaste sur la santé, le bien-être et la qualité de vie en général.

Les logements inabordables et inadéquats affaiblissent non seulement la santé physique et mentale des gens, ils les empêchent également de gagner un bon revenu, de garder un emploi, de se nourrir et de s'instruire. C'est particulièrement vrai pour les gens en situation d'itinérance; leurs conditions ont à maintes reprises été associées à une santé précaire ^[37]. Tout compte fait, selon les estimations, de 20 % à 60 % des individus sans domicile fixe sont aux prises avec des problèmes de santé mentale ou de dépendances ^[38]. Les personnes en situation d'itinérance n'ont pas le privilège d'une nourriture adéquate, de règles d'hygiène appropriées et de services fondamentaux accessibles. Elles peinent à obtenir du soutien de base et sont plus exposées à la violence, au harcèlement, aux conditions météorologiques extrêmes et aux surdoses ^[39].

Ces risques s'aggravent pour les gens confrontés à des obstacles systémiques au logement en raison de leur genre, leur race, leur âge et d'autres désavantages structurels.

Les répercussions économiques et systémiques

Le logement entraîne des répercussions considérables sur l'état d'autres systèmes interreliés et sur la santé économique de l'Ontario.

Il joue un rôle névralgique tant dans notre santé économique que dans la stabilité de ces systèmes. Au-delà de leur incidence directe sur les gens, la pénurie de logements et les problèmes d'abordabilité exercent des pressions généralisées sur d'autres systèmes, notamment les soins de santé, les programmes sociaux, les organismes de protection de la jeunesse et le système juridique. Les mauvaises conditions de logement peuvent intensifier le recours aux banques alimentaires, peser sur les épaules du système de soins de santé (comme les lits d'hôpitaux utilisés par des gens qui pourraient recevoir des soins plus appropriés ailleurs) et augmenter les coûts nécessaires pour fournir des services d'urgence et du soutien social.

 Les frais de santé publique sont de six à sept fois plus élevés chez les personnes en situation d'itinérance.

Prioriser le logement social et coopératif constitue un investissement durable avec d'importants retours économiques.

L'Ontario investit près d'un milliard de dollars chaque année dans des refuges d'urgence. Bien que ceux-ci soient nécessaires à notre système de logement et de lutte contre l'itinérance, ces dépenses ne réduisent pas la prévalence du problème ^[40]. Elles sont effectivement inefficaces, avec des coûts mensuels pour un lit d'hébergement dépassant largement ceux des subventions à l'appui des logements sans but lucratif et coopératifs ^[41]. Par ailleurs, selon les estimations, les coûts annuels moyens des soins de santé publique encourus par les personnes itinérantes à Toronto sont six à sept fois plus élevés que ceux encourus par les personnes logées ^[42].

Bien qu'il ne s'agisse que de quelques-uns des exemples mettant en évidence les coûts de l'inaction, ils démontrent la valeur économique et sociale d'un investissement proactif dans le logement sans but lucratif et coopératif.

D'après les recherches, chaque tranche de 10 \$ investie dans le logement supervisé se traduit par une économie de 22 \$ pour le secteur public ^[43].

Elles indiquent également que loger un individu dans un logement supervisé (dépenses de 2 000 \$ à 5 000 \$ par mois) coûte nettement moins cher que de l'hospitaliser (environ 17 000 \$ par mois) ou, s'il ne reçoit pas de soins, que de le placer dans un établissement correctionnel (environ 11 000 \$ par mois) ^[44].

Selon la Banque Scotia, la dépendance des gouvernements à l'égard des transferts de revenus pour pallier l'inabordabilité du logement risque de devenir de plus en plus coûteuse à mesure que les coûts du logement

continueront d'augmenter ^[45]. Comme l'ont récemment souligné l'Association des municipalités de l'Ontario (AMO) et ses partenaires dans leur étude approfondie sur l'itinérance en Ontario ^[46], investir dans des solutions de logement à long terme peut réduire le besoin de dépenses publiques liées aux mesures réactionnelles, comme les visites aux salles d'urgence et le recours au système judiciaire.

Investir dans le logement abordable est un levier essentiel pour améliorer l'éducation et l'emploi.

Outre les économies réalisées dans le domaine des soins de santé et du système judiciaire, les logements abordables améliorent également les résultats sociaux et scolaires. Un logement stable permet de nourrir sa soif d'apprendre; les gens peuvent se doter de nouvelles compétences pour prospérer économiquement. Ces logements peuvent aussi avoir une incidence directe sur les enfants ^[47]. D'après la SCHL, en 2010, 48 % des ménages vivant dans des logements sociaux disaient que les résultats scolaires de leurs enfants s'étaient améliorés depuis qu'ils s'étaient établis dans un logement sans but lucratif stable ou une coopérative d'habitation ^[48].

L'aide au logement bénéficie aux ménages dans le besoin. Elle apporte la stabilité financière nécessaire pour aider ceux qui sont en mesure de travailler à se trouver un emploi.

Investir dans des logements abordables permet d'enrichir l'économie.

Au-delà des coûts directs, le logement est essentiel à la croissance économique. L'économie en Ontario domine au Canada. Pourtant, les entreprises de la province peinent à attirer et à retenir la main-d'œuvre à cause du manque de logements abordables. La Chambre de commerce de l'Ontario et le Groupe d'étude sur le logement abordable de la province, parmi d'autres, ont insisté sur le fait que les coûts croissants du logement empêchent la main-d'œuvre de vivre à proximité de son lieu de travail, ce qui affecte l'économie locale ^[49,50]. La Toronto Region Board of Trade, quant à elle, a déterminé que les coûts directs et indirects de la crise d'abordabilité du logement, dans la seule agglomération torontoise, s'élèvent à près de huit milliards de dollars par an pour l'économie ^[51].

Investir dans les logements sans but lucratif et les coopératives d'habitation, c'est une forme de dépenses non inflationnistes qui se répercute sur notre propre économie. Au-delà du simple fait d'attirer la main-d'œuvre, une récente étude commandée par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et réalisée par Deloitte ^[52] montre les avantages économiques directs d'investir dans les logements abordables, sans but lucratif et coopératifs. Elle estime qu'en augmentant la part des logements

sans but lucratif et des coopératives d'habitation au pays pour atteindre la moyenne de l'OCDE de 7 % d'ici 2030, on stimulerait la productivité de 5,7 % à 9,3 %, ce qui ajouterait entre 67 et 136 milliards de dollars au produit intérieur brut (PIB). Cela générerait un PIB supplémentaire de 23,3 à 50,3 milliards de dollars en Ontario et créerait 95 000 emplois dans la province.

Par conséquent, améliorer l'accès à un logement abordable permettrait de mieux retenir la main-d'œuvre, d'améliorer son bien-être, de favoriser les rapports sociaux, d'augmenter le pouvoir d'achat des ménages et de diminuer la nécessité de vivre dans un logement fourni par l'employeur.

Tel que mis en avant dans un rapport récent de CivicAction, « [traduction libre] les coûts élevés du logement limitent les dépenses discrétionnaires, augmentent le risque d'endettement des ménages et empêchent les gens d'épargner aux fins d'investissements futurs ou de transmission du patrimoine, choses qui freinent l'activité économique au sens large ». L'augmentation des revenus disponibles en raison d'un logement sans but lucratif ou coopératif, ou d'une allocation de logement transférable, affecte directement les dépenses en biens et services locaux, effectuées par les ménages à faible revenu, comme l'alimentation ^[53].

Un investissement proactif dans le logement abordable permettrait de réaliser des économies, d'améliorer l'efficacité d'autres systèmes et de stimuler la croissance économique.

La création de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation pourrait également stabiliser le marché du logement privé pendant les périodes de ralentissement économique ou d'incertitude. Comme l'ont fait remarquer le Conseil national du logement et d'autres organismes, les promoteurs du secteur privé agissent en fonction des conditions du marché, ne construisant de nouveaux logements que lorsque les conditions sont favorables. Les logements sans but lucratif et coopératifs peuvent, avec le soutien du gouvernement, accélérer la création en période de ralentissement économique. Ils redressent l'économie, assurant la continuité des chaînes d'approvisionnement et préservant les emplois dans le secteur de la construction, ce qui aide la main-d'œuvre à rester dans le secteur et les jeunes à y entrer. ^[54]

Les facteurs contributifs

Une offre insuffisante de logements

Le manque d'offre, bien qu'il soit l'une des raisons les plus fréquemment citées pour expliquer les problèmes actuels en matière de logement, n'est pas le seul facteur.

Jusqu'à présent, de nombreuses discussions sur les causes et les solutions de la crise du logement en Ontario ont porté sur le manque d'offre par rapport à la demande. Toutefois, ces échanges n'ont pas accordé suffisamment d'attention à d'autres facteurs, plus particulièrement à l'offre appropriée, y compris les options de logement abordables, supervisées, sans but lucratif et coopératives. Les politiques gouvernementales, qui ont changé après les années 1970 et 1980, se sont fortement concentrées sur des mesures affectant la demande, voire la facilitation de l'accès à la propriété. Les rapports ont toutefois affirmé que les solutions axées sur la demande destinées à ralentir le marché ne réussiront pas sans une offre suffisante ^[55,56].

De récentes publications citent souvent les obstacles en matière d'approvisionnement, y compris les suivants :

- des délais d'approbation trop longs
- l'augmentation des coûts liés à la construction et aux matériaux
- l'augmentation des coûts d'emprunt
- la pénurie chronique de main-d'œuvre
- la diminution des terrains aménageables et de l'offre en infrastructures
- les objections communautaires continues liées à l'intensification ou au logement sans but lucratif et coopératif

Bien que l'offre soit un élément majeur de l'équation, elle est loin d'être la seule source de préoccupation.

Plusieurs recherches ont analysé comment la construction de nouveaux logements au taux du marché peut influencer l'abordabilité par l'entremise d'un processus connu sous le nom de « filtrage ». Ce phénomène se produit lorsque des ménages ayant un revenu plus élevé s'installent dans des logements nouvellement construits et plus dispendieux, libérant ainsi des logements dans le parc immobilier plus ancien et moins coûteux. Ceux-ci tendent à perdre de la valeur au fil du temps, ce qui les rend progressivement plus abordables. Cependant, la SCHL a reconnu que le filtrage est un processus à long terme; on estime qu'il peut s'écouler de 25 à 30 ans, à partir de la conception initiale d'un projet, avant que les ménages à faible revenu ne puissent en ressentir les bénéfices sous la forme d'une réduction des loyers ^[57]. Étant donné l'ampleur et l'urgence de la pénurie de

logements au Canada à l'heure actuelle, nous ne pouvons pas compter sur ce processus comme principale solution pour combler les besoins immédiats et croissants en matière de logement.

D'ailleurs, mettre principalement l'accent sur l'offre peut masquer les enjeux structurels qui aggravent les problèmes d'abordabilité et réduisent les options de logement dans l'ensemble de la province. La surdépendance au marché privé, la financiarisation des habitations, l'érosion des logements abordables et les limites des logements sans but lucratif et des coopératives d'habitation ont tout autant contribué à la crise.

● La surdépendance au marché a renforcé un système dans lequel les solutions de logement sans but lucratif et coopératives restent sous-financées et négligées.

Une surdépendance au marché privé

L'un des principaux écueils de notre système de logement actuel est le manque d'attention et d'investissement soutenus visant à stimuler le secteur du logement sans but lucratif et coopératif, au profit d'un paysage dominé par le marché privé.

Le système est structurellement conçu pour donner la priorité au marché privé plutôt qu'aux logements sans but lucratif et aux coopératives d'habitation.

Près de 95 % du parc immobilier canadien appartient à des propriétaires privés. La proportion de logements sans but lucratif et coopératifs, établie à 3,5 %, est loin derrière celle de nos pairs de l'OCDE ^[58]. Nous reconnaissons de plus en plus que les gouvernements financent l'offre du marché privé en espérant que ces interventions, au niveau de l'offre, puissent répondre à la diversité des besoins de la collectivité. Le marché privé n'est pourtant pas conçu pour répondre aux besoins sociaux. Sans mesures incitatives ou capitaux concessionnels, il ne peut garantir le niveau d'abordabilité nécessaire pour répondre aux besoins des ménages. Lorsque ces programmes existent, les logements fournis, qui ne sont généralement pas abordables pour les plus démunis, ne le sont que pour une durée limitée. Comme l'a souligné la Banque Scotia, « [traduction libre] les logements au prix du marché ne seront probablement jamais abordables pour une grande partie des ménages, et plus particulièrement pour ceux se trouvant dans le quintile de revenu le plus bas » ^[59].

La financiarisation du logement

L'accent mis sur les approches du marché privé et le paysage de plus en plus financiarisé ont eu des répercussions sur le reste du système.

Le logement est de plus en plus traité comme un instrument financier alors que nous continuons à compter sur l'investissement immobilier comme moteur principal et indicateur de croissance économique. Selon les institutions canadiennes, l'offre locative dépendait grandement des investisseurs tout en reconnaissant qu'ils contribuaient à l'instabilité financière et limitaient la disponibilité d'achat ^[57,58]. Au début de 2023, 30 % des maisons hypothéquées au Canada appartenaient à des investisseurs, comparativement à 20 % en 2014 ^[62].

Les propriétaires financiarisés modifient de plus en plus le système de logement. Alors que les sociétés de placement immobilier et les sociétés d'investissement achètent de plus en plus d'immeubles à usage locatif existants, leurs stratégies commerciales réduisent l'abordabilité, entraînant déplacements et expulsions, ce qui, entre autres, affecte négativement la santé des résidentes et résidents ^[63,64]. Cette évolution a lieu tant dans les centres urbains que dans les petites collectivités de l'Ontario.

● Sans réglementations et investissements plus considérables, nous continuerons de perdre nos logements abordables plus rapidement que nous pourrions les construire.

L'érosion des logements abordables

La perte de logements abordables existants menace gravement les progrès réalisés par rapport à l'augmentation de l'offre et de la diversité des logements abordables en Ontario.

Cela s'ajoute aux préoccupations liées à la perte continue de logements abordables, dont le taux dépasse de loin la progression du côté des nouveaux logements abordables enregistrée au cours des dernières décennies ^[65]. En fait, on perd les logements abordables existants de diverses façons, y compris par l'augmentation des loyers en raison de l'élimination du contrôle des loyers et la conversion des logements, la fin des mécanismes de fixation des loyers ou de programmes semblables sur le marché privé, et les risques associés à la fin d'ententes ou de prêts hypothécaires dans le secteur sans but lucratif et coopératif.

L'un des risques les plus importants pour l'offre de logements abordables de l'Ontario est la perte de logements naturellement abordables.

Les logements naturellement abordables — souvent des logements locatifs plus anciens comme les tours historiques^[66] — disparaissent rapidement sur le marché de la location privée. Tel qu'expliqué en détail dans la troisième partie de ce rapport, on prévoit perdre 80 000 unités de logement naturellement abordables au cours des dix prochaines années si aucune mesure draconienne n'est adoptée. Les spécialistes des cliniques juridiques communautaires et des groupes de défense des locataires se sont dits préoccupés par la prévalence de l'augmentation massive des loyers et des expulsions, plus particulièrement en milieu urbain, ayant cité l'élimination du contrôle des loyers comme un défi particulier^[67,68,69].

On a critiqué l'élimination du contrôle des loyers des logements vacants, un élément central de notre système de logement locatif, parce que cela incite l'expulsion des locataires de longue durée de sorte à augmenter les loyers. Cette pratique a une incidence négative sur notre capacité à contrôler les loyers, à maintenir l'abordabilité et à assurer la financiarisation du logement. Par exemple, en octobre 2024, les loyers des logements de deux chambres en Ontario qui étaient occupés par de nouveaux locataires au cours de la dernière année avaient augmenté, en moyenne, de 36 %^[70], alors qu'ils augmentaient de 41 % dans la RGT. D'ailleurs, les logements de deux chambres occupés par de nouveaux locataires représentaient 65 % de l'augmentation du loyer moyen de 2023 à 2024 dans la province.

Les logements abordables s'érodent davantage lorsque les programmes prennent fin sans prochaine étape claire pour préserver leur abordabilité.

Outre les logements naturellement abordables, les unités abordables du marché privé associées à un programme gouvernemental ont généralement des périodes d'abordabilité limitées, parfois aussi courtes que dix ans. Les logements abordables du marché privé créés dans le cadre de l'Investissement dans le logement abordable, ou de programmes semblables, ne le seront plus à la fin de ceux-ci sans intervention.

En revanche, le secteur du logement sans but lucratif et coopératif remplit ce mandat d'abordabilité à long terme. Par contre, un manque d'investissement et un sous-financement continu risquent de faire disparaître les unités abordables de ce secteur. Ce pourrait être pour diverses raisons, comme le manque d'entretien, la fin d'un prêt hypothécaire ou la conclusion d'un accord de financement qui ne précise pas sa continuité.

Les échelons du logement sans but lucratif et coopératif

Les logements sans but lucratif et les coopératives d'habitation jouent un rôle essentiel dans le système de logement de l'Ontario, en offrant des options de logement permanentes très abordables que le marché privé n'offre pas. Par ailleurs, ces fournisseurs de logements offrent généralement une gamme et un mélange d'abordabilité, combinant souvent des logements à loyer indexé sur le revenu (la forme la plus abordable en Ontario) et des unités modérément abordables dans l'ensemble de leur portefeuille, souvent dans un seul bâtiment.

Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs ont prouvé leur capacité à fournir des solutions qui répondent aux besoins des collectivités ciblées.

Sans un soutien durable, le secteur n'a pas pu continuer à se développer adéquatement pour remédier à la pénurie de logements abordables en Ontario. Entre la fin des années 1970 et le début des années 1990, lorsque de solides programmes de financement public (y compris des prêts assurés et inférieurs au prix du marché, des subventions d'exploitation et des fonds de réserve) avaient été mis en place et maintenus, les fournisseurs sans but lucratif et les coopératives d'habitation avaient pu construire 16 000 logements par an, ce qui représentait 14 % de tous les nouveaux logements construits ^[71,72]. Cependant, lorsque les financements publics ont été gelés, transférés ou limités à des subventions ponctuelles entre le milieu des années 1990 et le début des années 2000, le développement s'est arrêté, tombant à moins de 1 % de l'offre totale de logements au cours des deux dernières décennies ^[73,74].

Dans le contexte actuel, les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs doivent naviguer dans un paysage où les sources de financement sont dispersées et imprévisibles.

Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs s'appuient généralement sur des programmes de financement multiples et à court terme pour faire avancer leurs projets, ce qui les oblige à réunir d'emblée des fonds propres importants, en particulier pour couvrir les coûts d'avant-projet. Ce manque de fonds stables et à long terme les empêche de maximiser leurs activités et limite leur capacité à planifier leur croissance.

Ces fournisseurs sont également confrontés aux mêmes défis de développement que le secteur privé, comme l'augmentation des coûts et la longueur des processus d'approbation, mais avec des contraintes

supplémentaires. Bien que de nombreux fournisseurs disposent d'actifs importants qu'ils ont construits et entretenus au fil des décennies, les politiques gouvernementales peuvent les empêcher d'en tirer pleinement parti pour se développer davantage.

Le sous-financement limite la capacité des fournisseurs de logements supervisés à s'adapter à la demande croissante.

Les fournisseurs de logements supervisés offrent des services d'accompagnement spécialisés qui permettent aux résidentes et résidents de maintenir leur stabilité et leur bien-être. Toutefois, le manque de financement les empêche d'opérer à l'échelle nécessaire pour répondre à la demande croissante. Pour bénéficier des financements existants, les fournisseurs doivent faire face à d'importantes formalités administratives et naviguer dans un paysage financier complexe et fragmenté, ce qui nécessite d'énormes ressources en personnel et peut retarder le processus de plusieurs années.

Selon les approches fondées sur des données probantes, telles que le programme Logement d'abord, les logements supervisés améliorent les résultats à long terme, réduisent le recours aux services d'urgence et maintiennent les personnes dans leur logement lorsqu'ils sont financés de manière adéquate, ce qui offre aux ménages la stabilité nécessaire pour faire face à leurs problèmes sociaux et de santé. Cette solution éprouvée et rentable nécessite un investissement plus substantiel pour que les personnes dans le besoin aient accès à des logements sûrs et supervisés, ainsi qu'aux services nécessaires pour vivre dans la dignité.

Malgré le besoin évident de logements supervisés, les fournisseurs continuent à affronter des obstacles liés à leur construction et à leur maintien. L'un des principaux obstacles est le fossé qui se creuse entre les fonds d'investissement pour la construction et les fonds d'exploitation nécessaires pour fournir un soutien permanent. Les fonds d'investissement et de fonctionnement proviennent également de sources multiples, de divers ordres de gouvernement et des ministères, ce qui signifie que les fournisseurs de logements doivent obtenir des fonds et des approbations de la part de nombreuses sources.

Les logements supervisés dirigés par des Autochtones restent particulièrement sous-financés malgré le besoin urgent de solutions adaptées aux différences culturelles et dirigées par des Autochtones, ainsi que les modèles prometteurs de l'Ontario que l'on pourrait reproduire et adapter.

