

NOTRE VILLE COMMENCE AU FOYER:

Augmenter le nombre de logements sans but lucratif à Ottawa

Un rapport au conseil municipal d'Ottawa

avril 2023

AUTEURS

Carolyn Whitzman, PhD
Professeur adjoint et chercheur en matière de logement, Université d'Ottawa et Conseiller expert et coordinateur de la sensibilisation pour Housing Assessment Resource Tools (HART) au sein de l'UBC Housing Research Collaborative

avec

Melissa Goldstein, MES
Consultant en recherche et politique sur le logement abordable

MODÉLISATION DES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT

Cahdco
Société de promotion immobilière à but non lucratif

ÉDITION ET MISE EN PAGE

Meg McCallum

PRÉPARÉ POUR

COMMENCE AU FOYER

l'Alliance pour mettre fin à l'itinérance Ottawa

et

la Coalition Commence au Foyer

FINANCÉ PAR

Maytree
Poverty • Rights • Change



RECONNAISSANCE DES TERRES

Ottawa est située sur un territoire algonquin et anishnabek non cédé, qui abrite également de nombreux membres des Premières nations, des Inuits et des Métis.

En d'autres termes, ces terres ont été volées à leurs gardiens traditionnels au profit des colons. La dépossession des terres n'est qu'une des formes de la colonisation en cours qui a conduit les Premières nations, les Inuits et les Métis à vivre de manière disproportionnée dans l'itinérance.

Déclaration de Réconciliation

Ce rapport se concentre sur l'utilisation de terrains publics pour augmenter le nombre de logements sans but lucratif à Ottawa. Le chercheur métis Jesse Thistle a élaboré une définition de l'itinérance autochtone qui va au-delà de l'absence d'un bâtiment physique. L'itinérance autochtone est plutôt mieux comprise à travers une perspective holistique.

Thistle identifie douze dimensions de l'itinérance qui sont ressentis par les individus, familles et communautés y compris l'isolement de leur relation à la terre, l'eau, leur lieu, leurs familles, leurs proches, les uns aux autres, les animaux, leurs cultures, leurs langues et leurs identités. La dépossession des terres fait partie de l'héritage du colonialisme.

Alors que nous recommandons de céder des terres à perpétuité pour le bien public, il est essentiel que nous nous souvenions que ces terres n'ont jamais été la propriété des colons. Dans le cadre de la réconciliation, nous devons remédier aux disparités extrêmes en matière de logement dont souffrent les peuples autochtones. Pour les autochtones, les initiatives de logement autochtone et de restitution des terres urbaines sont essentielles à toute stratégie de logement. L'adoption du leadership et de la collaboration des autochtones doit ouvrir la voie pour que tous aient un endroit où vivre.



À PROPOS

L'Alliance pour mettre fin à l'itinérance à Ottawa

est une coalition de plus de 70 organisations et individus, dirigée par ses membres, qui travaillent ensemble pour mettre fin au sans-abrisme grâce à la planification et à la coordination des systèmes, à l'éducation publique et à la défense des droits, ainsi qu'à la mobilisation de l'ensemble de la communauté.

Nous soutenons et engageons nos partenaires dans une approche systémique pour prévenir, réduire et mettre fin au sans-abrisme. Cela signifie concevoir des réponses basées sur des données et utiliser nos ressources en collaboration.

Nous aidons les membres de la communauté et les dirigeants politiques à comprendre les causes profondes du sans-abrisme et comment, en travaillant ensemble, nous pouvons y mettre fin.

Nous construisons un vaste mouvement communautaire visant à garantir que chaque personne dispose d'un logement sûr et abordable.

Ce rapport, commandé par l'Alliance pour mettre fin à l'itinérance, dans le cadre de sa campagne Commence au Foyer, montre comment la ville d'Ottawa peut jouer un rôle de leader pour créer plus de logements abordables.