Le leadership, la coordination et l'investissement du gouvernement

Les gouvernements jouent un rôle prépondérant dans l'élaboration du système de logement, notamment par la fiscalité, la réglementation, la politique, le financement et l'aide financière. Bien que les trois ordres de gouvernement aient des responsabilités distinctes, ils doivent collaborer pour affronter les problèmes de logement en Ontario. Le gouvernement provincial est particulièrement bien placé pour permettre au secteur sans but lucratif et coopératif de se développer et de répondre aux besoins de logement dans la province.

La planification à long terme doit inclure des objectifs en matière de logements sans but lucratif et coopératifs abordables.

Bien qu'il n'y ait pas d'objectifs définis pour les logements sans but lucratif et les coopératives d'habitation, l'Ontario s'est engagé à construire 1,5 million de logements au cours des dix prochaines années ^[75]. Il est impossible d'assurer, en l'absence de sous-objectifs clairs, la construction des logements abordables et très abordables dont les ménages à revenu faible ou moyen ont besoin. En intégrant des objectifs de logements abordables dans les engagements provinciaux, on pourrait garantir le rôle central des logements sans but lucratif et des coopératives d'habitation dans la réponse aux besoins de logement provinciaux. Cette technique, associée à un investissement à long terme, permettrait aux fournisseurs de renforcer leurs capacités pour construire des logements à grande échelle. Sans financement prévisible à long terme, le secteur ne peut pas se permettre d'investir dans de telles capacités.

Un leadership et des investissements clairs sont nécessaires pour trouver des solutions en matière de logement.

Les responsabilités en matière de logement étant réparties entre plusieurs ministères et ordres de gouvernement, il est souvent difficile de savoir qui est responsable, en dernier ressort, de l'abordabilité et de la stabilité du logement. Des flux de financement qui se chevauchent, des politiques et des processus réglementaires complexes, ainsi qu'un manque d'uniformité entre les gouvernements et au sein de ceux-ci peuvent constituer des obstacles pour le secteur du logement. Un leadership plus solide, au niveau provincial, permettrait de mieux rendre compte des résultats en matière de logement, d'améliorer la planification stratégique, de mieux aligner les objectifs et d'offrir aux fournisseurs un accès plus clair au financement et aux ressources. Combiné à un niveau d'investissement adéquat de la part de tous les ordres de gouvernement, ce leadership permettrait au secteur du logement sans but lucratif et coopératif de fournir les solutions de logement dont nous avons besoin.

Une meilleure coordination interministérielle renforcerait le système de logement.

La coordination entre les gouvernements est essentielle pour remédier à la pénurie de logements abordables. En Ontario, la situation est particulièrement complexe, car le logement est façonné non seulement par trois ordres de gouvernement, mais aussi par 47 gestionnaires de services municipaux. Donc, une coordination plus étroite entre toutes ces parties, sous l'égide du gouvernement provincial, permettrait d'agir efficacement à l'échelle locale pour atteindre les objectifs en matière de logement et améliorer la situation des Ontariennes et Ontariens dans ce domaine.

Une meilleure coordination du financement est particulièrement importante. Aujourd'hui, les fournisseurs de logements doivent combiner de multiples sources de financement provenant de différents gouvernements, chacun ayant ses propres règles et critères d'admissibilité. Aligner les flux de financement du capital et du fonctionnement rationaliserait le processus de développement et assurerait une plus grande stabilité financière pour les fournisseurs sans but lucratif et les coopératives d'habitation, ce qui leur permettrait de se concentrer sur l'abordabilité à long terme plutôt que sur les cycles de financement à court terme.

Une harmonisation solide au sein du gouvernement aurait un effet positif encore plus grand.

Outre la coordination entre les gouvernements, une plus grande harmonisation au sein du gouvernement provincial est nécessaire. Le logement, les services aux sans-abri, l'aide au logement et les systèmes connexes sont souvent répartis entre plusieurs ministères, ce qui rend une planification efficace plus difficile. Par exemple, les services de logements supervisés et de lutte contre l'itinérance sont administrés à la fois par le ministère des Services à l'enfance et des Services sociaux et communautaires, le ministère des Affaires municipales et du Logement et le ministère de la Santé, ce qui oblige les fournisseurs de logements à naviguer dans des systèmes de financement complexes sans organe de coordination clair. Dans le même ordre d'idées, la planification des logements du marché, au sein du ministère des Finances de l'Ontario, est élaborée indépendamment des stratégies de logement sans but lucratif et coopératif, limitant ainsi les possibilités d'une approche plus intégrée de la politique du logement.

Regard sur l'avenir



L'établissement d'objectifs audacieux

Le prix de l'inaction est très élevé, de l'incidence sur la qualité de vie aux pressions exercées sur les systèmes interconnectés, en passant par le coût des occasions manquées. Sans une réponse décisive, un nombre croissant de ménages en Ontario seront poussés vers la précarité du logement, ce qui aggravera l'itinérance et accentuera les inégalités. L'économie souffrira et les pressions croissantes sur les soins de santé, les services sociaux et les systèmes d'urgence feront en sorte que la province aura encore plus de difficulté à fournir le soutien et les services dont tant de gens ont besoin. Agir maintenant, c'est plus qu'une question de logement. C'est garantir un avenir plus sûr et plus stable pour l'ensemble de la province.

Ce plan énonce des objectifs audacieux qui nous aideront à passer à l'action dans le secteur du logement. Selon une analyse fondée sur les

besoins, la province doit aller bien au-delà du statu quo pour garantir un avenir où les besoins en matière de logement des Ontariennes et Ontariens seront satisfaits. Ces objectifs décennaux sont ambitieux et tout à fait réalisables si nous nous engageons à transformer notre système de logement.

Atteindre ces objectifs décennaux nécessitera un progrès et un engagement continus. Pour nous mettre sur la voie de la réussite, ainsi que pour préciser l'ampleur et le rythme nécessaires, ce rapport définit des sous-objectifs réalisables sur une période de deux et de cinq ans. Ceux-ci, combinés aux objectifs à court et moyen termes, soutiendront la province dans sa volonté de changement transformationnel tout en permettant d'évaluer le progrès et d'affiner les mesures en cours de route.

OBJECTIF 1

Le **premier objectif prévoit la création de 805 000 logements très abordables** en fonction des besoins anticipés auprès des ménages à faible revenu. Au moins 255 000 nouveaux logements sans but lucratif et coopératifs devront être créés et pourraient provenir d'une combinaison de logements et d'aides au logement transférables. Par ailleurs, 93 000 unités devront être des logements supervisés et au moins 55 000, développées par et pour les Autochtones.

OBJECTIF 2

Le **deuxième objectif prévoit la création de 145 000 logements modérément abordables** pour appuyer les ménages à revenu moyen dont les besoins ne peuvent être satisfaits par l'offre du marché privé. Ce chiffre comprend au moins 12 000 unités pour les ménages autochtones.

OBJECTIF 3

Le **troisième objectif prévoit l'acquisition, la réparation et l'entretien de 225 000 unités** pour prévenir la perte de logements abordables à l'intention des ménages à revenu faible et moyen. Ce chiffre comprend l'acquisition de 80 000 unités naturellement abordables sur le marché privé, offertes par des fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs, ainsi que la réparation et l'entretien de 145 000 autres logements sans but lucratif, coopératifs et abordables existants.

OBJECTIF 1 :

Créer 805 000 logements très abordables et offrir des prestations aux ménages à faible revenu

Selon les prévisions, et si les conditions actuelles persistent, environ un ménage locataire sur trois aura des besoins impérieux en matière de logement d'ici 2035. Plus de 90 % d'entre eux seront considérés comme à faible revenu. Si l'on tient compte de la hausse prévue, 730 000 ménages à faible revenu, incapables de payer le loyer du marché local, paieront plus que leurs moyens pour se loger, vivront dans des logements surpeuplés ou nécessitant d'importantes réparations, ou devront faire face à des facteurs concomitants. En plus de ces unités, l'AMO, la Northern Ontario Service Deliverers Association et l'Association des Services sociaux des Municipalités de l'Ontario estiment que 75 000 nouveaux logements et lits supervisés dans un centre seront nécessaires pour mettre une fin fonctionnelle à l'itinérance chronique au cours de la prochaine décennie ^[76].

Dans l'ensemble, 805 000 nouveaux logements très abordables et à loyer indexé sur le revenu seront nécessaires pour soutenir les ménages à faible revenu et prévenir l'itinérance. Ces unités, créées de diverses façons, devront être intégrées d'un bout à l'autre de la province. Ce chiffre représente un gain net nécessaire au cours de la prochaine décennie, compte tenu du niveau élevé des besoins et du parc actuel de logements sans but lucratif et coopératifs très abordables, pour garantir que tout le monde dispose d'un logement qui réponde à ses besoins.

Au moins 255 000 de ces unités devront être nouvellement bâties, acquises ou louées par des fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs.

Le présent rapport recommande qu'au moins 255 000 des 805 000 logements soient nouvellement construits pour tenir compte des ménages ayant besoin d'une nouvelle habitation et de ceux en situation d'itinérance. Ces unités s'ajouteraient aux 200 000 logements sans but lucratif et coopératifs très abordables déjà en Ontario. Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs sont les seuls organismes capables de fournir des logements très abordables en raison de leur mandat de maintien de l'abordabilité à perpétuité et de leurs modèles efficaces de soutien et d'expérience avec les résidentes et résidents. Ils proposent des logements très abordables dans plusieurs contextes immobiliers résidentiels de grande qualité, notamment des immeubles réservés aux logements

très abordables, des communautés à revenus mixtes et des projets créés en partenariat avec des organisations servant divers groupes (par exemple, des promoteurs immobiliers et des fournisseurs de logements supervisés).

Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs peuvent créer ces logements de plusieurs manières, notamment en construisant de nouvelles habitations, en acquérant des logements existants ou en concluant des baux à long terme ou d'autres partenariats pour sécuriser des logements privés. Ces options nécessitent toutes d'importantes subventions gouvernementales initiales et permanentes. Il convient de noter que les logements visés par cet objectif doivent représenter une augmentation nette du nombre total de logements abordables disponibles en Ontario. En ce sens, l'acquisition, à l'appui de cet objectif, doit créer un nouveau logement abordable; elle se distingue de l'acquisition visant à maintenir les logements abordables existants, comme le prévoit le troisième objectif.

D'importants investissements initiaux et permanents sont nécessaires pour atteindre ce niveau d'abordabilité plus élevé.

Dans un même ordre d'idées, bien que les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs puissent améliorer l'abordabilité de leur parc existant en ajoutant des suppléments au loyer*, cette pratique augmenterait le nombre de nouveaux logements modérément abordables nécessaires, comme indiqué dans le deuxième objectif.

Les allocations de logement transférables* peuvent représenter une solution provisoire, mais somme toute, il faut davantage de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation.

Alors que les allocations de logement transférables fournies directement aux locataires vivant dans des logements du marché privé peuvent constituer une solution à moyen terme pour soutenir les 550 000 ménages restants, comme l'a entre autres souligné la Banque Scotia^[77], l'offre de logements très abordables à long terme des fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs devient une solution plus permanente et responsable sur le plan fiscal.

* **Une note sur les définitions.** Un supplément au loyer, qui est versé directement au fournisseur de logement, se distingue d'une allocation de logement transférable, qui est versée directement au locataire.

Sous-objectif : Le logement supervisé

Sur ces 805 000 logements très abordables, au moins un sur huit, soit un minimum de 93 000 unités, doit être un logement supervisé.

La demande de logements supervisés afflue dans l'ensemble de la province et devrait augmenter au cours des dix prochaines années. Compte tenu de la diversité (types et modèles) dans les logements supervisés, on pourrait diviser le sous-objectif comme suit :

46 000 ménages ayant des troubles du développement à la recherche d'un logement supervisé, selon la croissance prévue de la liste d'attente des Services aux personnes ayant une déficience intellectuelle

41 000 ménages ayant des problèmes de santé mentale et de dépendances ayant besoin de logements supervisés, comme l'a demandé Addictions and Mental Health Ontario

1 000 ménages mettant fin au cycle de l'itinérance ayant des besoins très urgents, en fonction des recherches existantes

5 000 ménages souffrant d'un handicap physique ayant besoin d'un logement supervisé pour mieux répondre à leurs besoins, selon une projection des données de l'échantillon de la liste d'attente

Sous-objectif : Logement pour les Autochtones

Au moins 55 000 des 805 000 logements très abordables doivent être créés pour les ménages autochtones.

On estime que 55 000 ménages autochtones auront besoin d'un logement locatif très abordable d'ici 2035 en fonction de la proportion des ménages à faible revenu vivant hors réserves ayant des besoins impérieux de logement ou étant en situation d'itinérance à l'heure actuelle.

Pour combler ce déficit, le présent rapport soutient les appels lancés à ce jour en faveur d'une stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique qui tient compte des besoins distincts en matière de logement des ménages autochtones de l'Ontario ^[78,79]. Créer de tels logements nécessite des programmes de soutien, la reconnaissance et le soutien culturels, ainsi que l'engagement et l'appui du secteur du logement autochtone sans but lucratif et coopératif. Cela permettrait d'exploiter les possibilités d'accroître le contrôle, la gestion, la vision et l'orientation du secteur par les Autochtones ^[80].

Note sur les données de recensement : Il est important de noter que les taux de participation au recensement sur lesquels nous basons nos objectifs sont plus faibles auprès des populations autochtones que de la population générale en raison d'obstacles comme l'absence d'adresse fixe, la méfiance à l'égard du gouvernement en raison du colonialisme et la migration entre les emplacements géographiques, y compris dans les réserves et hors des réserves. De récentes recherches utilisant les données d'Our Health Counts à Toronto et en Ontario ont montré que les populations autochtones sont de deux à quatre fois plus nombreuses que ce qui est indiqué dans le recensement ^[81,82]. La possibilité de sous-dénombrement a donc été prise en compte dans la définition des objectifs tout au long de la rédaction de ce présent rapport. Toutefois, ces chiffres devraient être reçus avec réserve.

En outre, les sous-objectifs ciblant les populations autochtones ne tiennent pas compte des besoins en logement des ménages vivant dans les réserves en Ontario, car les besoins impérieux en la matière ne sont pas mesurés pour ces ménages, et une telle estimation ne fait pas partie des sujets traités par le présent rapport. On ne saurait trop insister sur la nécessité de trouver des solutions de logement adéquates pour les quelque 25 000 ménages qui vivent actuellement dans les réserves en Ontario ^[83], mais leurs besoins particuliers ne font pas partie de l'objectif. Les gouvernements doivent collaborer étroitement avec les Premières Nations pour soutenir leurs priorités en matière de logement dans la province.

La répartition géographique

Plus de la moitié des logements très abordables doivent être construits dans la RGT.

Compte tenu de la répartition des ménages ayant des besoins impérieux de logement dans l'ensemble de la province à l'heure actuelle, on estime que 422 000 logements, soit un peu plus de la moitié de ces unités, seront nécessaires dans la RGT. Le tableau 4 présente la répartition de cet objectif en Ontario.

Tableau 4 : Répartition du premier objectif, par région, de 2025 à 2035

Région	Unités requises	Proportion de l'objectif
Région du Grand Toronto	447 000	56 %
Centre	151 250	19 %
Est	100 750	13 %
Sud-Ouest	72 000	9 %
Nord-Est	25 500	3 %
Nord-Ouest	8 500	1 %
Total	805 000	100* %

* Les pourcentages ne totalisent pas 100, en raison des arrondissements.

Les méthodes et les limites

Le calcul des besoins futurs

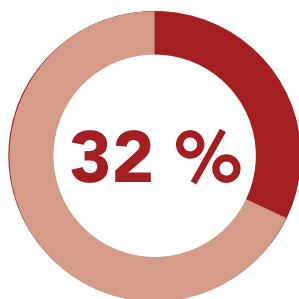
Nous avons appliqué les taux actuels de besoins impérieux de logement parmi les ménages locataires au nombre de ménages projetés en 2035 pour calculer leurs besoins futurs. Ceux-ci, par mode d'occupation, sont basés sur les données ontariennes de l'Enquête canadienne sur le logement de 2022 ^[84]. Un ajustement à la hausse de 10 % a été appliqué pour tenir compte des différences observées dans les taux de besoins impérieux de logement entre les enquêtes volontaires, y compris l'Enquête canadienne sur le logement et l'Enquête nationale auprès des ménages, par rapport au recensement obligatoire de la population au cours des deux dernières décennies. De ce fait, on estime que 32,1 % des ménages locataires ont des besoins impérieux de logement.

Les prévisions de ménages sont basées sur les prévisions démographiques 2024, fournies par le ministère des Finances de l'Ontario ^[85]. Elles sont converties en projections des ménages ontariens et ventilées par mode d'occupation, en tenant compte de leur taille et de leur mode d'occupation, entre 2006 et 2021. On obtient alors une prévision de 7,3 millions de ménages en 2035 si les conditions actuelles se maintiennent, ce qui se traduit par 2,4 millions de logements locataires et environ 783 000 (32 %) ménages ayant des besoins impérieux de logement. Il convient de noter que l'évolution rapide des conditions, y compris l'immigration, la conjoncture et d'autres facteurs difficiles à anticiper aujourd'hui, limite la précision des projections démographiques.

D'ici 2035 :



2,4 millions de
ménages
locataires



783 000 ménages
auront des besoins
impérieux en matière
de logement



730 000 ménages
ayant des besoins
impérieux en matière
de logement auront
un faible revenu



75 000 ménages
seront en situation
de sans-abrisme
chronique ou
risqueront de l'être

Une ventilation par revenu

Ces ménages sont ensuite répartis par niveau de revenu, le nombre de logements très abordables étant lié au nombre de ménages à faible revenu ayant des besoins impérieux en matière de logement. Selon les données personnalisées du recensement de la population de 2021, 93 % des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement en 2021 se situaient au niveau ou au-dessous du 30^e centile des revenus des ménages, ce qui signifie

qu'ils étaient considérés comme ayant de faibles revenus. On estime que 730 000 ménages auront des besoins impérieux en matière de logement d'ici 2035.

La prise en compte de la prévalence de l'itinérance chronique

Le nombre estimé d'unités nécessaires pour mettre fin à l'itinérance chronique, si l'on soulève une hypothèse stable, comme l'ont déterminé l'AMO et ses partenaires ^[86], est ajouté à ce chiffre. Il va sans dire que les personnes sans domicile fixe ne sont pas recensées, et ne sont pas prises en compte dans les projections démographiques. Par conséquent, le chevauchement entre le nombre estimé de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (en fonction des données du recensement) et le nombre d'unités nécessaires pour lutter contre l'itinérance chronique est considéré comme négligeable.

L'estimation du nombre de nouvelles unités nécessaires

On estime le nombre d'unités nouvellement créées nécessaires d'ici 2035 en fonction du nombre prévu de ménages qui d'ici là ne peuvent satisfaire leurs besoins en matière de logement dans leur propre unité sans intervention.

Selon les données personnalisées du recensement de 2021, 25 % des ménages locataires à faible revenu ayant des besoins impérieux de logement vivaient dans des logements inadéquats ou inappropriés, alors que le reste n'avait que des problèmes d'abordabilité. En supposant que ces taux demeurent les mêmes, 180 000 (25 %) des 730 000 ménages à faible revenu ayant des besoins impérieux en matière de logement d'ici 2035 seront incapables de répondre à leurs besoins en se fiant uniquement à une aide financière (comme une allocation de logement transférable).

En outre, on prévoit que les 75 000 unités nécessaires pour mettre fin à l'itinérance chronique devront être bâties à partir de zéro. Bien que de nombreux ménages en situation d'itinérance ou à risque de vivre dans l'itinérance chronique pourraient trouver un logement stable sur le marché privé avec des allocations de logement transférables, la situation pourrait affecter négativement la disponibilité des logements pour un plus grand nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Par conséquent, de nouvelles unités sont proposées.

Il en résulte un besoin de 255 000 nouveaux logements très abordables, soit par construction, par acquisition ou par location à long terme.

Une ventilation des estimations par région

Nous avons estimé les besoins en matière de logement par région, au moyen de la proportion des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement dans chaque région (en fonction des données personnalisées du recensement) par rapport au nombre total de ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement en Ontario en 2021. Ces proportions ont été appliquées à l'objectif total, y compris la partie de l'objectif basée sur le taux de personnes en situation d'itinérance.



Reportez-vous à l'annexe B pour obtenir plus d'information sur la façon dont les sous-objectifs, les étapes clés et les coûts sont calculés.

OBJECTIF 2 :

Créer 145 000 logements modérément abordables pour les ménages à revenu moyen

Si les conditions actuelles se maintiennent, on estime que 145 000 ménages à revenu moyen auront des besoins impérieux en matière de logement d'ici 2035. Ce chiffre tient compte de l'augmentation du nombre de logements de base parmi les ménages à revenu moyen, due tant à la croissance de la population qu'à l'augmentation du nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement à mesure que les prix des loyers continuent d'augmenter.

Cette offre devrait provenir d'un mélange de logements sans but lucratif, coopératifs et privés.

Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs, ainsi que les promoteurs privés désireux de fournir des logements abordables sont prêts à fournir de tels logements. En fait, de nombreux fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs proposent un mélange de logements très abordables et modérément abordables, tandis que les promoteurs privés manifestent un intérêt croissant pour les logements modérément abordables, généralement offerts par l'entremise de programmes gouvernementaux appropriés.

Sous-objectif : Le logement pour les Autochtones

Au moins 12 000 de ces 145 000 logements doivent être créés pour les ménages autochtones.

On estime que dans les conditions actuelles, et en tenant compte du sous-dénombrement, environ 8 % des ménages locataires à revenu moyen ayant des besoins impérieux de logement ou consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement sont des ménages autochtones vivant hors réserve. Ainsi, au moins 8 % de l'objectif, soit 12 000 unités, doit être alloué aux ménages autochtones et aux fournisseurs de logements dirigés par des Autochtones.

La répartition géographique

Plus de la moitié de ces unités doivent être construites dans la RTG.

Compte tenu de la répartition des ménages ayant des besoins impérieux de logement dans l'ensemble de la province à l'heure actuelle, on estime que 81 000 logements, soit un peu plus de la moitié de ces unités, devront se trouver dans la RTG. Le tableau 5 présente la répartition de cet objectif en Ontario.

Tableau 5 : Répartition du deuxième objectif, par région, de 2025 à 2035

Région	Unités requises	Pourcentage de l'objectif
Région du Grand Toronto	80 500	56 %
Centre	27 250	19 %
Est	18 250	13 %
Sud-Ouest	13 000	9 %
Nord-Est	4 500	3 %
Nord-Ouest	1 500	1 %
Total	145 000	100 %*

*Les pourcentages ne totalisent pas 100, en raison des arrondissements.

Les méthodes et les limites

Une estimation des besoins impérieux en matière de logement des ménages à revenu moyen.

Selon les données personnalisées du recensement de 2021, 7 % des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement en 2021 se situaient entre le 31^e et le 60^e centile des revenus des ménages. Si on applique cette proportion au nombre prévu de ménages ayant des besoins impérieux de logement en 2035 (783 000), comme indiqué dans le premier objectif, on obtient environ 53 000 ménages.

L'évaluation des problèmes d'accès chez les ménages à revenu modéré.

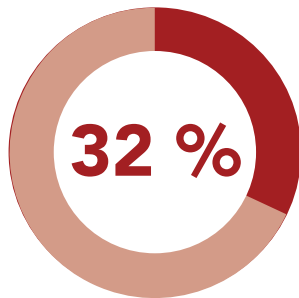
D'après le recensement de 2021, 3,5 ménages locataires à revenu moyen consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement, mais n'avaient pas de besoins impérieux en la matière pour chaque ménage locataire à revenu moyen qui avait des besoins impérieux en matière de logement. Si on applique cette proportion au nombre total prévu de ménages locataires à revenu moyen ayant des besoins impérieux de logement d'ici 2035, on obtient 185 000 ménages. Bien que confrontés à des problèmes d'accessibilité financière, comme l'indiquent les données actuelles, ces ménages ne répondent pas à la définition des besoins impérieux en matière de logement, car leur revenu leur permettent de louer un logement sur le marché local.

Bien que cela puisse suggérer que ces ménages sont en mesure de répondre à leurs besoins de logement sur le marché privé, plusieurs facteurs rendent le secteur inaccessible, ce qui obligera plusieurs d'entre eux à se tourner vers le secteur du logement abordable sans but lucratif et coopératif, ou à opter pour des mécanismes de fixation des loyers au cours de la prochaine décennie. Ceux-ci incluent des limites méthodologiques liées à l'estimation des loyers du marché local, en particulier pour les logements vacants, de faibles taux d'inoccupation pour éviter les déménagements, puis l'augmentation rapide des loyers dans un contexte de stagnation des revenus. C'est pourquoi on estime qu'environ la moitié de ces ménages, soit environ 92 000, auront besoin d'un logement modérément abordable d'ici 2035. En ajoutant cela aux 53 000 personnes qui devraient avoir des besoins impérieux de logement, nous estimons avoir besoin de 145 000 nouvelles unités de logement modérément abordables d'ici 2035.

D'ici 2035 :



2,4 millions de
ménages
locataires



783 000 ménages
auront des besoins
impérieux en matière
de logement



53 000 ménages
ayant des besoins
impérieux en matière
de logement auront un
revenu moyen



92 000 ménages
faisant face à
des problèmes
d'accessibilité
financière risqueront
d'avoir des besoins
impérieux en matière
de logement

Une ventilation des estimations par région

En suivant la méthodologie du premier objectif, nous avons estimé les besoins en matière de logement, par région, au moyen de la proportion des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement dans chaque région (en fonction des données personnalisées du recensement) par rapport au nombre total de ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement en Ontario en 2021.



Reportez-vous à l'annexe B pour obtenir plus d'information sur la façon dont les sous-objectifs, les étapes clés et les coûts sont calculés.

OBJECTIF 3 :

Acheter, réparer et entretenir 225 000 logements pour ne pas perdre d'autres logements abordables.

Il faut protéger le parc actuel de logements abordables pour combler le déficit d'offre, y compris en maintenant l'offre existante de logements sans but lucratif et coopératifs abordables et en conservant les logements abordables du marché privé sans mécanisme de fixation des loyers, que l'on appelle parfois les logements abordables de façon « naturelle ».

Pour assurer l'abordabilité au cours de la prochaine décennie, les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs devront acquérir 80 000 unités.

Entre 2006 et 2021, nous avons perdu environ 120 000 logements locatifs ayant des loyers de moins de 1 000 \$, même en tenant compte de l'inflation générale au cours de cette période. Selon les revenus des ménages locataires en 2021, ces logements seraient abordables pour la plupart des ménages à revenu moyen. D'ailleurs, les logements ayant un loyer inférieur à 1 000 \$ en Ontario affichaient un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en 2024, ce qui souligne l'importance de la demande pour ces logements. Si la tendance se maintient, on peut s'attendre à une nouvelle perte de 80 000 logements locatifs modérément abordables d'ici 2035. Cette perte représenterait 16 % des 515 280 unités ayant un loyer inférieur à 1 000 \$ en 2021.

L'acquisition de ces logements abordables de façon naturelle par le secteur du logement sans but lucratif et coopératif est une mesure préventive clé pouvant protéger leur caractère abordable à perpétuité. Cela comprend l'acquisition de logements sans but lucratif et coopératifs existants qui ne peuvent plus être maintenus dans le cadre de leur modèle d'exploitation ou de financement actuel. Cette mesure doit être combinée à l'acquisition d'unités, et ce, pour créer de nouveaux logements abordables, conformément aux deux premiers objectifs.

Au cours des dix prochaines années, environ 145 000 logements (sans but lucratif, coopératifs et abordables) nécessiteront d'importants travaux d'entretien et de réparation.

Notre parc actuel de logements sans but lucratif, coopératifs et d'autres logis abordables risque de disparaître sans un financement public adéquat pour assurer son entretien et sa réparation, soit une composante clé d'un système de logement sain. Cette absence de fonds réduirait le nombre de logements sans but lucratif, de coopératives d'habitations et de logis abordables en

Ontario, puis menacerait davantage la viabilité financière des organismes qui gèrent ces logements. On estime que d'ici 2035, 145 000 logements sans but lucratif, coopératifs et autrement abordables nécessiteront d'importants travaux d'entretien en raison de leur âge et de leur état actuel.

Les méthodes et les limites

Les pertes futures en matière de logement abordable

Pour chiffrer la perte de logements abordables, nous avons comparé le nombre de logements ayant un loyer inférieur au niveau modérément abordable entre 2006 et 2021. Selon des données personnalisées du recensement et en fonction des revenus en Ontario en 2020, les frais de logement abordables, c'est-à-dire ceux qui ne nécessitent pas plus de 30 % du revenu du ménage) étaient de 940 \$ pour les ménages du 30^e centile et de 1 190 \$ pour les ménages du 40^e centile de la distribution des revenus pour les ménages locataires. Alors, un loyer de 1 000 \$, depuis 2021, est considéré comme abordable pour la plupart des ménages à revenu moyen (ceux qui se situent entre le 31^e et le 60^e centile).

Pour tenir compte de l'inflation, le coût du logement de 1 000 dollars en 2021 a été ajusté en dollars de 2006 en utilisant la variation de l'indice des prix à la consommation entre 2006 et 2021 (+31,6 %), ce qui donne 760 \$ en dollars de 2006. Nous avons comparé, en fonction de la disponibilité des données, le nombre de logements ayant un loyer inférieur à 1 000 \$ en 2021 au nombre de logements ayant un loyer de moins de 800 \$ en 2016 pour conclure que nous avons subi une perte nette de 119 045 logements, soit environ 8 000 par an ^[87,88]. Il convient de noter que cette analyse inclut à la fois les logements du marché, les logements sans but lucratif et les logements coopératifs, et qu'elle repose sur les ensembles de données disponibles.

Le nombre total de logements abordables nécessitant des travaux d'entretien et de réparation importants.

Depuis 2023, environ 130 000 logements sans but lucratif, coopératifs et autres logements abordables étaient dans un état médiocre ou passable ^[89]. De plus, on estime que les 15 000 logements construits avant 1980, actuellement en bon ou en moyen état, risquent de se dégrader au cours des dix prochaines années si l'on ne procède pas à d'importants travaux d'entretien ^[90].

Dans bien des cas, les coûts liés à ces réparations peuvent être couverts avec de nouveaux prêts auprès du secteur privé, lorsque les propriétés arrivent au terme de leur prêt hypothécaire initial. À ce jour, le secteur coopératif au Canada a obtenu plus de 350 millions de dollars en financement du secteur privé pour effectuer des réparations. Toutefois, pour que cette approche fonctionne, le gouvernement doit continuer de financer les suppléments de loyer pour les ménages qui ne peuvent pas se permettre un loyer abordable du marché par l'entremise d'organismes sans but lucratif ou de coopératives d'habitation.

Il est temps de passer à l'action.

Le moment est venu d'agir et d'investir comme jamais auparavant. L'accessibilité du logement est l'une des questions les plus pressantes, tant dans la rue que dans le discours public — plus de la moitié des Canadiennes et Canadiens la considèrent comme un enjeu électoral majeur ^[91] — et les études ne manquent pas sur la manière dont nous pouvons résoudre la crise actuelle du logement abordable.

Le secteur du logement sans but lucratif et coopératif est prêt à agir, mais il ne peut le faire seul.

Malgré l'aggravation de la crise causée par l'insuffisance des investissements dans le logement abordable et l'évolution des conditions, le secteur du logement sans but lucratif et coopératif a continué à faire preuve de résilience, puis a maintenu, sinon accru ses actifs. Les spécialistes interrogés ont constamment souligné l'empressement et l'engagement du secteur à se développer pour répondre aux besoins croissants des Ontariennes et Ontariens.

Le secteur du logement sans but lucratif et coopératif est aussi un espace d'innovation ayant prouvé son potentiel, qu'il s'agisse de nouveaux partenariats privés, de nouvelles technologies de construction ou de nouveaux modèles de financement et de développement.

Nous ne pouvons pas nous permettre d'attendre.

Les objectifs énoncés dans le présent rapport soulignent l'urgence de transformer notre système actuel. **Sans une approche sensiblement différente, nous estimons que d'ici 2051, 1 008 000 ménages auront des besoins impérieux de logement et que 938 000 d'entre eux pourraient être des ménages à revenu faible.** L'inaction laissera plus de ménages dans des conditions de vie précaires, augmentera la pression sur les services sociaux et compromettra tant la stabilité du logement que la résilience économique à long terme de la province.

Le secteur du logement sans but lucratif et coopératif est depuis longtemps à l'avant-garde de l'offre de logements très abordables et est prêt à élargir sa portée. Toutefois, pour libérer tout son potentiel, il faut établir des partenariats solides avec les gouvernements et les championnes et champions du secteur privé, ainsi qu'inciter les fondations philanthropiques à consacrer une plus grande part de leur capital dans des problèmes d'intérêt social urgents, comme le logement ^[92].

Le leadership provincial est névralgique dans la création de conditions propices à la réussite de ces partenariats.

Il veille à ce que les efforts du gouvernement et du secteur privé soient coordonnés et qu'ils soutiennent un secteur du logement sans but lucratif et coopératif prospère. En favorisant ces liens et en agissant audacieusement, l'Ontario peut réaliser une transformation réussie.



Compte tenu du grand nombre de parties prêtes à négocier et de la volonté du secteur du logement sans but lucratif et coopératif à se développer, le moment est propice à un changement transformationnel.

Transformation du système



Un besoin de changement transformationnel

Nous devons transformer notre système de logement tel que nous le connaissons aujourd'hui pour réaliser les objectifs énoncés dans le présent rapport.

Si l'on prend comme point de départ l'objectif de l'Ontario de 1,5 million de logements sur dix ans ^[93], il faudrait qu'environ un quart des logements soient des logements sans but lucratif, coopératifs ou abordables et réglementés pour atteindre les objectifs minimaux fixés dans ces pages (255 000 nouveaux logements très abordables et 145 000 nouveaux logements modérément abordables). Il s'agit d'un écart sans précédent comparativement aux tendances historiques. Entre 1990 et 2021, seuls 0,4 % des logements mis en chantier en Ontario étaient des logements hors marché ^[94]. Donc, pour atteindre

les objectifs définis dans le présent rapport, il faudra développer rapidement des logements sans but lucratif, des coopératives d'habitation et d'autres options de logement abordable. Au cours des 20 dernières années, environ 22 000 logements abordables sans but lucratif et coopératifs ont été créés ^[95]. Pour atteindre les objectifs mentionnés ici, il faudrait plus de 18 fois ce montant en deux fois moins de temps.

Il faut adopter une approche grandement différente pour répondre aux besoins des ménages de la province.

Les principaux changements à apporter au système

Bien que des solutions ciblées et à court terme soient nécessaires pour nous faire progresser, l'ampleur des défis actuels montre qu'elles ne suffisent pas. Nous devons plutôt examiner

l'ensemble de nos systèmes. Les piliers suivants sont nécessaires pour transformer notre système et atteindre nos objectifs.

PILIER 1

Un virage tangible vers le logement sans but lucratif et coopératif

PILIER 2

Le développement du secteur du logement sans but lucratif et coopératif

PILIER 3

Le leadership, la coordination et la responsabilisation du gouvernement

Un virage tangible vers les logements sans but lucratif et coopératifs

Réorienter les efforts vers le secteur du logement sans but lucratif et coopératif

L'accessibilité du logement à long terme pour les Ontariennes et Ontariens à faible revenu exige d'investir dans des solutions de logement très abordables sans but lucratif, des coopératives d'habitation et d'autres options abordables. De nos jours, les solutions sont centrées uniquement sur le marché pour offrir des prix abordables. Nous devrions plutôt aller au-delà de notre dépendance au marché privé pour parvenir à une vraie accessibilité financière. Cela veut dire qu'il faut investir dans des solutions de logement profondément abordables, sans but lucratif, coopératives et d'autres options ayant des périodes d'abordabilité permanentes ou à long terme.

Aller au-delà de la progression prévisible et directe du logement

Le fait de s'appuyer uniquement sur le marché privé renforce l'idée que le taux de propriété est l'objectif ultime. En réalité, le fait de prioriser les options de logement plus abordables et d'investir dans celles-ci, y compris dans le logement locatif, permet d'offrir un choix tout en veillant à ce que les besoins de chacune et chacun puissent être satisfaits, quels que soient leur revenu et leur capacité à acheter un logement.

Nous proposons les solutions suivantes pour faire progresser ce pilier de changement systémique :

- **Créer un programme de développement de logements sans but lucratif et coopératifs à grande échelle pour assurer la présence des nouvelles unités nécessaires.** Les gouvernements fédéral et provinciaux doivent proposer des programmes coordonnés et dédiés qui réunissent les investissements et les ressources nécessaires pour améliorer la portée du secteur sans but lucratif et coopératif. L'importance d'un tel programme ne peut pas être surestimée, et les piliers de changement systémique suivants complètent ce changement essentiel.
- **Préserver le parc de logements abordables, y compris par l'acquisition par le secteur de logements sans but lucratif et coopératifs.** On a beaucoup parlé de la nécessité de protéger les logements abordables existants sur le marché privé. Le transfert de ces actifs au secteur du logement sans but lucratif et coopératif permet à la fois de les protéger et d'agrandir les organismes sans but lucratif et les coopératives d'habitation.
- **Prioriser les terrains excédentaires pour le développement de logements sans but lucratif et coopératifs.** L'une des solutions les plus populaires pour réduire les coûts du logement est l'utilisation des terres excédentaires de la Couronne. Nous recommandons d'accorder ces terres excédentaires gratuitement ou à faible coût au secteur du logement sans but lucratif et coopératif, en particulier aux fournisseurs de logements dirigés par des Autochtones.

- **Promouvoir des programmes qui améliorent les taux de propriété et les modes d'occupation alternatifs.** Bien que le secteur du logement sans but lucratif et coopératif soit souvent associé au logement locatif, de nombreux organismes et programmes se concentrent sur la création de propriétés abordables, que ce soit au moyen d'un deuxième prêt hypothécaire, de baux fonciers ou d'autres programmes. Dans certains cas, ces options renforcent l'équité pour les groupes structurellement défavorisés ^[96].

La capacité et l'évolutivité limitées du secteur du logement sans but lucratif et coopératif, tel qu'il existe aujourd'hui, sont souvent citées pour justifier notre dépendance croissante à l'égard du développement privé. En réalité, le secteur est toutefois une ressource essentielle au potentiel inexploité. Plus de la moitié des Canadiennes et Canadiens estiment que l'une des solutions les plus efficaces pour faire face à la crise du logement est l'investissement du gouvernement dans la construction d'un plus grand nombre de logements sans but lucratif et coopératifs ^[97]. Ceci indique à son tour un autre changement névralgique et nécessaire dans notre système de logement.

Le développement du secteur du logement sans but lucratif et coopératif

Le secteur du logement sans but lucratif et coopératif peut réaliser son plein potentiel en augmentant et en renforçant ses capacités comme suit :

Un financement garanti et prévisible, ce qui constitue un élément clé de l'expansion du secteur.

Il faut un financement substantiel et garanti pour soutenir la croissance du secteur du logement sans but lucratif et coopératif. Avec un financement adéquat et prévisible, les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs peuvent se concentrer sur l'accroissement de leur capacité de développement. Outre leur capacité de développer des logements, bon nombre de ces fournisseurs s'efforcent d'accroître leur capacité au moyen de baux à long terme, d'acquisitions, de rénovations et de remises en état, ainsi que de suppléments au loyer, soulignant ainsi le besoin de trouver de nombreuses solutions.

Nous proposons les solutions suivantes pour faire progresser ce pilier de changement systémique :

- **Investir de telle sorte que le secteur puisse développer, voire agrandir l'approche consciente de sa mission de développement du logement.** Bien que les priorités des programmes de financement antérieurs aient peint un portrait composé de nombreuses petites organisations ayant d'importants liens avec la collectivité, le secteur, dans son ensemble, ne dispose pas des économies à grande échelle et du personnel professionnel nécessaires pour évoluer de manière substantielle. Il faut orienter les investissements vers des groupes qui démontrent un engagement envers les économies d'échelle et

pour aider les groupes à se développer, notamment dans le but d'atteindre leur niveau de développement nécessaire.

- **Améliorer grandement le programme en collaboration avec le secteur sans but lucratif et coopératif.** Le financement stable, le financement, les règles et les autres facteurs de programmes sont coordonnés par les trois ordres de gouvernement, ainsi que les agences et les secteurs connexes (par exemple, les soins de santé). Ces derniers relient les fonds pour dépenses en capital aux fonds opérationnels, ce qui peut grandement contribuer à promouvoir et à faciliter la création de logements sans but lucratif et coopératifs. On devrait concevoir les programmes de sorte qu'ils reflètent l'ensemble des besoins de développement, du préaménagement aux opérations, et qu'ils soient plus transparents, redevables et axés sur les mesures de rendement. Ainsi, ils serviront correctement les populations les plus nécessiteuses.
- **Continuer à promouvoir et à développer des partenariats intersectoriels.** Les gouvernements peuvent jouer un rôle clé en concluant des partenariats et en aidant à en établir. Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs ont démontré leur capacité à s'engager dans des partenariats, y compris des acteurs publics et privés, et sont disposés à le faire. Ces ententes combinent des compétences complémentaires, favorisent le partage des connaissances et améliorent les capacités.
- **Renforcer l'engagement et le contrôle, y compris par les organisations et les groupes autochtones, noirs et structurellement défavorisés.** Il faut veiller à ce que les personnes les plus touchées par les décisions en matière de logement fassent partie intégrante des étapes de planification et de mise en œuvre. Selon les fournisseurs de logements autochtones, les programmes gouvernementaux ne priorisent pas les ménages autochtones, et ils devraient appuyer davantage les modèles de logements autochtones conçus, développés et fournis par les communautés autochtones. Dans le même ordre d'idées, les organisations gérées par et pour les groupes de personnes noires réalisent d'importants progrès dans la lutte contre les inégalités en matière de logement auxquelles ces personnes sont confrontées, bien que des investissements et des ressources soient nécessaires pour renforcer leur effet ^[98].
- **Permettre au secteur du logement sans but lucratif et coopératif de tirer parti de nouvelles ententes.** Les gouvernements et les partenaires peuvent aider les nombreux fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs qui arrivent au terme de leur prêt hypothécaire ou de leur contrat à tirer parti de nouvelles possibilités. Ils pourraient notamment le faire en concluant de nouvelles ententes permettant plus de flexibilité et d'innovation, tout en protégeant l'accessibilité financière existante, y compris en finançant les réparations et l'entretien du capital. Avec le soutien et l'autonomie nécessaires, les fournisseurs pourraient également saisir l'occasion de refinancer leurs actifs et d'en tirer le meilleur parti pour développer leurs portefeuilles.

Le leadership, la coordination et la responsabilisation du gouvernement

Pour progresser réellement, l'Ontario doit clarifier le rôle et les relations entre les gouvernements et leurs différents ministères et mandats. Cela implique des structures de direction et de responsabilité claires, ainsi que des cadres de travail transparents pour la coordination. Ainsi, les fournisseurs de logements privés, sans but lucratif et coopératifs peuvent avoir des attentes claires et bénéficier de ressources adéquates, tout en sachant à qui s'adresser en cas d'obstacles. Cela permettra une planification proactive qui tirera le meilleur parti des forces uniques de chaque organisation.

Nous proposons les solutions suivantes pour faire progresser ce pilier de changement systémique.

- Créer une infrastructure pour favoriser la coordination et la collaboration interministérielles et intergouvernementales.** La mise en place d'une nouvelle infrastructure, telle qu'un secrétariat provincial sur le logement, pourrait aider à coordonner et à développer les programmes et les services existants, ainsi qu'à créer une meilleure structure de responsabilisation pour atteindre les étapes. Les fonctions ciblées pourraient inclure une meilleure exploitation des plans existants de logement et de lutte contre l'itinérance, créés par des gestionnaires de services dans l'ensemble de la province, pour informer la planification en Ontario, relier les objectifs locaux, provinciaux et fédéraux en matière de logement abordable, relier les stratégies et les objectifs disparates en matière de logement sur le marché privé, sans but lucratif et coopératif, puis consolider et harmoniser les différentes exigences des programmes de financement des gouvernements.
- Améliorer la portée et l'accessibilité des données, de l'information et des mesures pertinentes.** Une autre solution consiste à améliorer les données, l'information et les mesures dans le but d'améliorer la planification et la coordination. Il pourrait s'agir d'un meilleur suivi des indicateurs de rendement clés qui tiennent compte des répercussions des mesures des divers ordres de gouvernement, d'une collecte coordonnée de données intégrant les listes d'attente entre les ministères (en particulier pour les logements supervisés) ou d'enquêtes plus régulières sur les ménages entre les recensements pour mieux comprendre les besoins locaux, provinciaux et fédéraux. Il s'agit également de rendre les données existantes accessibles aux fournisseurs et aux gestionnaires de logements.
- Élaborer et tenir à jour des définitions et des normes cohérentes.** L'absence de leadership clair s'accompagne d'un manque de compréhension général des termes et des concepts clés entourant le logement (comme le logement abordable ou supervisé, les types de logement avec services de soutien, tels que la santé mentale, la dépendance ou les troubles du développement, ainsi que les niveaux de besoins [par exemple, soutien



Il n'y a pas de solution miracle pour réparer notre système de logement. Nous devons unir nos forces à grande échelle pour trouver de nombreuses solutions.

élevé, moyen, faible]). Ce manque de compréhension affecte la capacité à planifier, à accéder au financement et à collaborer plus largement entre les gouvernements et le secteur dans son ensemble.

- **Établir des liens clairs entre le logement et d'autres systèmes, y compris ceux des soins de santé et de la justice.** Le manque de coordination entrave les passerelles entre les systèmes, notamment pour les personnes qui sortent du système de soins de santé, du système juridique ou d'autres institutions, et qui recherchent un logement. Relier ces systèmes peut limiter le nombre de personnes qui passent à travers les mailles du filet, tout en permettant de réaliser des gains d'efficacité globaux entre les différents gouvernements et ministères.
- **Protéger les logements locatifs abordables actuels.** Des mesures de protection adéquates des loyers et le maintien du parc de logements abordables existants seront des étapes importantes dans la création d'options de logement abordable plus diversifiées pour les Ontariennes et les Ontariens. Cela peut comprendre le renforcement des politiques de remplacement des loyers, l'amélioration des règlements portant sur la démolition et la conversion, ainsi que la réglementation des loyers en fonction de la rotation des logements.

Cultiver l'esprit de communauté

La volonté et l'action des gouvernements sont au cœur de cette transformation.

Beaucoup soutiennent que les solutions existent déjà; il s'agit de passer à l'action et d'en faire une priorité. Selon des données récentes d'Abacus, au moins trois personnes sur cinq vivant au Canada pensent qu'aucun ordre de gouvernement ne s'attaque efficacement à l'accessibilité du logement ^[99]. Il est temps de reconnaître la richesse sociale partagée du logement, indépendamment de la contribution du secteur privé. Les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs font partie intégrante de la solution. Toutefois, pour réaliser leur plein potentiel, ils ont besoin d'un leadership gouvernemental qui rassemble tous les partenaires et garantit la mise en place d'une coordination, de politiques et de financements appropriés. Les communautés autochtones, en particulier, devraient bénéficier de soutien et d'investissements qui respectent pleinement nos engagements en matière de réconciliation, qui s'attaquent aux conséquences durables du colonialisme, du racisme et des traumatismes intergénérationnels, et qui respectent les droits et les obligations juridiques.

Comme le soulignent plusieurs rapports, le Canada devrait doubler son offre de logements sans but lucratif et coopératifs pour se conformer aux normes de ses pairs de l'OCDE, sans même parler de résoudre nos problèmes de précarité du logement et de sans-abrisme actuels ^[100, 101, 102]. Bien que ce fait souligne le chemin qu'il nous reste à parcourir, il démontre également que des approches alternatives sont à la fois possibles et fructueuses avec des investissements adéquats.

Bien que le gouvernement soit au cœur de cette transformation, tous les secteurs ont un rôle à jouer pour en faire une réalité. Nous invitons donc le secteur privé à s'engager dans des partenariats de collaboration. Le secteur du logement sans but lucratif et du logement coopératif poursuit l'important travail qu'il réussit en développant et en entretenant des logements abordables et très abordables. Les entités donatrices et les bailleurs de fonds, eux devraient continuer à soutenir ces efforts pour permettre au secteur du logement sans but lucratif et coopératif de mieux remplir sa mission. Et ces efforts peuvent aller de pair pour appuyer et renforcer le travail du gouvernement.



Nous disposons déjà de la plupart des solutions, mais nous devons nous engager à les mettre en œuvre.

Aller de l'avant



Un changement fondamental

La crise du logement abordable s'est aggravée au cours des dix dernières années. À moins de prendre des mesures audacieuses, nouvelles et résolument différentes pour inverser la tendance, le manque de logement abordable définira et continuera à freiner le développement et l'épanouissement de la province et de ses habitantes et habitants.

Il faut construire de nouveaux logements pour résoudre le problème. Les promoteurs du marché privé font donc partie de la solution. Nous savons toutefois — et trop bien après avoir utilisé une approche reposant presque exclusivement sur ces deux leviers pendant des années — qu'il faut plus pour enregistrer les progrès que nous devons accomplir. Il faut changer radicalement la façon dont nous planifions, finançons et livrons le logement.

Ce plan représente ce changement. Il indique comment le logement sans but lucratif et coopératif peut être au cœur d'une province plus forte et plus stable. Il offre une voie à suivre claire, factuelle et fondée sur des solutions qui

fonctionnent déjà, mais qui n'est pas encore à l'échelle nécessaire pour changer les choses comme il se doit. Notons qu'il identifie les mesures que les gouvernements doivent prendre au cours des deux et des cinq prochaines années pour le faire et pour prendre enfin le contrôle de la crise du logement qui a brisé les promesses de l'Ontario pendant trop longtemps.

Les retards ne feront qu'empirer le problème, en augmentant les coûts, en aggravant les résultats et en accroissant grandement la pression sur les systèmes publics. Chaque dollar qui n'est pas investi dans le logement aujourd'hui est un dollar dépensé en aval dans les refuges, les services de santé d'urgence et la perte de production économique. Les coûts liés à ces possibilités sont effarants. Nous pouvons continuer à réagir à la crise, ou nous pouvons investir dans des solutions qui l'atténuent.

Un logement stable, c'est le fondement d'une vie stable. Et l'occasion de régler ce problème — maintenant et pour l'avenir — est ici, entre nos mains.

Annexe A : Étapes principales et coûts



Une façon de répondre aux besoins impérieux en matière de logement

Passer de la crise du logement actuel à un avenir où tous les besoins impérieux en matière de logement auront été réglés ne sera pas simple. Il faudra une transformation, des mesures urgentes, d'importants investissements gouvernementaux ainsi que l'augmentation considérable des capacités.

Des étapes clés, établies pour des périodes de deux et de cinq ans, ont été budgétisées pour créer une responsabilisation et mettre en lumière tant l'ampleur et l'urgence de l'investissement nécessaire pour atteindre nos objectifs sur dix ans et répondre aux besoins impérieux en matière de logement en Ontario. Pour mettre la province sur la voie de la réussite en matière de satisfaction des besoins impérieux de logement, le gouvernement devra investir, au total, 16,7 milliards de dollars d'ici 2027 et 62,6 milliards de dollars d'ici 2030.

Pour nous mettre sur la voie du succès, il faudra :

**16,7 milliards
de dollars
d'ici 2027**

**62,6 milliards
de dollars
d'ici 2030**

OBJECTIF 1 : Créer 805 000 logements très abordables

Étape de deux ans : 185 150 nouvelles unités de logement à prix très abordable.
Coût de 7,8 milliards de dollars pour le gouvernement.

Étape de cinq ans : 383 750 nouvelles unités de logement à prix très abordable.
Coût de 38 milliards de dollars pour le gouvernement.

OBJECTIF 2 : Créer 145 000 logements modérément abordables

Étape de deux ans : 8 250 nouveaux logements d'ici 2027.
Coût de 1,1 milliard de dollars pour le gouvernement.

Étape de cinq ans : 40 000 nouveaux logements d'ici 2030.
Coût de 5,6 milliards de dollars pour le gouvernement.

OBJECTIF 3 : Acheter, réparer et entretenir 225 000 logements

Étape de deux ans : Acquisition de 25 000 logements abordables et réparation de 40 000 unités.
Coût de 7,9 milliards de dollars pour le gouvernement.

Étape de cinq ans : Acquisition de 55 000 logements abordables et réparation de 100 000 unités.
Coût de 19 milliards de dollars pour le gouvernement.

OBJECTIF 1 :

Créer 805 000 logements très abordables et offrir des prestations aux ménages à faible revenu

Étapes principales

Étape de deux ans : 185 150 nouvelles unités de logements très abordables, dont 15 150 nouvelles constructions et 170 000 nouvelles prestations

Étape de cinq ans : 383 750 nouvelles unités de logements très abordables, dont 71 250 nouvelles constructions et 312 500 nouvelles prestations

Il faut une croissance rapide et constante du renforcement des capacités pour créer 255 000 nouveaux logements très abordables d'ici 2035.

Les étapes de deux et de cinq ans permettront d'atteindre l'objectif de création de nouveaux logements très abordables de dix ans.

Ces étapes, conçues en partant de l'hypothèse que la capacité augmente régulièrement d'une année à l'autre, démontrent la nécessité d'intensifier le développement du secteur à but non lucratif et coopératif au fil du temps.

Bien que la majorité des logements soient construits entre la sixième et la dixième année dans le cadre de ce modèle, la majeure partie du financement doit être affectée et fournie pendant les premières années pour que le secteur puisse rapidement passer de son état actuel, soit l'ajout d'environ 500 logements par an, à un ajout de 46 000 logements par an d'ici 2035.

Ce modèle suppose également que la moitié des logements très abordables construits au cours des cinq premières années seront des logements supervisés, à la fois pour tenir compte de l'important retard en la matière et des répercussions plus importantes sur l'ensemble du système de logement, et aussi pour donner la priorité aux ménages qui en ont le plus besoin.

Des allocations de logement transférables devraient être rapidement créées et maintenues pour répondre aux besoins urgents.

La création de nouvelles unités très abordables prendra du temps; or les allocations de logement transférables permettront d'atteindre un niveau d'accessibilité beaucoup plus rapidement, et ce, pour le grand nombre de ménages qui en ont besoin. Par conséquent, la majorité des prestations de logement devraient être versées au cours des premières années, afin de garantir que les besoins les plus importants soient satisfaits dans les délais les plus brefs.

Grâce à ces étapes intermédiaires, et en combinant ces nouvelles unités et ces allocations de logement transférables, au moins tous les ménages en situation d'itinérance, à risque d'itinérance chronique ou ayant des besoins impérieux de logement auront accès à un logement très abordable d'ici 2030.

Compte tenu de l'écart entre les taux d'aide sociale et les loyers en Ontario, il existe probablement un grand chevauchement entre les ménages qui ont besoin d'une allocation de logement transférable et ceux qui bénéficient déjà de l'aide sociale. Il faut veiller à ce qu'une prestation transférable s'intègre harmonieusement aux prestations d'Ontario au travail ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH), ainsi qu'aux autres programmes d'aide sociale existants pour aider les quelque 600 000 ménages qui tirent déjà parti d'Ontario au travail ou du POSPH.

Coûts pour les gouvernements

On estime qu'un total de 7,8 milliards de dollars d'ici 2027 et de 38 milliards de dollars d'ici 2030 sera nécessaire de la part des gouvernements pour financer à la fois les coûts d'investissement et les coûts permanents associés à ces étapes de deux et de cinq ans.

Les coûts d'investissement totaux associés à la création de nouveaux logements très abordables, considérés comme des subventions d'investissement initiales, s'élèvent à 4,71 milliards de dollars d'ici 2027 et à 23,16 milliards de dollars d'ici 2030. Par ailleurs, les coûts cumulés permanents d'ici la deuxième et la cinquième année, qui comprennent les subventions annuelles pour les logements très abordables et les prestations de logement transférables, sont estimés à 3,04 milliards de dollars d'ici 2027 et à 14,81 milliards de dollars d'ici 2030.

OBJECTIF 2 : Créer 145 000 logements modérément abordables pour les ménages à revenu moyen

Étapes principales

Étape de deux ans : 8 250 nouveaux logements d'ici 2027

Étape de cinq ans : 40 000 nouveaux logements d'ici 2030

Il faut une croissance rapide et constante des capacités pour créer 145 000 nouveaux logements modérément abordables d'ici 2035.

Pour atteindre l'objectif de 2035, le secteur du logement sans but lucratif et coopératif et le marché privé devront se développer pour bâtir suffisamment de logements modérément abordables. Ces étapes sont conçues en partant de l'hypothèse que la capacité augmente régulièrement d'une année à l'autre. En supposant une croissance constante, les deux secteurs doivent atteindre une capacité combinée de construction de 5 350 unités par an d'ici 2027, de 13 150 unités par an d'ici 2030 et de 26 150 unités d'ici 2035.

Comme indiqué dans le premier objectif, la majeure partie du financement doit être affectée et fournie pendant les premières années, bien que la majorité des logements seront construits entre la sixième et la dixième année, pour que le secteur puisse se développer rapidement au cours des dix prochaines années. Pour commencer, ce modèle devra ajouter 2 750 unités en 2026 aux 150 unités prévues en 2025, dans des conditions normales, pour rester dans la course.

Coûts pour les gouvernements

On estime qu'un total de 1,1 milliard de dollars d'ici 2027 et de 5,6 milliards de dollars d'ici 2030 sera nécessaire de la part des gouvernements pour financer à la fois les coûts d'investissement et les coûts permanents associés à ces étapes de deux et de cinq ans.

Les coûts d'investissement totaux associés à la création de nouveaux logements très abordables s'élèvent à 967 millions de dollars d'ici 2027 et à 4,89 milliards de dollars d'ici 2030. Ces coûts sont modélisés par des programmes d'incitation, déjà mis en place dans la province. Bien que déjà promises, ces mesures incitatives représentent de nouveaux coûts pour les gouvernements. Ils devront les reconnaître et les comptabiliser pour atteindre les résultats en matière de développement requis. Par ailleurs, les coûts permanents cumulés d'ici la deuxième et la cinquième année, conçus à partir des subventions annuelles obtenues sous la forme d'allégement fiscal pour les unités modérément abordables, sont estimés à 85 millions de dollars d'ici 2027 et à 745 millions de dollars d'ici 2030.

OBJECTIF 3 :

Acheter, réparer et entretenir 225 000 logements pour ne pas perdre d'autres logements abordables

Étapes principales

Étape de deux ans : Acquisition de 25 000 logements abordables existants d'ici 2027

Étape de cinq ans : Acquisition de 55 000 logements abordables existants d'ici 2030

Devancer les acquisitions pour éviter la perte de logements abordables et tenir compte des retards de développement.

Ces étapes supposent que la majorité des logements abordables naturels à l'heure actuelle seront acquis au cours des cinq premières années. Cette prise en charge préalable requiert d'agir rapidement afin de préserver l'offre existante de logements naturellement abordables qui disparaît rapidement. En se concentrant sur l'acquisition dès les premières années, les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs pourront accroître leurs actifs tout en augmentant leur capacité à créer de nouveaux logements abordables. Ce modèle suppose que 12 500 unités seront acquises par an en 2026 et 2027, que 10 000 unités seront achetées annuellement de 2028 à 2030 (inclusivement) et que 5 000 unités devront être produites par la suite.

Rattraper les retards dans la réparation des unités les plus mal en point au cours des premières années.

Étape de deux ans : 40 000 logements existants auront fait l'objet de réparations importantes d'ici 2027

Étape de cinq ans : 100 000 logements existants auront fait l'objet de réparations importantes d'ici 2030

Ces étapes permettraient de remettre en état d'ici 2030 les quelque 100 000 unités actuellement en mauvais état. Étant donné l'état de ces logements et les réparations nécessaires, il n'y a aucune raison de retarder encore plus l'exécution des travaux de réparation.

Coûts pour les gouvernements

On estime qu'un total de 7,9 milliards de dollars d'ici 2027 et de 19 milliards de dollars d'ici 2030 sera nécessaire de la part des gouvernements pour financer le capital et les coûts permanents associés à ces étapes de deux et de cinq ans.

Les coûts en capital totaux associés à la création de nouveaux logements très abordables s'élèvent à 7,92 milliards de dollars d'ici 2027 et à 19 milliards de dollars d'ici 2030. Ces coûts comprennent les subventions gouvernementales qui permettent aux fournisseurs de logements du secteur sans but lucratif et coopératif d'acquérir et de réparer des actifs tout en apportant eux-mêmes des contributions financières découlant d'équités et de refinancement. Il n'y a pas de coûts permanents associés au troisième objectif, car les logements acquis, ainsi que les logements sans but lucratif et coopératifs existants devraient être autonomes, et ce, dans les modèles financiers existants des fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs.

Calculer le coût du plan

Réaliser ces objectifs nécessitera des investissements importants dans les années à venir.

Ce plan définit clairement les étapes à suivre pour que la province puisse réaliser ses objectifs de dix ans. Du coup, les investissements suivants sont recommandés pour les deux et les cinq prochaines années, tant pour les coûts d'investissement initiaux que pour les subventions permanentes :



Ces estimations représentent les investissements nécessaires, à tous les ordres de gouvernement, pour permettre au secteur du logement sans but lucratif et coopératif, ainsi qu'au secteur privé d'adopter les solutions proposées. Elles reconnaissent les importantes contributions et les précieux efforts du secteur du logement sans but lucratif et coopératif, tout en précisant le rôle clé que tous les ordres de gouvernement ont à y jouer. Bien qu'une grande partie de ces fonds soit proposée dans le cadre de programmes existants, ces estimations intègrent également les nouveaux investissements nécessaires pour augmenter notre offre générale de logements très et modérément abordables.

Les coûts et les facteurs varient d'une région à l'autre.

Les estimations sont censées refléter une moyenne générale des coûts pour l'ensemble de la province. En réalité, les coûts de développement peuvent varier considérablement d'une région à l'autre.

Les coûts de construction varient d'un endroit à l'autre à cause des différences suivantes : coûts de la main-d'œuvre et des matériaux, normes ou spécifications liées à la conception des bâtiments (par exemple, pour des raisons climatiques), ampleur ou type d'expansion des infrastructures nécessaires, ou facteurs uniques liés aux conditions locales du terrain ayant une incidence sur les méthodes de construction. La construction est particulièrement coûteuse dans le nord de l'Ontario en raison de la courte durée de la saison de la construction, de la pénurie de main-d'œuvre et du coût du transport des matériaux ^[103]. Par exemple, le 2024 Altus Cost Guide estime que le coût de construction par pied carré dans la RGT est établi entre 205 \$ et 330 \$ pour les projets résidentiels en charpente de bois, alors que l'AMO et ses partenaires estiment que de tels coûts dans le Nord s'élèvent, en moyenne, à 500 \$ le pied carré ^[104].