Commence Au Foyer

est une coalition non partisane de personnes, d'organisations, d'entreprises et de groupes communautaires locaux qui ont uni leurs efforts pour mettre fin à l'itinérance et s'attaquer à la situation d'urgence en matière de logement et d'itinérance à Ottawa. La campagne Commence Au Foyeri a été appuyée par plus de 154 organisations locales couvrant divers secteurs, notamment les refuges et les fournisseurs de services aux sans-abri, les fournisseurs de logements, les architectes et les consultants en développement, les associations communautaires et les zones d'amélioration des affaires, les centres de santé et de ressources communautaires et les hôpitaux, les conseils scolaires et les organisations religieuses, les organisations artistiques et culturelles et le secteur du tourisme.

La campagne comporte trois messages clés à l'intention du Conseil municipal d'Ottawa:

Arrêter la perte, créer davantage et préserver la qualité des logements abordables.



SOMMAIRE

OTTAWA EST CONFRONTÉ À UNE SITUATION D'URGENCE EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET DE SANS-ABRISME.

Les prix des logements et les loyers augmentent de plus de 20 % par an, malgré une offre de logements en accession à la propriété et en location qui s'est considérablement accrue ces dernières années. Les refuges pour sans-abri sont pleins et le nombre de personnes qui dorment dans la rue et dans des campements augmente.

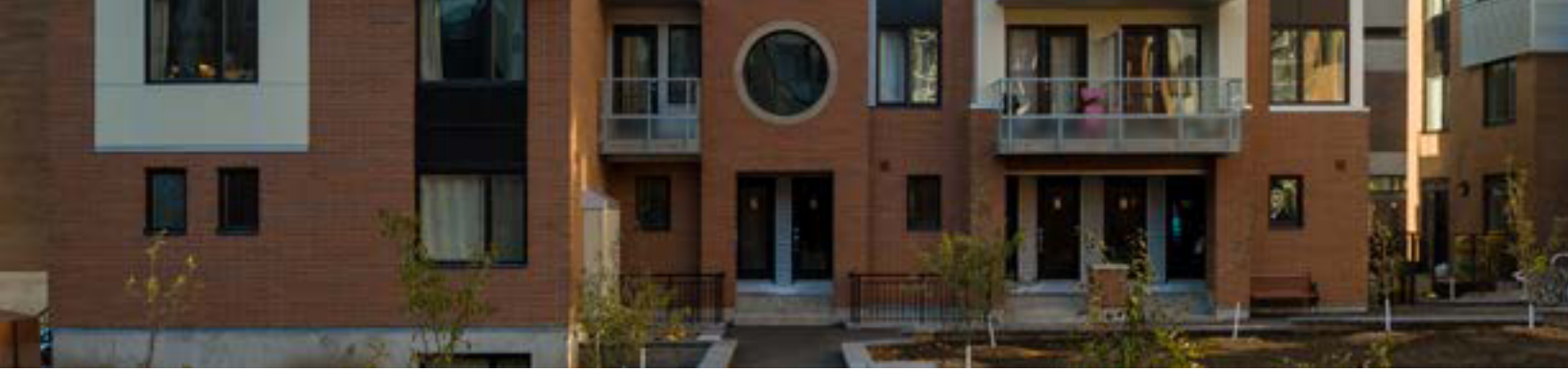
Pour les personnes et les familles sans domicile, cette crise entraîne un risque accru de décès et de maladie, et les prive d'opportunités en matière de santé, de bien-être, d'éducation, d'emploi et de relations. Pour les personnes dont les revenus sont inférieurs à la médiane de la région, les loyers et les coûts de logement élevés entraînent la perte d'une génération de travailleurs clés et de jeunes familles qui sont chassés d'Ottawa par le prix et s'installent plus loin à la recherche d'un logement abordable.

Un changement fondamental est nécessaire dans la manière dont les logements abordables sont mis sur le marché pour répondre à la demande. Les politiques et les programmes de financement provinciaux et fédéraux actuels rendent impossible la production de logements suffisamment abordables pour ceux qui en ont le plus besoin, et les municipalités ne disposent pas de l'assiette fiscale, des réserves de capitaux ou de la capacité d'emprunt nécessaires pour combler les lacunes des politiques et des programmes de financement des paliers supérieurs de gouvernement.