Dans un même temps, le coût des terrains, qui est généralement plus élevé dans la RGT et ses environs que dans les autres régions de l'Ontario, joue un rôle important dans les coûts généraux. Par ailleurs, les échéanciers de développement et de construction peuvent varier en raison des délais d'approbation municipale, de la durée de la saison de construction ou des exigences uniques en matière de développement ou d'infrastructure, ce qui peut par la suite avoir une incidence sur l'accès au financement et sur son coût.

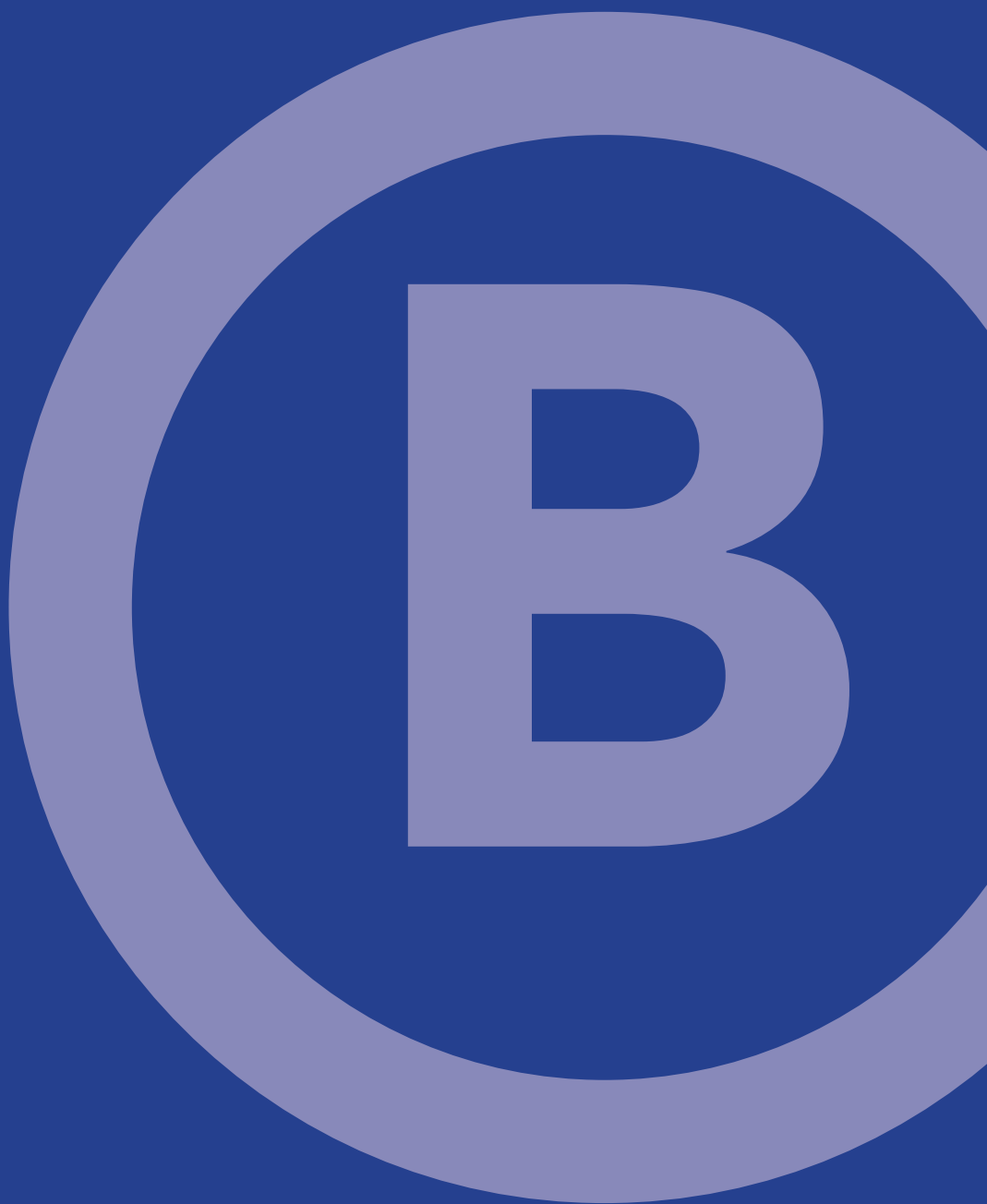
Ce rapport fait écho aux recommandations formulées par l'AMO et ses partenaires ^[105]. Pour aborder équitablement les problèmes d'itinérance et de logement en Ontario, les formules de financement devront refléter ces disparités de coûts et les investissements devront tenir compte des variations régionales. D'ailleurs, ces considérations devraient être menées en collaboration avec les collectivités locales, particulièrement les communautés nordiques, éloignées, rurales et autochtones, afin de bien combler leurs besoins uniques.

L'évolution des conditions nécessitera l'ajustement constant de ces objectifs.

Le paysage économique, démographique et politique de l'Ontario évolue constamment. Les changements apportés aux politiques et aux schémas d'immigration, les catastrophes climatiques et l'évolution des schémas démographiques peuvent avoir une incidence sur les projections relatives aux ménages. Les chocs macroéconomiques, comme les récessions, l'inflation ou l'évolution des relations commerciales, peuvent affecter la capacité des ménages à accéder à un logement et à le conserver, puis exacerber les problèmes dans les systèmes interreliés ^[106]. Bien que ces objectifs supposent des conditions similaires à celles que l'on observe aujourd'hui, d'importants changements effectués dans les interventions en amont, tels que la réduction de la pauvreté, les taux de revenus fixes ou le soutien en matière de santé mentale et de dépendance, peuvent affecter l'ampleur de l'intervention requise ^[107].

Ces facteurs soulignent la nécessité d'évaluer et d'adapter ces objectifs et ces étapes clés au fil du temps.

Annexe B : Méthodologie supplémentaire



Sous-objectifs

Sous-objectif en matière de logement supervisé

Ce sous-objectif comprend plusieurs aspects, car les options de logement supervisé peuvent varier en termes d'objectif et de population cible.

Pour ce qui est des personnes ayant une déficience intellectuelle, le nombre de ménages sur les listes d'attente pour des services d'aide à la vie autonome a augmenté régulièrement d'une année à l'autre, passant de 18 152 en 2017-2018 à 28 128 en 2023-24, selon les données des Services de l'Ontario pour les personnes ayant une déficience intellectuelle ^[108]. Ces données ont été utilisées, à l'aide d'une courbe de tendance linéaire, pour projeter le nombre de ménages qui devraient être inscrits sur ces listes d'attente d'ici 2035.

Et pour ce qui est des logements supervisés pour les personnes ou les ménages aux prises avec des problèmes de santé mentale et de dépendances, Addictions and Mental Health Ontario ^[109] a demandé à tous les ordres de gouvernement de construire au moins 36 000 logements supervisés en fonction des besoins actuels. Aux fins de projections, on a appliqué le taux de croissance anticipé des ménages entre 2025 et 2035 (+14 %), ce qui donne environ 41 000 ménages.

Le nombre d'unités de logement supervisé nécessaires pour les personnes sans domicile au cours de la prochaine décennie a été tiré des conclusions de l'AMO et de ses partenaires, en fonction d'un scénario stable ^[110].

Les données sur le logement supervisé à l'intention des personnes souffrant d'un handicap physique sont limitées. Depuis septembre 2024, la Marche des dix sous, l'un des plus importants fournisseurs de logements supervisés pour les personnes ayant un handicap physique en Ontario, comptait 2 038 ménages en attente d'un tel logement. Pour reconnaître que ces données ne reflètent qu'une partie de la demande, ce chiffre a été doublé et prévu au moyen du taux de croissance anticipé des ménages entre 2025 et 2035 (+14 %), ce qui donne environ 5 000 ménages.

Limites et facteurs à considérer : Il faut souligner que le manque de données précises et coordonnées concernant le besoin de logements supervisés constitue un important obstacle en matière d'estimation de ce sous-objectif.

Sous-objectif en matière de logement pour les Autochtones

Notons également que les taux de participation au recensement sur lesquels nous basons nos objectifs sont plus faibles auprès des populations autochtones que de la population générale en raison d'obstacles comme l'absence d'adresse fixe, la méfiance à l'égard du gouvernement due au colonialisme et la migration entre les emplacements géographiques, y compris dans les réserves et hors des réserves. De récentes recherches utilisant les données d'Our Health Counts pour Toronto et l'Ontario ont montré

que les populations autochtones sont de deux à quatre fois plus nombreuses que ce qui est indiqué dans le recensement^[111,112]. La possibilité de sous-dénombrement a donc été prise en compte dans la création des sous-objectifs, tels que définis ci-dessous.

Premier objectif : Ce sous-objectif comporte deux éléments : le nombre de ménages autochtones à faible revenu étant supposés avoir des besoins impérieux en matière de logement d'ici 2035, et le nombre de personnes ou de ménages autochtones étant supposés vivre dans l'itinérance d'ici 2035.

Selon les données personnalisées du recensement de 2021, 4 % de tous les ménages locataires à faible revenu ayant des besoins impérieux en matière de logement avaient un principal soutien du ménage qui s'identifiait comme étant Autochtone. Si on applique cette proportion au nombre total prévu de ménages locataires à faible revenu ayant des besoins impérieux de logement d'ici 2035 (760 000), on obtient 29 000 ménages. Dans ce cas-ci, nous n'avons pas ajusté les chiffres du recensement pour tenir compte du sous-dénombrement. Cela évite les dédoublements de compte liés aux estimations supplémentaires des ménages autochtones en situation d'itinérance.

D'après les données et les facteurs suivants, il a aussi été estimé que 35 % des 75 000 logements nécessaires pour lutter contre l'itinérance chronique devaient être destinés à des ménages autochtones :

- L'AMO et ses partenaires indiquent, selon les données de 2024 fournies par les gestionnaires de services, que 10,6 % de la population identifiée comme étant en situation d'itinérance de manière chronique était Autochtone. Toutefois, ils reconnaissent que ce chiffre sous-estime probablement l'étendue réelle de leur surreprésentation en raison d'obstacles systémiques à un recensement précis. Les différences régionales étaient également importantes. On remarquait, par exemple, que 44,6 % des Autochtones en situation d'itinérance chroniques vivaient dans les régions du Nord^[113].
- Selon les dénombrements ponctuels pancanadiens qui ont eu lieu entre mars 2020 et décembre 2022, 35 % des personnes interrogées en situation d'itinérance se sont dites Autochtones^[114].
- Ce même taux (35 %) a été constaté dans le cadre des dénombrements ponctuels provinciaux effectués en 2018^[115].

Ainsi, on a choisi 35 % comme point approximatif entre les sources de données et en reconnaissance des défis associés au sous-dénombrement des Autochtones dans les données de recensement et sur l'itinérance. En ce sens, on estime ainsi que 26 000 ménages autochtones pourraient se retrouver en situation d'itinérance chronique d'ici 2035. Si l'on y ajoute les 29 000 ménages autochtones à faible revenu qui devraient avoir des besoins impérieux en matière de logement, on obtient un sous-objectif total de 55 000 unités.

Deuxième objectif : Selon les données tabulées personnalisées du recensement de 2021, environ 2 % des ménages locatifs à revenu moyen ayant des besoins impérieux de logement ou consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement sont des ménages autochtones vivant hors réserve. Un ajustement prudent à la hausse d'un facteur de 4 a été appliqué en réponse au sous-dénombrement du recensement et en reconnaissance des taux de précarité du logement disproportionnés chez les peuples autochtones. Ce facteur a été appliqué au nombre de ménages autochtones à revenu modéré ayant des besoins impérieux de logement en 2021 (le nombre total de ménages à revenu moyen ayant des besoins

impérieux de logement ayant été ajusté à la hausse en conséquence). Par conséquent, environ 8 % des ménages locatifs à revenu moyen ayant des besoins impérieux de logement ou consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement seraient des ménages autochtones vivant hors réserve. En appliquant cette proportion aux 145 000 unités nécessaires, environ 12 000 unités seraient nécessaires pour les ménages autochtones.

Limites et facteurs à considérer : Somme toute, ces chiffres devraient être reçus avec réserve, étant donné les limites des données de recensement permettant de mesurer les besoins en matière de logement des peuples autochtones. Les sous-objectifs présentés dans le présent rapport sont des objectifs minimaux, car nous reconnaissons les besoins disproportionnés en matière de logement chez les Autochtones.

De plus, les sous-objectifs ciblant les populations autochtones ne tiennent pas compte des besoins en matière de logement des ménages vivant dans les réserves en Ontario, car leurs besoins impérieux en la matière ne sont pas mesurés et une telle estimation ne fait pas partie des sujets traités par le présent rapport. On ne saurait trop insister sur la nécessité de trouver des solutions de logement adéquates pour les 25 000 ménages et plus qui vivent actuellement dans les réserves en Ontario^[116], mais leurs besoins particuliers ne font pas partie de l'objectif. Les gouvernements doivent collaborer étroitement avec les Premières Nations pour soutenir leurs priorités en matière de logement dans la province.

Renseignements supplémentaires

Les données ne peuvent pas refléter avec précision les besoins d'un groupe en particulier et il faut en tenir compte dans la fourniture de ces logements.

Comme l'a noté le Bureau de la défenseure fédérale du logement, on n'évalue pas les besoins impérieux en matière de logement chez certains groupes, comme la population étudiante, la main-d'œuvre agricole (ce qui comprend les travailleuses migrantes et travailleurs migrants temporaires) et les gens vivant dans des habitations collectives^[117]. Selon les estimations, ces groupes représentent environ 60 000 des ménages du premier objectif. Et en 2021, selon Statistique Canada, l'Ontario comptait :

- 25 822 travailleuses et travailleurs agricoles temporaires (0,2 % de la population)^[118]
- 920 145 étudiantes et étudiants (6,4 % de la population)^[119]
- 92 192 individus vivant en milieu collectif (1,4 % de la population)^[120]

Ensemble, ces groupes représentaient 8 % de la population ontarienne en 2021. Lorsqu'on retire ces 8 % de la population projetée en 2035 — si ces proportions continuent d'être stables — on réduit l'estimation des ménages à faible revenu ayant des besoins impérieux de logement en 2035 d'environ 60 000 ménages.

Bien que la méthodologie actuelle suppose que ces groupes forment des ménages ou éprouvent des besoins en matière de logement au même rythme que l'ensemble de la population, elle peut sous-estimer les besoins uniques de ces groupes. En somme, les solutions proposées pour la prochaine décennie doivent tenir compte de la diversité des besoins en matière de logement en Ontario.

Étapes principales

Premier objectif

Établir un plan d'expansion rapide pour créer des unités très abordables.

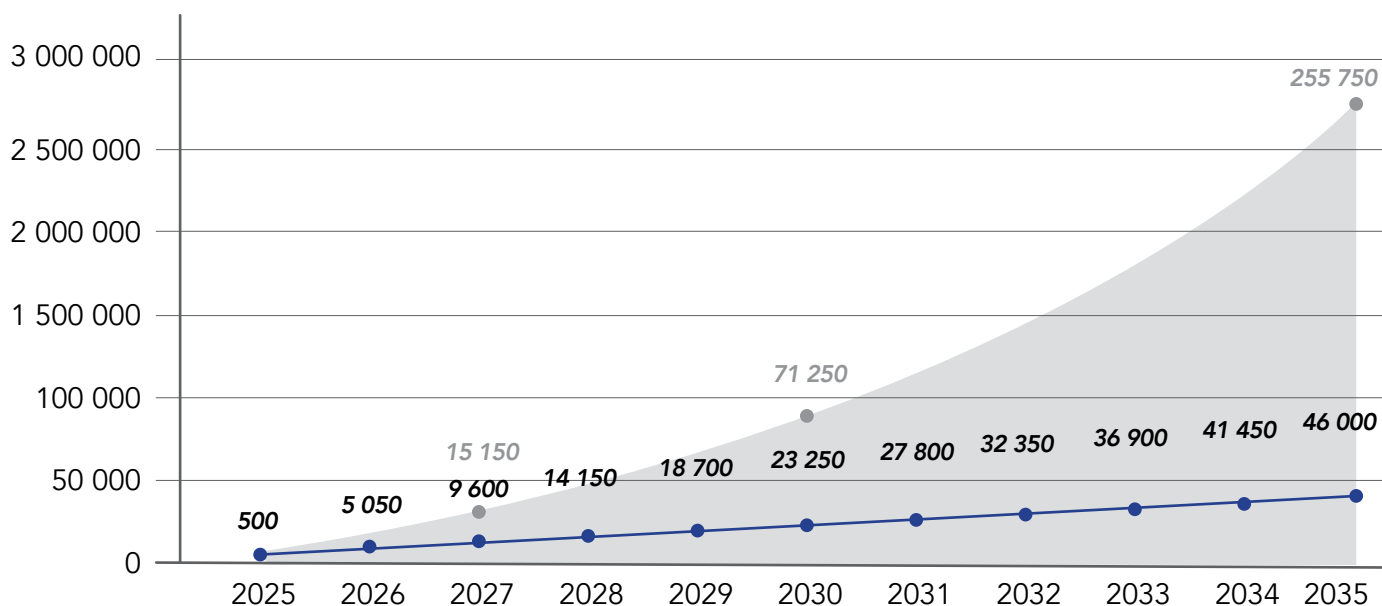
Le modèle sur dix ans présenté dans ce rapport démontre le niveau de croissance constant nécessaire pour atteindre l'objectif de dix ans.

Il établit d'abord un niveau de référence, du point de vue de la capacité, pour la création de nouveaux logements très abordables. Entre 2020 et 2023 (inclusivement), 2 629 logements sociaux et abordables ont été créés. Il s'agit là d'environ 650 unités par an, selon l'Enquête sur les logements locatifs sociaux et abordables de la SCHL. À titre de référence, on estime créer environ 500 logements très abordables en 2025 dans les conditions actuelles (ainsi que 150 logements modérément abordables, comme mentionné dans le deuxième objectif). Le modèle suppose une croissance constante selon laquelle le nombre d'unités ajoutées chaque année augmente aussi de façon constante. Pour atteindre l'objectif total de 550 000 logements, le nombre d'unités ajoutées par an doit augmenter de 4 550 chaque année. Le tableau 6 montre le nombre d'unités ajoutées chaque année, entre 2025 et 2035, ainsi que le nombre cumulé d'unités obtenues chaque année.

Comme il a été mentionné, bien que ce modèle suppose que la majorité des logements (au moins 183 750 unités) seront créés entre 2031 et 2035, d'importants investissements initiaux sont nécessaires pour que le secteur sans but lucratif et coopératif puisse se développer à l'échelle requise.

Tableau 6 : Nombre proposé de nouveaux logements très abordables, Ontario, 2025 à 2035

● Unités cumulées ● Unités ajoutées



Ajouter des allocations de logement transférables, en plus des nouvelles unités, pour que les populations prioritaires puissent accéder à des logements très abordables d'ici 2030.

Les sous-objectifs en matière d'allocations de logement transférables ont été conçus pour combler les besoins de deux populations prioritaires au cours des cinq prochaines années : les personnes ou les ménages en situation d'itinérance chronique ou risquant de l'être, et les ménages locataires à faible revenu ayant des besoins impérieux en matière de logement (ceux qui consacrent plus de 50 % de leurs revenus au logement en plus d'avoir des besoins impérieux en la matière). Le nombre d'allocations de logement transférables nécessaires est basé sur le nombre total de ces populations cibles, moins le nombre de nouvelles unités qui auront été créées.

L'AMO et ses partenaires ont estimé que 41 512 personnes étaient en situation d'itinérance chronique en Ontario en 2024, et que 75 050 nouvelles unités et nouveaux logements supervisés étaient nécessaires pour mettre fin à l'itinérance chronique d'ici 2035 ^[121]. Bien que des projections intérimaires sur l'itinérance chronique ne soient pas fournies, ce modèle estime que 50 000 personnes seront en situation d'itinérance chronique d'ici 2027, et 60 000 d'ici 2030.

Selon les données personnalisées et tabulées du recensement de 2021, on estime que 41 % des ménages à faible revenu ayant des besoins impérieux en matière de logement auront des besoins encore plus urgents en la matière au cours d'une année donnée. En utilisant la même méthode de projection (que celle décrite précédemment) pour cet objectif, on estime que 261 000 ménages à faible revenu auront des besoins impérieux de logement d'ici 2027, et 272 000 d'ici 2030.

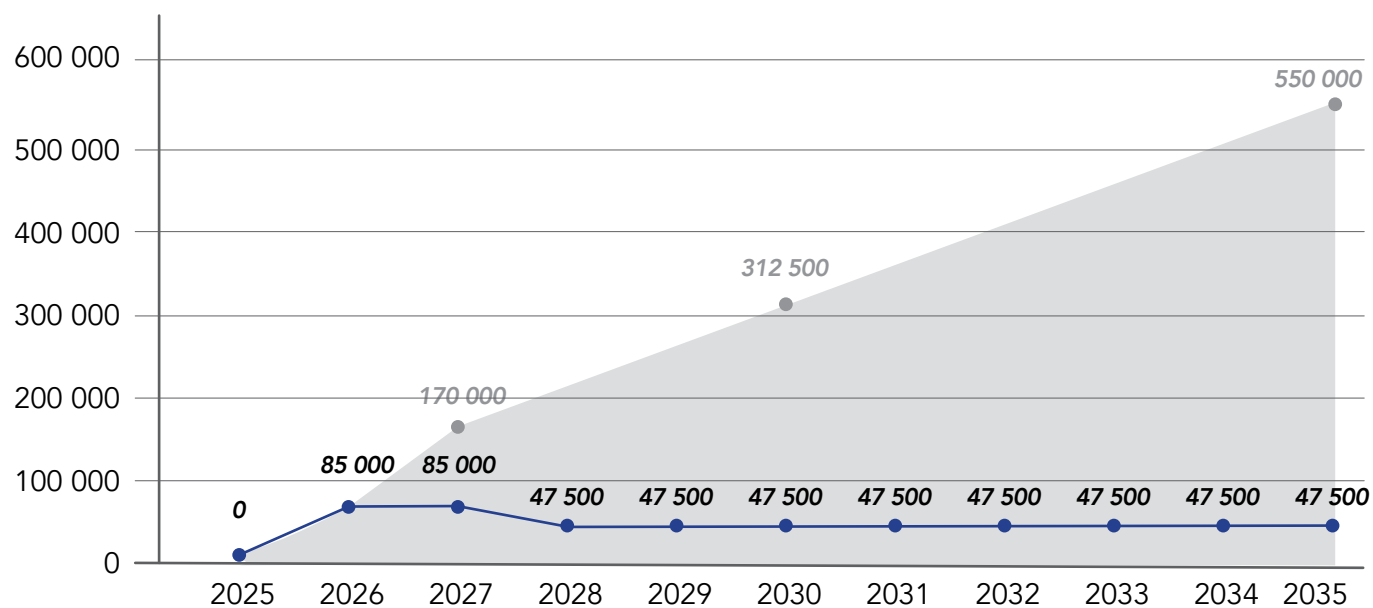
Les repères suivants sont fournis en fonction de ces estimations :

- Dans un premier temps, tous les individus en situation d'itinérance chronique ou risquant de l'être (50 000) et la moitié des ménages à faible revenu ayant des besoins impérieux de logement (131 000) devraient avoir accès à un logement très abordable d'ici 2027. En plus des 15 150 nouvelles unités prévues d'ici 2027, au moins 166 000 allocations de logement transférables seront nécessaires pour soutenir ces 181 000 ménages. Le modèle propose donc la création de 170 000 allocations de logement transférables d'ici 2027.
- Le modèle propose aussi que tous les individus en situation d'itinérance chronique ou risquant de l'être (60 000) et tous les ménages ayant un besoin très impérieux de logement (272 000) aient accès à un logement très abordable d'ici 2030. En plus des 71 250 unités à créer d'ici 2030, au moins 260 750 allocations de logement transférables devront être créées pour soutenir ces 332 000 ménages. Le modèle propose donc la création de 312 500 allocations de logement transférables d'ici 2030.

Le tableau 7 présente le nombre d'unités ajoutées chaque année, ainsi que le nombre cumulé de prestations à maintenir chaque année.

Tableau 7 : Nombre proposé de nouvelles allocations de logement transférables, Ontario, 2025 à 2035

● Cumul des allocations de logement ● Allocations de logement ajoutées



Deuxième objectif

Établir un plan d'expansion rapide pour créer des unités modérément abordables.

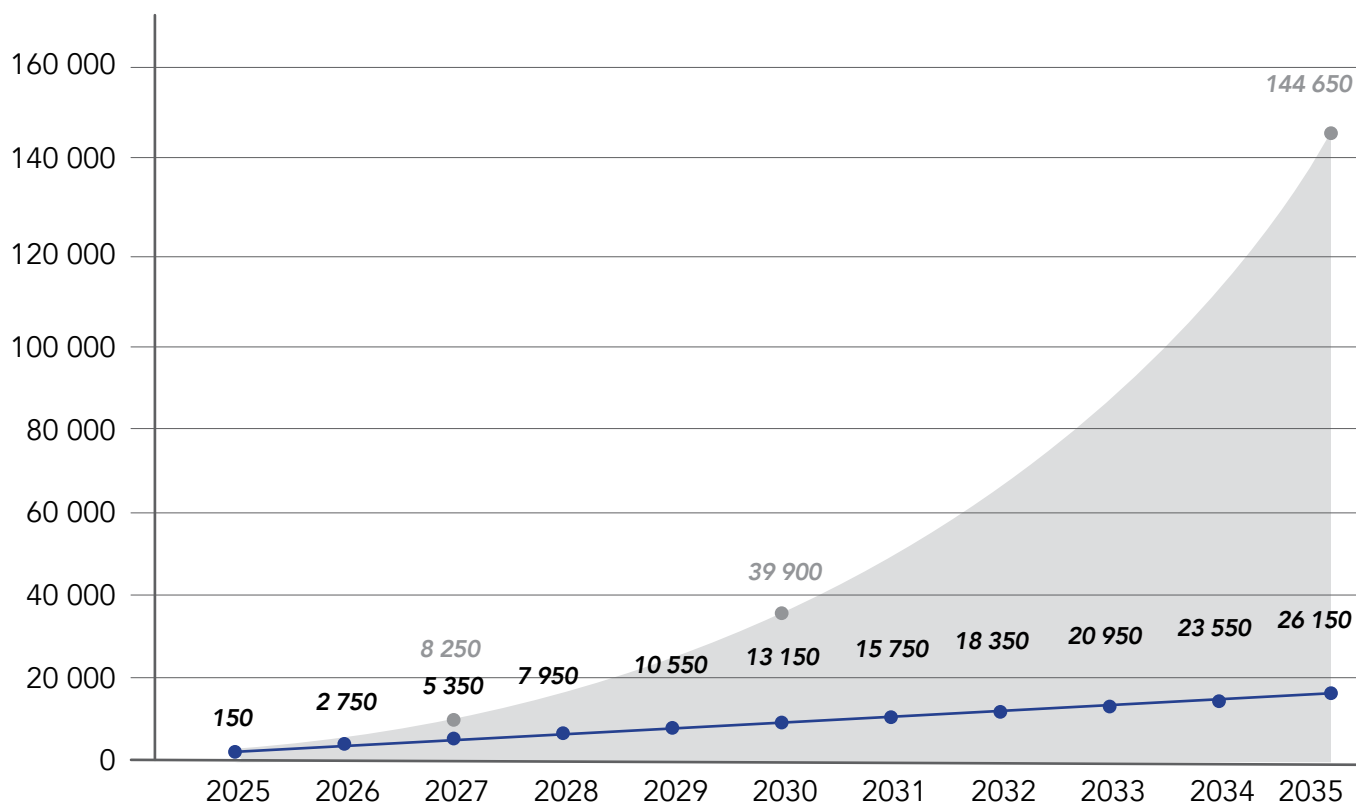
Le modèle sur dix ans présenté dans ce rapport démontre le niveau de croissance constant nécessaire pour atteindre l'objectif de dix ans.

Il établit d'abord un niveau de référence, du point de vue de la capacité, pour la création de nouveaux logements très abordables. Entre 2020 et 2023 (inclusivement), 2 629 logements sociaux et abordables ont été créés. Il s'agit là d'environ 650 unités par an, selon l'Enquête sur les logements locatifs sociaux et abordables de la SCHL. À titre de référence, on estime créer environ 150 logements modérément abordables en 2025 dans les conditions actuelles (ainsi que 650 logements modérément abordables, comme mentionné dans le deuxième objectif). Le modèle suppose une croissance constante selon laquelle le nombre d'unités ajoutées chaque année augmente aussi de façon constante. Pour atteindre l'objectif total de 145 000 logements, le nombre d'unités ajoutées par an doit augmenter de 2 600 chaque année. Le tableau 8 montre le nombre d'unités ajoutées chaque année, entre 2025 et 2035, ainsi que le nombre cumulé d'unités obtenues chaque année.

Comme indiqué, bien que ce modèle suppose que la majorité des logements (au moins 105 000 unités) seront créés entre 2031 et 2035, d'importants investissements initiaux sont nécessaires pour que le secteur sans but lucratif et coopératif puisse se développer à l'échelle requise.

Tableau 8 : Nombre proposé de nouveaux logements modérément abordables, Ontario, 2025 à 2035

● Unités cumulées ● Unités ajoutées



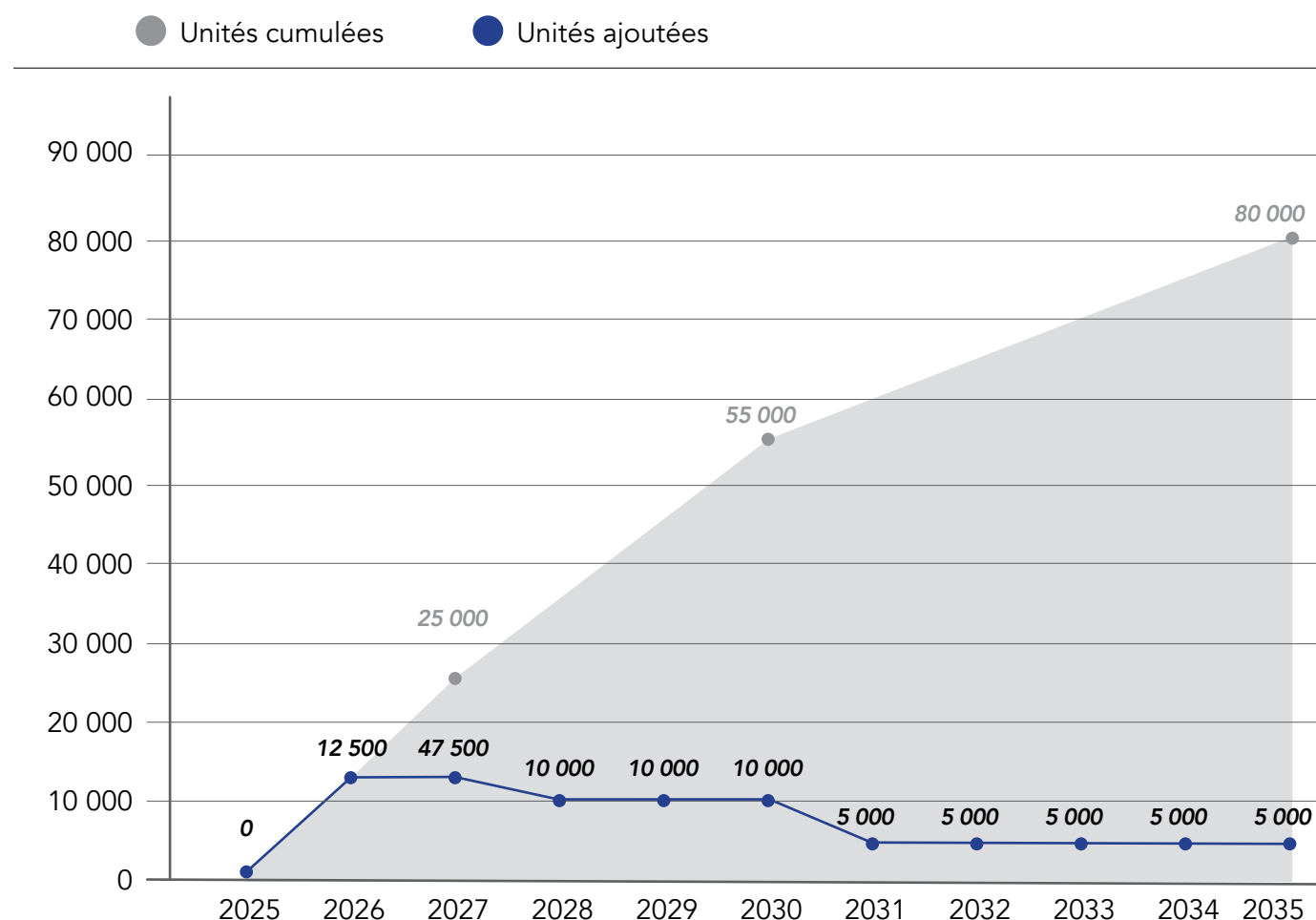
Troisième objectif

Devancer les acquisitions pour éviter la perte de logements abordables et tenir compte des retards de développement.

Pour ce modèle, on suppose qu'après l'année zéro (2025), la majorité des logements naturellement abordables à l'heure actuelle seront acquis entre la première et la cinquième année (inclusivement). Cette prise en charge préalable requiert d'agir rapidement, soit au cours des deux premières années, pour préserver l'offre existante de logements naturellement abordables qui disparaît rapidement.

En se concentrant sur l'acquisition dans les années à venir, les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs pourront accroître leurs actifs tout en augmentant leur capacité à créer de nouveaux logements abordables.

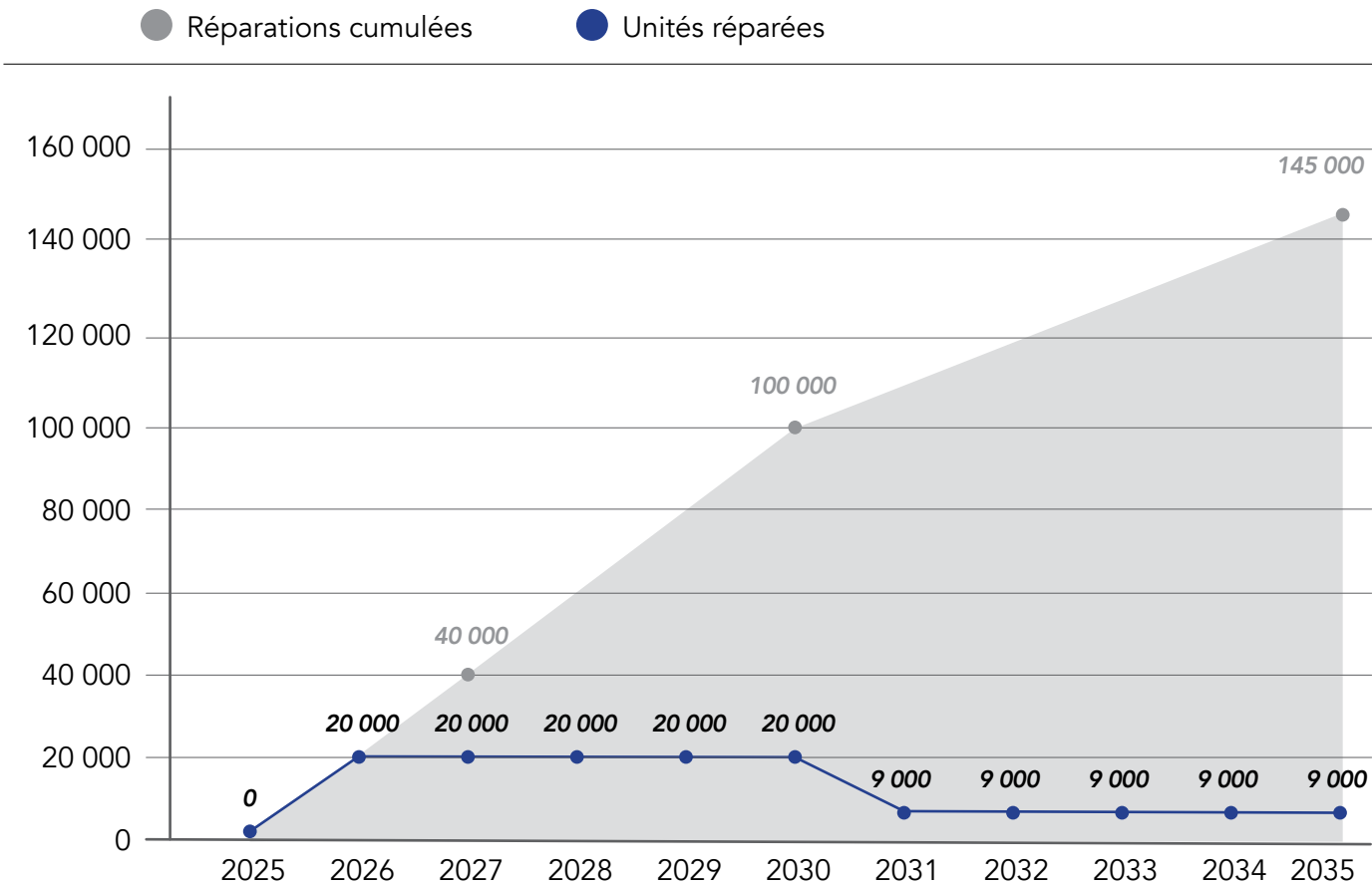
Tableau 9 : Nombre proposé de nouveaux logements naturellement abordables achetés, Ontario, 2025 à 2035



Rattraper les retards dans la réparation des unités les plus mal en point au cours des cinq premières années.

Le modèle proposé pour les réparations importantes vise à remettre en bon état, d’ici 2030, les quelque 100 000 logements sans but lucratif, coopératifs et abordables qui sont actuellement en mauvais état. Il conviendra de s’occuper, au cours des années suivantes, des 45 000 unités restantes actuellement dans un état moyen, bon ou passable, mais qui pourraient déperir sans intervention adéquate.

Tableau 10 : Nombre proposé de réparations importantes pour les logements sans but lucratif, coopératifs et abordables actuels, Ontario, 2025 à 2035



Établissement des coûts

Premier objectif

Calcul de l'investissement en capital nécessaire pour maintenir les logements très abordables.

On estime que le gouvernement devra investir 300 000 \$ pour chaque nouvelle unité de logement très abordable ou supervisé. Ce chiffre est fondé sur des données agrégées de SHS portant sur des projets récents de développement de logements très abordables et de logements supervisés. Cette estimation est basée sur les hypothèses suivantes :

- Un coût total de développement moyen par unité de 630 000 \$, partout en Ontario, qui comprend le terrain, les coûts matériels, les coûts indirects et la TVH, en fonction de la douzaine de projets, évalués aux différents stades de leur développement.
- Une contribution à hauteur de 8 % du coût total de la part des fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs, sous la forme de terrains et/ou d'équités.
- Un prêt hypothécaire du Programme de logement abordable de la SCHL couvrant 45 % du coût total.
- Un investissement total du gouvernement couvrant les 47 % restants du coût total, par l'entremise de subventions directes, de dispenses de frais et de remboursements de la TVH.

Un facteur d'inflation de 2,2 % est appliqué à ce coût chaque année après 2025. Cela représente le taux d'inflation moyen, selon l'Indice des prix à la consommation de l'Ontario, entre 2004 et 2024. Ce chiffre correspond également au taux d'inflation projeté de 2 %, par la Banque du Canada, jusqu'en 2026.

Le tableau 11 indique le nombre total d'unités ajoutées, l'investissement gouvernemental requis par unité (en tenant compte de l'inflation au fil du temps), l'investissement total du gouvernement en fonction du nombre d'unités ajoutées et l'investissement cumulatif du gouvernement pour une année donnée, ce qui représente la somme de tous les investissements pour cette année-là et toutes les années précédentes.

Tableau 11 : Investissements proposés par le gouvernement et coûts cumulatifs par unité, Ontario, 2025 à 2030

Année	Nombre d'unités ajoutées par an	Investissement annuel du gouvernement, par unité	Investissement annuel du gouvernement	Investissement cumulatif du gouvernement
2025	500	300 000 \$	150 000 000 \$	150 000 000 \$
2026	5 050	306 707 \$	1 548 871 138 \$	1 698 871 138 \$
2027	9 600	313 564 \$	3 010 216 947 \$	4 709 088 085 \$
2028	14 150	320 575 \$	4 536 131 725 \$	9 245 219 810 \$
2029	18 700	327 742 \$	6 128 772 188 \$	15 373 991 998 \$
2030	23 250	335 069 \$	7 790 359 215 \$	23 164 351 213 \$

Calcul des subventions permanentes nécessaires pour maintenir les logements très abordables et les allocations de logement transférables.

En plus des investissements en capital du gouvernement, des suppléments de loyer et un financement des services de soutien sont nécessaires pour maintenir les unités nouvellement créées. En dollars de 2025, la subvention moyenne requise pour un logement très abordable (non supervisé) est de 8 500 \$ et la subvention moyenne requise et les services de soutien pour un logement supervisé sont de 30 000 \$. Ces estimations sont fondées sur les données des gestionnaires de services de l'Ontario, recueillies par l'AMO et ses partenaires ^[122]. On suppose que la moitié des logements très abordables créés d'ici 2027 et 2030 seront des logements supervisés, ce qui donne un coût moyen de 19 250 \$ par logement en 2025. Un facteur d'inflation de 2,2 % est également appliqué à ces estimations chaque année suivant 2025.

L'allocation de logement transférable moyenne en 2025 était estimée à 9 900 \$. Ce chiffre est basé sur la différence entre les revenus des ménages à faible revenu et le loyer moyen du marché. En 2020, les plafonds de revenus étaient de 27 800 \$ pour les ménages locataires du premier décile de revenus et de 37 600 \$ pour les ménages locataires du troisième décile de revenus. Un point médian de 29 200 \$ a été utilisé comme référence. Le revenu des ménages était donc estimé à 34 285 \$ en 2024, pour lesquels un logement abordable ne coûterait pas plus de 857 \$. En 2024, le loyer moyen du marché en Ontario s'élevait à 1 666 \$, soit un manque à gagner de 809 \$ par mois et de 9 706 \$ par an devant être comblé par une allocation de logement transférable. En utilisant le facteur d'inflation estimé à 2,2 %, ce montant a été ajusté à 9 900 \$ à partir de 2025.