Pour démontrer l'impact potentiel du leadership d'Ottawa en matière de priorité au logement abordable, ce rapport modélise quatre "projets prototypes", typiques des opportunités à Ottawa,

La Ville d'Ottawa dispose de trois mécanismes qu'elle peut utiliser pour débloquer et faire progresser de façon proactive une nouvelle génération de logements construits à des fins précises, sans but lucratif et à prix abordable en permanence :

- **Louer ou vendre gratuitement des terrains publics à des fournisseurs de logements abordables à but non lucratif ou à des fiducies foncières communautaires**
- **Réviser le zonage pour augmenter le nombre de logements abordables.**
- **Accélérer la construction de logements abordables à but non lucratif en accordant des dispenses de frais de développement, des exonérations de taxes foncières et des approbations rapides.**



et montre que **les logements sans but lucratif sur des terrains libres avec des exonérations fiscales, des dispenses de frais et des facilitateurs d'approbation rapide, peuvent fournir l'accessibilité aux ménages à revenu modique et médian sans aucune subvention supplémentaire.**

Avec le temps, ces logements deviendraient 20 à 35 % plus abordables que les logements locatifs du marché privé et contribueraient à atteindre les objectifs de développement zéro GES et de développement axé sur les transports en commun grâce à une nouvelle génération de grands quartiers à revenus et à usages mixtes situés à proximité des stations de métro léger.

Le rôle de la ville est essentiel pour débloquer le potentiel d'une grande accessibilité, en permettant aux projets d'avancer avec les fonds disponibles, tout en sachant que l'accessibilité peut continuellement s'améliorer pendant la durée de vie de l'immeuble.

Les subventions fédérales et provinciales au logement, le financement et les subventions peuvent être superposés pour accroître l'abordabilité afin de répondre aux besoins des personnes à très faible revenu et à faible revenu qui sont sans abri ou dont le logement est précaire ou qui figurent sur la liste d'attente centralisée pour le logement à Ottawa.

Ce rapport met Ottawa sur la voie de la réalisation progressive du droit à un logement adéquat. Il présente une série de recommandations sur les mesures que le Conseil peut prendre pour établir des définitions significatives et des objectifs clairs en matière d'abordabilité, libérer des terrains pour la construction de logements abordables, utiliser les outils de zonage et de planification municipaux et obtenir le soutien des gouvernements fédéral et provincial pour répondre à cette situation d'urgence d'une manière unifiée et efficace.

Ce rapport propose une orientation concrète vers une ville d'Ottawa où tout le monde a un toit, où les gens reçoivent le soutien dont ils ont besoin et où la Ville, les organismes de services communautaires et les fournisseurs de logements sans but lucratif travaillent ensemble au profit des personnes qu'ils desservent.



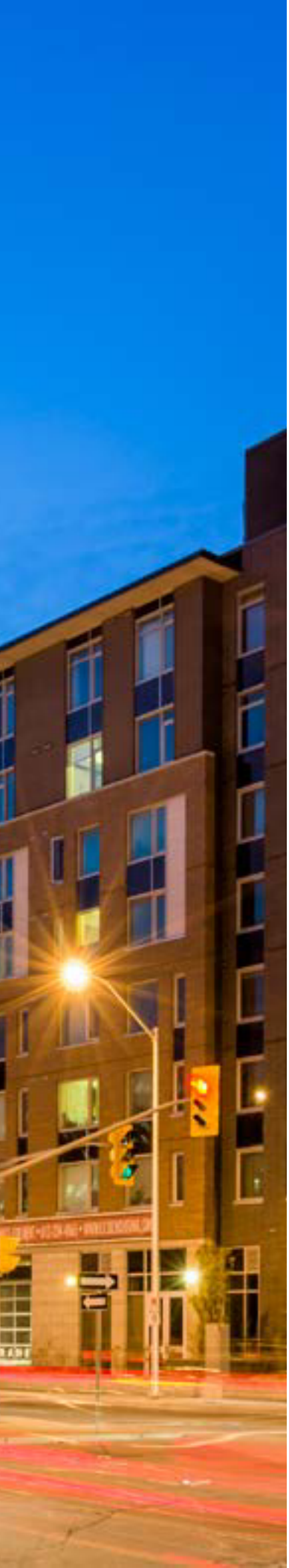
RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