Les tableaux suivants indiquent les subventions gouvernementales nécessaires pour les nouvelles unités (tableau 12) et les allocations transférables (tableau 13). Chaque tableau indique le nombre total d'unités ou d'allocations créées cette année-là, la subvention gouvernementale requise par unité/prestation pour une année donnée (en tenant compte de l'inflation au fil du temps), la subvention annuelle totale requise pour toutes les unités construites ou les prestations créées cette année-là, et le coût gouvernemental cumulatif jusqu'à cette année-là, qui représente la somme des subventions pour cette année-là et toutes les années antérieures.

Tableau 12 : Subventions annuelles du gouvernement proposées, par unité et pour toutes les unités à ce jour, et coûts cumulatifs pour le gouvernement de l'Ontario, 2025 à 2030

Année	Unités à ce jour	Subvention annuelle du gouvernement par unité	Subvention annuelle du gouvernement	Coût cumulatif pour le gouvernement
2025	500	19 250 \$	9 625 000 \$	9 625 000 \$
2026	5 550	19 680 \$	109 226 086 \$	118 851 086 \$
2027	15 150	20 120 \$	304 823 661 \$	423 674 747 \$
2028	29 300	20 570 \$	602 707 113 \$	1 026 381 861 \$
2029	48 000	21 030 \$	1 009 444 831 \$	2 035 826 692 \$
2030	71 250	21 500 \$	1 531 894 561 \$	3 567 721 252 \$

Tableau 13 : Subventions annuelles du gouvernement proposées, par prestation et pour toutes les prestations à ce jour, et coûts cumulatifs pour le gouvernement de l'Ontario, 2025 à 2030

Année	Avantages à ce jour	Subvention annuelle du gouvernement par prestation	Subvention annuelle du gouvernement	Coût cumulatif pour le gouvernement
2025	0	9 900 \$	0 \$	0 \$
2026	85 000	10 121 \$	860 313 573 \$	860 313 573 \$
2027	170 000	10 348 \$	1 759 095 528 \$	2 619 409 101 \$
2028	217 500	10 579 \$	2 300 924 767 \$	4 920 333 868 \$
2029	265 000	10 815 \$	2 866 102 288 \$	7 786 436 156 \$
2030	312 500	11 057 \$	3 455 401 265 \$	\$ 11 241 837 421 \$

Deuxième objectif

Modèles d'investissements requis pour les logements modérément abordables, en fonction des mesures incitatives existantes.

On modèle l'estimation des investissements gouvernementaux nécessaires pour faciliter l'aménagement de logements modérément abordables par des promoteurs sans but lucratif, coopératifs et privés en fonction des mesures incitatives existantes, conçues pour promouvoir le logement locatif abordable en Ontario. Cela peut comprendre les remboursements de la taxe de vente harmonisée (TVH) et les dispenses relatives aux redevances d'aménagement, des mesures qui suivent le modèle des coûts d'investissement et d'allègement de l'impôt foncier, créées en fonction de subventions permanentes.

Calcul de l'investissement en capital nécessaire

Pour les besoins de la modélisation de ces mesures incitatives, le coût et la valeur de l'unité devraient être les mêmes que pour les unités très abordables (630 000 \$).

Remboursement de la TVH. En 2024, les gouvernements fédéral et provinciaux ont annoncé des remboursements de la TVH pour les locations à des fins spécifiques. Ce changement est intervenu après que de nombreux rapports, dont l'Accord national sur le logement ^[123], le Groupe de travail pour l'habitation et le climat ^[124] et l'Ontario Chamber of Commerce, pour n'en nommer que quelques-uns ^[125], aient appelé à mettre cette initiative en œuvre pour soutenir le développement de logements locatifs abordables. Les gouvernements devraient déboursier 81 900 \$ (13 % de 630 000 \$) en remboursements de la TVH.

Dispenses relatives aux redevances d'aménagement. L'Ontario a renoncé aux redevances d'aménagement sur les logements abordables à la suite d'appels lancés par de nombreux porte-parole et rapports, dont ceux de la RBC^[126] et du Groupe d'étude sur le logement abordable de la province^[127]. Cette renonciation est estimée à 32 000 \$ (5 % de 630 000 \$), à partir d'une estimation de l'AMO^[128] pour 2022 selon laquelle les redevances d'aménagement représentent de 5 à 7 % des coûts totaux d'aménagement. L'examen des taux moyens de redevances d'aménagement, chiffrés à 26 700 \$, a confirmé cette hypothèse pour des appartements qui se trouvent dans dix municipalités différentes. L'échantillon comprenait deux municipalités de chaque région (à l'exception du nord-ouest de l'Ontario, à cause du manque de données) et incluait un mélange de taille et de caractère urbain ou rural.

Au total, l'investissement en capital nécessaire pour atteindre un niveau d'accessibilité modéré est estimé à 113 000 \$ par logement en 2025. Un facteur d'inflation annuel de 2,2 % a été appliqué.

Les mesures incitatives modelées ici ne tiennent pas compte des nouveaux programmes, mais reconnaissent les associés aux programmes existants que l'on applique aux unités modérément abordables nouvellement créées. Le présent rapport reconnaît que ces mesures ne peuvent être suffisantes à elles seules pour appuyer le développement de logements locatifs abordables. Des investissements supplémentaires pourraient être nécessaires pour améliorer la viabilité générale de la construction de nouveaux bâtiments locatifs conçus à cette fin, en fonction de la situation géographique, de l'architecture et d'autres facteurs.

Le tableau 14 indique le nombre total d'unités ajoutées, l'investissement gouvernemental requis par unité, l'investissement total du gouvernement en fonction du nombre d'unités ajoutées et l'investissement cumulé du gouvernement pour une année donnée, ce qui représente la somme de tous les investissements pour cette année-là et toutes les années précédentes.

Tableau 14 : Investissements proposés par le gouvernement et coûts cumulatifs par unité, Ontario, 2025 à 2030

Année	Nombre d'unités ajoutées par an	Investissement annuel du gouvernement, par unité	Investissement annuel du gouvernement	Investissement cumulé du gouvernement
2025	150	113 000 \$	16 950 000 \$	16 950 000 \$
2026	2 750	115 526 \$	317 697 496 \$	334 647 496 \$
2027	5 350	118 109 \$	631 884 255 \$	966 531 751 \$
2028	7 950	120 750 \$	959 960 880 \$	1 926 492 631 \$
2029	10 550	123 449 \$	1 302 391 402 \$	3 228 884 033 \$
2030	13 150	126 209 \$	1 659 653 660 \$	4 888 537 692 \$

Calcul des subventions permanentes nécessaires pour maintenir les logements modérément abordables

La subvention permanente du gouvernement suit le modèle d'un allègement de l'impôt foncier pour les logements abordables. Les programmes existants en Ontario, y compris les mesures incitatives à Toronto ^[129] et à Ottawa ^[130], proposent un allègement de l'impôt foncier pour soutenir la construction de logements abordables. Bien que les programmes actuels soient municipaux, ce modèle suppose qu'une telle initiative serait appliquée à l'échelle de la province et que les coûts seraient équilibrés entre les différents ordres de gouvernement pour en assurer sa viabilité financière.

Le taux moyen pondéré de l'impôt foncier en Ontario est estimé à 1,15 %, selon un échantillon de 293 municipalités pour lesquelles les données sur les impôts fonciers et la population étaient disponibles ^[131]. La valeur totale de chaque unité est supposée être égale au coût du développement (630 000 \$), ce qui se traduit par une subvention et un coût de l'impôt foncier annuels de 7 245 \$ en 2024. Un facteur d'inflation annuel de 2,2 % a été appliqué.

Le tableau 15 indique le nombre total d'unités créées, la subvention gouvernementale requise par unité et la subvention annuelle totale requise pour toutes les unités construites pour une année donnée, ainsi que les coûts cumulatifs du gouvernement jusque-là, ce qui représente la somme des subventions pour cette année-là et toutes les années précédentes.

Tableau 15 : Subventions annuelles du gouvernement proposées, par unité et pour toutes les unités à ce jour, et coûts cumulatifs pour le gouvernement de l'Ontario, 2025 à 2030

Année	Unités à ce jour	Subvention annuelle du gouvernement par unité	Subvention annuel du gouvernement	Coût cumulatif pour le gouvernement
2025	150	7 245 \$	1 086 750 \$	1 086 750 \$
2026	2 900	7 407 \$	21 480 236 \$	22 566 986 \$
2027	8 250	7 573 \$	62 473 760 \$	85 040 746 \$
2028	16 200	7 742 \$	125 418 432 \$	210 459 178 \$
2029	26 750	7 915 \$	211 725 318 \$	422 184 496 \$
2030	39 900	8 092 \$	322 867 668 \$	745 052 164 \$

Calcul de l'investissement en capital nécessaire pour l'achat

L'investissement en capital nécessaire pour l'acquisition est estimé à 180 535 \$ par logement en dollars de 2025. Ce chiffre est basé sur les données du programme d'acquisition d'immeubles à logements multiples de Toronto ^[132]. En 2023, le programme a financé l'acquisition de 213 logements à un coût moyen de 172 517 \$. Ce montant, projeté jusqu'en 2025 en fonction des changements prévus à l'Indice des prix à la consommation entre 2023 et 2025, est estimé à 180 535 \$.

En tant que référence secondaire, le rapport Acquisitions for Affordable Housing ^[133] de Housing Assessment Resource Tools estime, selon les recherches antérieures, que les programmes d'acquisition peuvent fournir des logements abordables coûtant de 50 % à 70 % des frais liés à la construction de nouvelles demeures dans les endroits où les coûts sont élevés, et que les ordres du gouvernement pourraient seulement être tenus de financer de 25 % à 40 % de ces coûts, en fonction de sa capacité à gérer la dette existante. En supposant que les coûts d'acquisition représentent 70 % du coût d'une nouvelle construction, établis à 630 000 \$ (c'est-à-dire un coût total de 441 000 \$), le gouvernement devrait investir 40 %, somme qui s'élèverait à 176 400 \$ et qui correspond à peu près à l'estimation ci-dessus. Un facteur d'inflation annuel de 2,2 % a été appliqué.

Le tableau 16 indique le nombre total d'unités ajoutées, l'investissement gouvernemental requis par unité et l'investissement total du gouvernement en fonction du nombre d'unités ajoutées pour une année donnée, ainsi que l'investissement cumulatif du gouvernement, ce qui représente la somme de tous les investissements pour cette année-là et toutes les années précédentes.

Tableau 16 : Investissements de capitaux proposés par le gouvernement et investissements cumulatifs par unité acquise, Ontario, 2025 à 2030

Année	Nombre d'unités acquises par année	Investissement annuel du gouvernement, par unité	Investissement annuel du gouvernement	Investissement cumulatif du gouvernement
2025	-	180 535 \$	-	-
2026	12 500	184 571 \$	2 307 140 684 \$	2 307 140 684 \$
2027	12 500	188 698 \$	2 358 721 860 \$	4 665 862 544 \$
2028	10 000	192 916 \$	1 929 164 996 \$	6 595 027 540 \$
2029	10 000	197 230 \$	1 972 295 699 \$	8 567 323 239 \$
2030	10 000	201 639 \$	2 016 390 682 \$	10 583 713 921 \$

Calcul de l'investissement en capital nécessaire pour les réparations

Le coût moyen des réparations importantes est calculé en fonction de l'indice moyen estimé de l'Indice de l'état des installations (IEE). L'Enquête sur les logements locatifs sociaux et abordables, menée par la SCHL, demande aux répondantes et répondants d'indiquer l'état général de leur bâtiment en fonction de leur dernière évaluation de l'état de l'immeuble ou de leur IEE. L'IEE détermine le coût total des réparations nécessaires ou en cours à un moment donné par rapport à la valeur de remplacement de ce bien. Bien que la SCHL n'ait pas publié d'indice pour une valeur « médiocre » de l'IEE, on suppose ici un objectif de 25 % en fonction des indices de référence existants ^[134,135].

En supposant un coût de remplacement par unité de 630 000 \$, un IEE de 25 % indiquerait que 157 500 \$ de réparations sont nécessaires, en moyenne, par unité en mauvais état. En règle générale, les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs effectuent des réparations courantes grâce aux réserves en capital qu'ils ont mises de côté à partir des loyers perçus et des allocations reçues. Toutefois, un financement disparate et insuffisant, associé à des contraintes politiques, a limité la capacité des fournisseurs à accumuler des réserves suffisantes pour rattraper les importants retards de réparation qui peuvent s'accumuler au fil du temps. Cela dit, de nombreux fournisseurs peuvent tirer parti de leurs actifs pour financer d'importantes réparations, en particulier pour les logements plus anciens ayant un prêt hypothécaire ou une entente arrivant à terme.

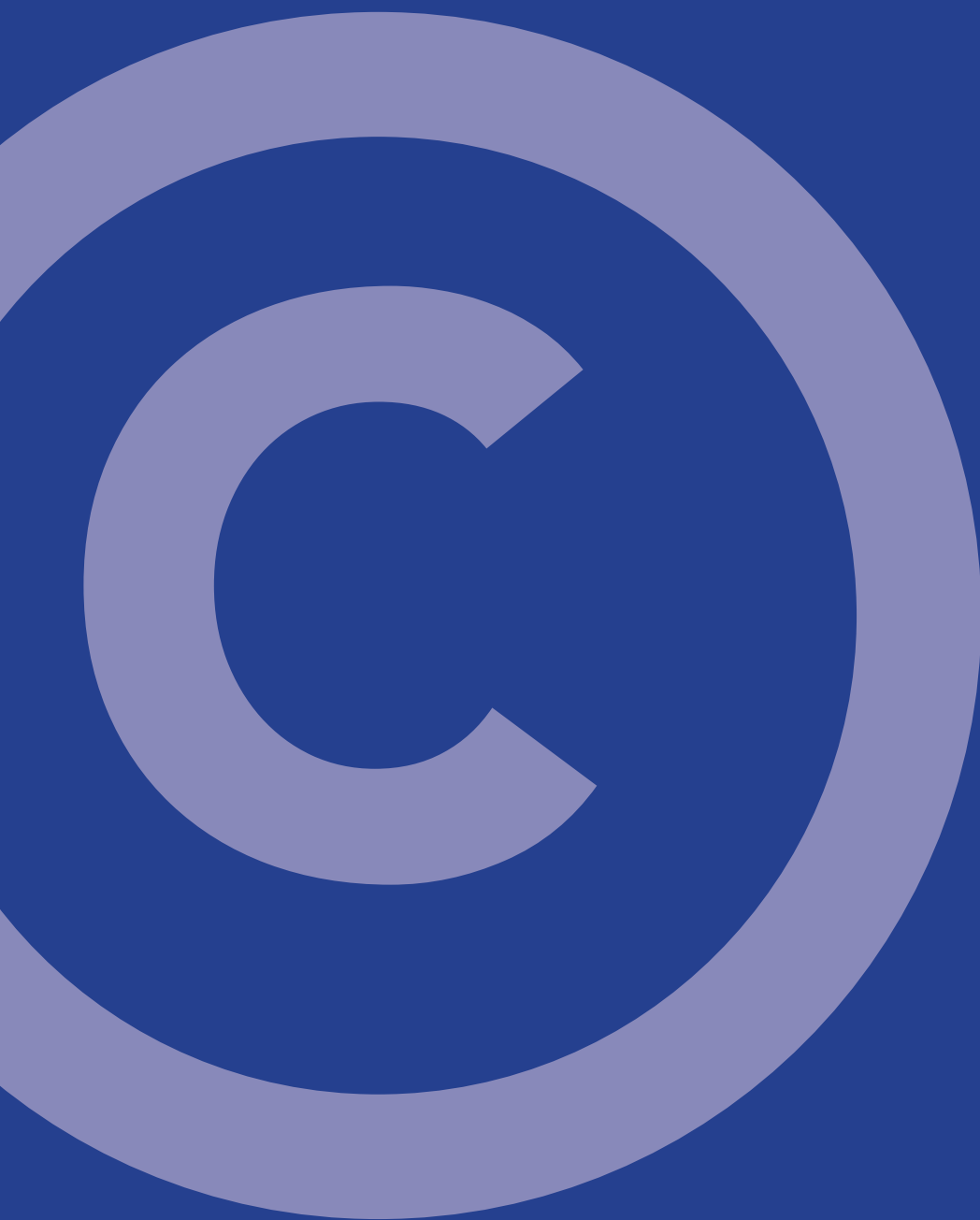
La part d'investissement qu'un fournisseur donné peut consacrer aux réparations par l'entremise d'un refinancement varie considérablement en fonction de l'âge, de l'emplacement et du modèle de financement de l'immeuble, ainsi que des taux de financement disponibles, entre autres facteurs. Ce modèle suppose que les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs couvrent 50 % du coût des réparations importantes, tout en reconnaissant qu'il s'agit d'une estimation approximative devant être reçue avec réserve. Par conséquent, l'investissement gouvernemental annuel requis est de 78 750 \$ en dollars de 2025. Un facteur d'inflation annuel de 2,2 % a été appliqué.

Le tableau 17 indique le nombre total d'unités réparées, l'investissement gouvernemental requis par unité et l'investissement total du gouvernement en fonction du nombre d'unités ajoutées pour une année donnée, ainsi que l'investissement cumulatif du gouvernement, ce qui représente la somme de tous les investissements pour cette année-là et toutes les années précédentes.

Tableau 17 : Investissements de capitaux proposés par le gouvernement et investissements cumulatifs par unité réparée, Ontario, 2025 à 2030

Année	Unités réparées	Investissement annuel du gouvernement par unité	Investissement annuel du gouvernement	Investissement cumulatif du gouvernement
2025	-	78 750 \$	-	-
2026	20 000	80 511 \$	1 610 212 569 \$	1 610 212 569 \$
2027	20 000	82 311 \$	1 646 212 393 \$	3 256 424 962 \$
2028	20 000	84 151 \$	1 683 017 071 \$	4 939 442 033 \$
2029	20 000	86 032 \$	1 720 644 598 \$	6 660 086 631 \$
2030	20 000	87 956 \$	1 759 113 371 \$	8 419 200 003 \$

Annexe C : Notes en fin d'ouvrage



- 1 Organisation de coopération et de développement économiques. (2024). OECD Affordable Housing Database – Indicator PH4.2 : Social rental housing stock. OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs, Social Policy Division.
- 2 Laberge, M. (2025). Régler la crise du logement : un marathon, pas un sprint. Société canadienne d’hypothèques et de logement.
- 3 Young, R. (2023). Canadian Housing Affordability Hurts. Scotiabank Global Economics.
- 4 Association canadienne d’habitation et de rénovation urbaine et Housing Partnership Canada. (2023). L’impact du logement communautaire sur la productivité.
- 5 Bureau de la défenseure fédérale du logement (2024). Putting people first: The Federal Housing Advocate’s 2023-2024 Annual Report to the Minister.
- 6 Gaetz, S., Dej, E., Richter, T., et al. (2014). The State of Homelessness in Canada. Toronto : Canadian Observatory on Homelessness Press.
- 7 En se basant sur la répartition des revenus des ménages locataires, les plafonds de revenus des troisième et sixième déciles (30^e et 60^e centiles) en 2020 étaient de 37 600 \$ et de 70 500 \$ respectivement, selon des données personnalisées demandées à Statistique Canada. Ces revenus de ménages ont été projetés pour 2024 en utilisant le changement de l’indice des prix à la consommation pour l’Ontario de 2020 à 2024 (+17,4 %).
- 8 Définition provenant du Bureau de la responsabilité financière de l’Ontario. (2021). Housing and Homelessness Programs in Ontario.
- 9 Toutes les données sont tirées du recensement de Statistique Canada ou de l’Enquête sur le marché locatif de la Société canadienne d’hypothèques et de logement, sauf sur indication contraire.
- 10 En Ontario, entre 2006 et 2021, le loyer moyen sur le marché locatif primaire a augmenté de 57 %; les coûts auto-rapportés en matière de location pour les réfugiés, quant à eux, ont augmenté de 68,8 %.
- 11 En Ontario, entre 2006 et 2021, la valeur des logements estimés par les propriétaires a augmenté de 171 % et le prix de référence annuel moyen de l’indice MLS du prix des maisons a augmenté de 195 %. Association canadienne de l’immobilier. (2024). Indice MLS des prix des logements (HPI).
- 12 Young, R. (2023). Canadian Housing Affordability Hurts. Scotiabank Global Economics.
- 13 Les revenus mensuels pour 2024 ont été calculés en fonction des renseignements suivants :
Les bénéficiaires célibataires du POSPH peuvent recevoir jusqu’à 1 368 \$ par mois pour leurs besoins fondamentaux et leur logement. Des sommes supplémentaires peuvent être reçues selon les circonstances pertinentes. Gouvernement de l’Ontario. (2024). Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées.

Les bénéficiaires célibataires d’Ontario au travail peuvent recevoir jusqu’à 733 \$ par mois pour leurs besoins fondamentaux et leur logement. Des sommes supplémentaires peuvent être reçues selon les circonstances pertinentes. Gouvernement de l’Ontario. (2024). L’Ontario au travail.

Pour cette analyse, nous avons additionné les éléments suivants pour calculer un montant moyen de pension publique :

Le montant mensuel moyen versé pour un nouveau Régime de pensions du Canada (à l'âge de 65 ans) en juillet 2024 était de 815 \$. Gouvernement du Canada. (2024). Pension de retraite du Régime de pensions du Canada.

Les montants de la Sécurité de la vieillesse variaient de 727,67 \$ pour les personnes âgées de 65 à 74 ans à 800,44 \$ pour les personnes de 75 ans et plus en décembre 2024. La moyenne de ces deux montants (765 \$) a été utilisée. Gouvernement du Canada. (2024). Pension de la Sécurité de vieillesse.

En octobre 2024, le salaire minimum en Ontario était de 17,20 \$ l'heure. Ce calcul suppose 40 heures par semaine, pendant 50 semaines de l'année, réparties uniformément sur 12 mois.

- 14 Centre ontarien de défense des droits des locataires. (2023). Housing Hardship: How Ontario's Renters Struggle to Keep a Roof Overhead.
- 15 Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.
- 16 Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.
- 17 Pinkerton, C. et Hauen, J. (2024). Ontario's 'unofficial estimate' of homeless population is 234,000: documents. The Trillium.
- 18 Association des municipalités de l'Ontario. (2024). Homeless Encampments in Ontario: A Municipal Perspective.
- 19 Les sources suivantes soulignent une hausse récente de l'itinérance chronique :
Les données sur l'utilisation des refuges au Canada montrent une augmentation de la proportion de l'itinérance chronique entre 2017 (22,4 %) et 2021 (30,6 %). Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. (2023).
Instantané de données sur l'itinérance : analyse de l'itinérance chronique parmi les utilisateurs de refuges au Canada de 2017 à 2021.

Les résultats du dénombrement national ponctuel de 2020-2022 ont montré que 69 % des personnes interrogées ont indiqué être en situation d'itinérance chronique, une hausse par rapport à 60 % en 2018. Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. (2023). Tout le monde compte 2020-2022 : Rapport préliminaire sur les faits saillants.
- 20 Selon les données de l'Enquête canadienne sur le logement de 2022. Statistique Canada et Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). Enquête canadienne sur le logement.
- 21 Selon les données personnalisées du Recensement de la population de 2021, près de 500 000 ménages payaient plus de 50 % de leur revenu avant impôt pour se loger. Le Bureau de la responsabilité financière de l'Ontario considère que les ménages vivant dans la pauvreté et payant 50 % ou plus de leur revenu pour se loger sont à risque de se retrouver en situation d'itinérance. Ces ménages sont situés au 10^e centile ou en dessous dans la distribution des revenus, parmi lesquels environ 258 000 dépensent plus de 50 % de leur revenu sur un logement. Bureau de la responsabilité financière de l'Ontario. (2021). Programmes de logement et de lutte contre l'itinérance en Ontario.

- 22** En fonction des données de l'Enquête canadienne sur le logement de 2022. Statistique Canada et Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). Enquête canadienne sur le logement.
- 23** Les régions sont basées sur la classification régionale, fournie par le ministère des Finances, en association avec les projections de population de l'Ontario. Ministère des Finances. (2024). Projections démographiques pour l'Ontario.
- 24, 25** Association des municipalités de l'Ontario. (2022). A Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis.
- 26** Bureau du vérificateur général du Canada. (2024). Le logement dans les collectivités des Premières Nations.
- 27, 28** Bureau de la défenseure fédérale du logement. (2024). Putting people first: The Federal Housing Advocate's 2023-2024 Annual Report to the Minister.
- 29** Selon le dénombrement national ponctuel ayant eu lieu entre mars 2020 et décembre 2022, 35 % des personnes en situation d'itinérance interrogées ont indiqué être Autochtone. Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. (2023). Tout le monde compte 2020-2022 : Rapport préliminaire sur les faits saillants.

D'après le dénombrement ponctuel de 2018, la proportion d'individus en situation d'itinérance ayant signalé une dépendance ou la consommation de substances variait de 19 % à 28,2 %. Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. (2022). Rapport sur la toxicomanie, consommation de substances et itinérance.

Parmi les personnes qui n'ont pas d'endroit sain où vivre, 52 % ont déclaré avoir reçu un diagnostic de problème de santé mentale par le passé. Research Alliance for Canadian Homelessness, Housing and Health. (2010). Housing Vulnerability and Health: Canada's Hidden Emergency.
- 30** Ontario Non-Profit Housing Association (2020). Urban and Rural Indigenous Housing Plan for Ontario.
- 31** Bureau de la défenseure fédérale du logement (2024). Putting people first: The Federal Housing Advocate's 2023- 2024 Annual Report to the Minister.
- 32** Ontario Non-Profit Housing Association (2020). Urban and Rural Indigenous Housing Plan for Ontario.
- 33** La vérificatrice générale du Canada a soulevé des inquiétudes concernant le peu de progrès réalisés par Services aux Autochtones Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour aider les Premières Nations à améliorer les conditions de logement sur les réserves et pour collaborer avec elles dans le but d'identifier et de combler leurs besoins. Bureau du vérificateur général du Canada. (2024). Le logement dans les collectivités des Premières Nations.
- 34** Bureau du vérificateur général du Canada. (2024). Le logement dans les collectivités des Premières Nations.
- 35** Groupe d'étude sur le logement abordable. (2022). Rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable.
- 36** Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées. (2019). Réclamer notre pouvoir et notre place: le rapport final de l'Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées.
- 37** Gaetz, S. (2012). The real cost of homelessness: Can we save money by doing the right thing? Canadian Homelessness Research Network Press.

38 Les estimations proviennent des sources suivantes :

Selon des estimations non officielles du ministère des Affaires municipales et du Logement, 63 % des personnes en situation d'itinérance sont aux prises avec des problèmes de santé mentale et 58 % éprouvent des problèmes de consommation de substances. Pinkerton, C. et Hauen, J. (2024). Ontario's 'unofficial estimate' of homeless population is 234,000: documents.

D'après le dénombrement ponctuel de 2018, la proportion d'individus en situation d'itinérance ayant signalé une dépendance ou la consommation de substances variait de 19 % à 28,2 %. Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. (2022). Rapport sur la toxicomanie, consommation de substances et itinérance.

Parmi les personnes qui n'ont pas d'endroit sain où vivre, 52 % ont déclaré avoir reçu un diagnostic de problème de santé mentale par le passé. Research Alliance for Canadian Homelessness, Housing and Health. (2010). Housing Vulnerability and Health: Canada's Hidden Emergency.

- 39 Bureau de la défenseure fédérale du logement (2024). Putting people first: The Federal Housing Advocate's 2023- 2024 Annual Report to the Minister.
- 40 Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis. *Health Serv Res* 24, 1074
- 41 Shapcott, M. (2007). The blueprint to end homelessness in Toronto. *The Wellesley Institute*.
- 42 Richard, L., Carter, B., Nisenbaum, R. et al. (2024). Disparities in healthcare costs of people experiencing homelessness in Toronto, Canada in the post COVID-19 pandemic era: a matched cohort study. *BMC Health Serv Res* 24, 1074 (2024).
- 43 Commission de la santé mentale du Canada. (2014). Rapport final du projet Chez soi.
- 44 Addictions & Mental Health Ontario (2025). Unlocking solutions: Understanding and Addressing Ontario's Mental Health and Addictions Supportive Housing Needs.
- 45 Young, R. (2023). Canadian Housing Affordability Hurts. Scotiabank Global Economics.
- 46 Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis
- 47 Zon, N., Molson, M. et Oschinski, M. (2014). Building blocks: The case for federal investment in social and affordable housing in Ontario. Mowat Centre.
- 48 Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2010). Logements abordables pour les familles : évaluation des répercussions.
- 49 Ontario Chamber of Commerce. (2023). Home Stretched: Tackling Ontario's Housing Affordability Crisis Through Innovative Solutions and Partnerships.
- 50 Groupe d'étude sur le logement abordable. (2022). Rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable.

- 51** Toronto Region Board of Trade and Woodgreen. (2021). Housing a generation of essential workers: The cost of inaction.
- 52** Deloitte s.r.l., Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et Housing Partnership Canada. (2023). L'impact du logement communautaire sur la productivité.
- 53** DasGupta, N., Wheatley, K., Banting, K., Smith, T., et Kornas, C. (2025). Greater Toronto and Hamilton Area Housing Crisis: Hidden Costs, Bold Solutions. Boston Consulting Group and Civic Action.
- 54** Conseil national du logement. (2024). Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada.
- 55** Services économiques et leadership avisé RBC. (2024). La grande reconstruction : sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada
- 56** Groupe d'étude sur le logement abordable. (2022). Rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable.
- 57** Laberge, M. (2025). Régler la crise du logement : un marathon, pas un sprint. Société canadienne d'hypothèques et de logement
- 58, 59** Young, R. (2023). Canadian Housing Affordability Hurts. Scotiabank Global Economics.
- 60** Fontaine, J. et Gordon, J. (2023). Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2020. Statistique Canada.
- 61** Khan, M. et Xu, Y. (2022). Demande de logements au Canada : une méthode novatrice de catégorisation des acheteurs détenant un prêt hypothécaire. Banque du Canada.
- 62** Deloitte s.r.l., Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et Housing Partnership Canada. (2023). L'impact du logement communautaire sur la productivité.
- 63** Bureau de la défenseure fédérale du logement (2024). Putting people first: The Federal Housing Advocate's 2023-2024 Annual Report to the Minister.
- 64** August, M. (2022). The Financialization of Housing in Canada: A Summary Report for the Office of the Federal Housing Advocate. Bureau de la défenseure fédérale du logement.
- 65** À partir de 2016, le taux annuel de perte de logements abordables était plus que le double du nombre de nouvelles unités ajoutées chaque année avec le financement pour les nouvelles constructions. Entre 2011 et 2016, on estime avoir perdu 16 logements abordables existants pour chaque nouvelle unité créée. Pomeroy, S. (2022). Updating analysis on erosion of lower rent stock from 2021 census.
- 66** United Way Greater Toronto, Neighbour Change Research Partnership et Tower Renewal Partnership. (2021). Vertical Legacy: The case for revitalizing the GTA's aging rental tower communities.
- 67** Centre ontarien de défense des droits des locataires. (2019). We can't wait: Preserving our affordable rental housing in Ontario.
- 68** Canadian Centre for Housing Rights (2023). Evictions in Toronto: Research Insight Note.
- 69** United Way et BGM Strategy Group. (2023). Building inclusive communities: Learning from programs and policies that work.

- 70** Les données proviennent de l'Enquête sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et reposent sur les zones urbaines d'une population de 10 000 personnes ou plus.
- 71** Entre 1978 et 1994, 260 000 unités à revenu mixte (y compris les logements à un prix modéré du marché et les logements à loyer indexé sur le revenu) ont été créées par des sociétés municipales de logement, des organismes sans but lucratif et des coopératives d'habitation grâce à des mécanismes de financement évolutifs et durables. Pomeroy, S. (2021). Background Primer on Canada's Housing System.
- 72, 73** Dans les années 1970 et 1980, les logements sans but lucratif construits au Canada constituaient environ 14 % de l'ensemble des nouvelles habitations. Pendant les années 2000 et la quasi-totalité des années 2010, ce pourcentage était inférieur à 1 %. Institute on Municipal Finance and Governance, Munk School of Global Affairs & Public Policy et University of Toronto (2022). The Municipal Role in Housing.
- 74** Pomeroy, S. (2021). Background Primer on Canada's Housing System.
- 75** Groupe d'étude sur le logement abordable. (2022). Rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable.
- 76** Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.
- 77** Young, R. (2023). Canadian Housing Affordability Hurts. Scotiabank Global Economics.
- 78** United Way Greater Toronto, Canadian Centre for Housing Rights, Ontario Alliance to End Homelessness, Ontario for All et Ontario Nonprofit Network. (2023). Bringing Affordable Housing Home: An action plan for housing stability in Ontario.
- 79, 80** Ontario Non-Profit Housing Association (2020). Urban and Rural Indigenous Housing Plan for Ontario.
- 81** Rotondi MA, O'Campo P, O'Brien K, et al. (2017). Our Health Counts Toronto: using respondent-driven sampling to unmask census undercounts of an urban indigenous population in Toronto, Canada. *BMJ Open* 2017;7:e018936
- 82** Snyder M, McConkey S, Brar R, et al. (2024). Unmasking population undercounts, health inequities, and health service access barriers across Indigenous populations in urban Ontario. *Am J Public Health*. 107(8):e1-e12. 2024 Nov;115 (Suppl 2):209-226
- 83** La province comptait 25 215 unités en Ontario selon une enquête publiée en 2021 et réalisée par l'Assemblée des Premières Nations pour évaluer les besoins en logement des Premières Nations dans les réserves de la province. Centre de Gouvernance de l'information des Premières Nations. (2021). Ontario First Nations On-Reserve Housing and Related Infrastructure Needs.
- 84** Société canadienne d'hypothèques et de logement et Statistique Canada. (2022). Enquête canadienne sur le logement.
- 85** Ministère des Finances de l'Ontario. (2024). Projections démographiques pour l'Ontario.
- 86** Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.

- 87** Statistique Canada. (2022). Frais de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement.
- 88** Statistique Canada. (2008). Tranches de revenu du ménage (14), loyer brut (10) et genre de ménage (11) pour les ménages privés dans les logements privés non agricoles hors réserve occupés par un locataire, pour le Canada, les provinces, les territoires et les régions métropolitaines de recensement, Recensement de 2006.
- 89, 90** Fondé sur l'Enquête sur les logements sociaux et abordables de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). Enquête sur les logements locatifs sociaux et abordables – tableaux de données.
- 91** Selon un récent sondage d'Abacus Data, 54 % des Canadiennes et Canadiens considèrent l'accessibilité au logement comme une priorité lors des élections. Sheppard, E. et Coletto, D. (2025). Over 60% of Canadians Say No Level of Government is Doing Enough on Housing. Abacus Data.
- 92** Conseil national du logement. (2024). Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada.
- 93** L'objectif de construire 1,5 million de logements d'ici 2031 a été introduit pour la première fois dans le Rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable en Ontario (2022), et a été ensuite codifié dans la Déclaration de planification provinciale (2024). Bien que l'horizon temporel pour lequel cet objectif est proposé ne corresponde pas à celui de ce rapport, il a été utilisé comme approximation.
- 94** United Way Greater Toronto, Canadian Centre for Housing Rights, Ontario Alliance to End Homelessness, Ontario for All et Ontario Nonprofit Network. (2023). Bringing Affordable Housing Home: An action plan for housing stability in Ontario.
- 95** Selon l'Enquête sur les logements locatifs et sociaux abordables de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, 21 719 unités sociales et abordables ont été construites en Ontario entre 2004 et 2023.
- 96** Le Programme d'accession à la propriété de la BlackNorth Initiative, créé en partenariat avec Habitat pour l'humanité, aide les familles noires à devenir propriétaires en utilisant un modèle à deux prêts hypothécaires. De même, les fiducies foncières communautaires existantes ou émergentes dirigées par des Autochtones, des Noir(e)s ou des Africain(e)s originaires de la Nouvelle-Écosse à travers le Canada et l'Amérique du Nord offrent une autre possibilité d'augmenter la propriété et d'autres occasions au sein de ces populations.
- 97** Selon un récent sondage d'Abacus Data, 53 % des Canadiennes et Canadiens estiment que le fait que tous les ordres de gouvernement investissent pour construire davantage de logements sans but lucratif et coopératifs pour les Canadiennes et Canadiens est l'une des trois stratégies les plus efficaces pour résoudre la crise du logement. C'était la réponse la plus couramment choisie parmi celles proposées. Sheppard, E. et Coletto, D. (2025). Over 60% of Canadians Say No Level of Government is Doing Enough on Housing. Abacus Data.
- 98** Centre de transformation du logement communautaire. (2024). Des avancées modestes, mais prometteuses en matière de logement pour les communautés noires.
- 99** Sheppard, E. et Coletto, D. (2025). Over 60% of Canadians Say No Level of Government is Doing Enough on Housing. Abacus Data.
- 100** Bureau de la défenseure fédérale du logement. (2024). Putting people first: The Federal Housing Advocate's 2023- 2024 Annual Report to the Minister.
- 101** Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et Housing Partnership Canada (2023). L'impact du logement communautaire sur la productivité.

- 102** Young, R. (2023). Canadian Housing Affordability Hurts. Scotiabank Global Economics.
- 103** Association des municipalités de l'Ontario. (2022). A Blueprint for Action: An Integrated Approach to Address the Ontario Housing Crisis.
- 104** Bien que l'estimation de l'Association des municipalités de l'Ontario et de ses partenaires ne précise pas la forme du bâtiment associé, elle a été comparée, ici, aux coûts de construction résidentielle en charpente de bois allant jusqu'à six étages, comme mentionné dans le guide des coûts Altus :
- Groupe Altus. (2024). Guide des coûts au Canada.
- Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.
- 105,106, 107** Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.
- 108** Bureau de la responsabilité financière de l'Ontario. (2024). Ministère des Services à l'enfance et des Services sociaux et communautaires : Examen du plan de dépenses
- 109** Addictions and Mental Health Ontario. (s.d.) Supportive housing.
- 110** Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.
- 111** Rotondi M. A., O'Campo, P., O'Brien, K., et al. (2017). Our Health Counts Toronto: using respondent-driven sampling to unmask census undercounts of an urban indigenous population in Toronto, Canada. *BMJ Open* 2017;7:e018936
- 112** Snyder, M., McConkey, S., Brar, R., et al. (2024). Unmasking population undercounts, health inequities, and health service access barriers across Indigenous populations in urban Ontario. *Am J Public Health*. 107(8):e1- e12. 2024 Nov;115 (Suppl 2):209-226
- 113** Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.
- 114** Logement, Infrastructures et Collectivités Canada. (2023). Tout le monde compte 2020-2022 : Rapport préliminaire sur les faits saillants.
- 115** Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario. (2021). Audit de l'optimisation des ressources : Itinérance.
- 116** La province comptait 25 215 unités en Ontario selon une enquête publiée en 2021 et réalisée par l'Assemblée des Premières Nations pour évaluer les besoins en logement des Premières Nations dans les réserves de la province. Centre de Gouvernance de l'information des Premières Nations. (2021). Ontario First Nations On-Reserve Housing and Related Infrastructure Needs.
- 117** Whitzman, C. (2023). A Human Rights-Based Calculation of Canada's Housing Supply Shortages. Bureau de la défenseure fédérale du logement.

- 118** Statistique Canada. (2024). Travailleurs étrangers temporaires dans les secteurs de l'agriculture et de l'agroalimentaire par industrie.
- 119** Statistique Canada. (21 juillet 2022). Effectifs postsecondaires, selon le domaine d'études, le régime d'études, le type de programme, le genre de sanction d'études et le genre de la personne.
- 120** Statistique Canada. (2021). Profil communautaire de l'Ontario.
- 121,122** Association des municipalités de l'Ontario, Northern Ontario Service Deliverers Association, Ontario Municipal Social Services Association et Helpseeker Technologies. (2025). Municipalities Under Pressure: The Human and Financial Cost of Ontario's Homelessness Crisis.
- 123** Canadian Alliance to End Homelessness, Place Centre Smart Prosperity Institute et REALPAC. (2023). The National Accord: A Multi-Sector Approach to Ending Canada's Rental Housing Crisis.
- 124** Groupe de travail pour l'habitation et le climat. (2024). Blueprint for More and Better Housing.
- 125** Ontario Chamber of Commerce. (2023). Home Stretched: Tackling Ontario's Housing Affordability Crisis Through Innovative Solutions and Partnerships.
- 126** Services économiques et leadership avisé RBC. (2024). La grande reconstruction : sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada.
- 127** Groupe d'étude sur le logement abordable. (2022). Rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable.
- 128** Association des municipalités de l'Ontario. (2022). Development Charges Reform and Community Benefit Charge.
- 129** Ville de Toronto. (s.d.). Rental Housing Supply Program.
- 130** Ville d'Ottawa. (2024). Plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable.
- 131** Owen, J. (2025). Ontario Property Taxes by City 2025.
- 132** Ville de Toronto. (s.d.). Multi-Unit Residential Acquisition (MURA) Program.
- 133** Daniels, J. et August, M. (2024). Acquisitions for Affordable Housing: Creating non-market supply and preserving affordability. Housing Acquisitions Resource Tools.
- 134** La BC Housing considère qu'un indice de l'état des installations de 25 % à 60 % indique qu'un actif est en mauvais à moyen état, selon les normes de l'industrie pour le logement social. BC Housing (2021). Indice de l'état des installations.
- 135** Un article du Canadian Property Valuation Magazine, publié en 2015, indique qu'un indice de l'état des installations de 10 % à 30 % révèle un mauvais état des bâtiments du secteur public. Turner, B. (2015). Public Sector Buildings : Valuing Forgotten Infrastructure. Canadian Property Valuation Magazine.