1. DÉFINIR DES DÉFINITIONS SIGNIFICATIVES ET DES OBJECTIFS CLAIRS

- S'engager à réaliser progressivement le droit à un logement adéquat;
- Adopter la définition standard de la SCHL du logement abordable ;
  - » et renforcer la définition en spécifiant la nécessité d'une accessibilité permanente;
  - » Adopter le revenu régional médian des ménages comme base de la définition du logement abordable et utiliser les catégories de revenus plutôt que les loyers moyens du marché pour fixer les objectifs d'accessibilité;
- S'engager à approuver chaque année au moins 1 000 logements abordables sans but lucratif,
  - » dont au moins 700 logements abordables pour les ménages à revenus très faibles ou modiques;
  - » avec 100 logements supervisés pour les personnes à très faibles revenus, sans-abri et en situation de précarité de logement;
  - » avec un sous-objectif de 20 % pour les logements gérés par des autochtones;
- S'engager à collaborer avec la Coalition pour la santé mentale des Noirs d'Ottawa et les alliés noirs en matière de logement afin d'élaborer des solutions de logement adaptées à la culture des Noirs à Ottawa.

2. LIBÉRER DES TERRAINS POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES SANS BUT LUCRATIF

- Donner la priorité à l'utilisation de terrains municipaux pour la construction de logements abordables sans but lucratif;
- Réserver tous les sites municipaux identifiés par le Groupe d'étude interministériel sur le logement abordable près des stations de transport en commun d'Ottawa en 2018 pour la construction de logements abordables;
- Accorder la priorité à la station Bayview pour un projet de logements abordables à grande échelle;
- Utiliser et soutenir les ententes sur les avantages communautaires afin de maximiser l'abordabilité;



- Travailler avec la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa pour assurer l'abordabilité à perpétuité ;
- Soutenir le don ou la location de terrains appartenant à des organisations à but non lucratif, y compris des églises, pour la construction de logements à but non lucratif et abordables.

3. UTILISER LES OUTILS DE ZONAGE ET DE PLANIFICATION MUNICIPAUX

- S'orienter vers un système de zonage simplifié qui ne spécifie pas le nombre d'unités et autorise de plein droit les logements à locataires multiples;
- Créer une série d'incitations à la planification et d'aides directes spécifiquement destinées à la construction de logements abordables à but non lucratif;
- Créer un bureau du logement abordable pour aider les promoteurs à but non lucratif tout au long des étapes d'approbation et de délivrance des permis.

4. OBTENIR LE SOUTIEN DES GOUVERNEMENTS FÉDÉRAL ET PROVINCIAUX

- Chercher à obtenir des gouvernements fédéral et provinciaux des fonds d'investissement supplémentaires, en mettant l'accent sur la création de nouveaux logements très abordables et permanents;
- Obtenir des gouvernements fédéral et provinciaux un financement stable et permanent pour le fonctionnement afin de soutenir les logements supervisés existants, d'en créer de nouveaux et de répondre aux besoins en matière de santé et de soutien social dans les logements.



TABLE DE MATIÈRES

À PROPOS i

SOMMAIRE ii

RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS iv

TABLE DE MATIÈRES vi

ÉTABLIR DES DÉFINITIONS SIGNIFICATIVES ET DES OBJECTIFS CLAIR 1

Mise en contexte: calculer le déficit de l'offre de logements abordables à Ottawa 2

Mise en contexte: le besoin de logements locatifs abordables 8

LIBÉRER DES TERRAINS POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES 14

LIBÉRER DES TERRAINS POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES 15

Mise en contexte: augmenter le nombre de logements abordables 16

UTILISER LES OUTILS MUNICIPAUX DE ZONAGE ET DE PLANIFICATION 20

Mise en contexte: outils de zonage et de planification municipaux 21

RECHERCHER LE SOUTIEN DES GOUVERNEMENTS FÉDÉRAL ET PROVINCIAUX 24

Mise en contexte: politiques et programmes fédéraux et provinciaux 25

MODÈLES CHIFFRÉS 29

CONCLUSION 39

RÉFÉRENCES 40

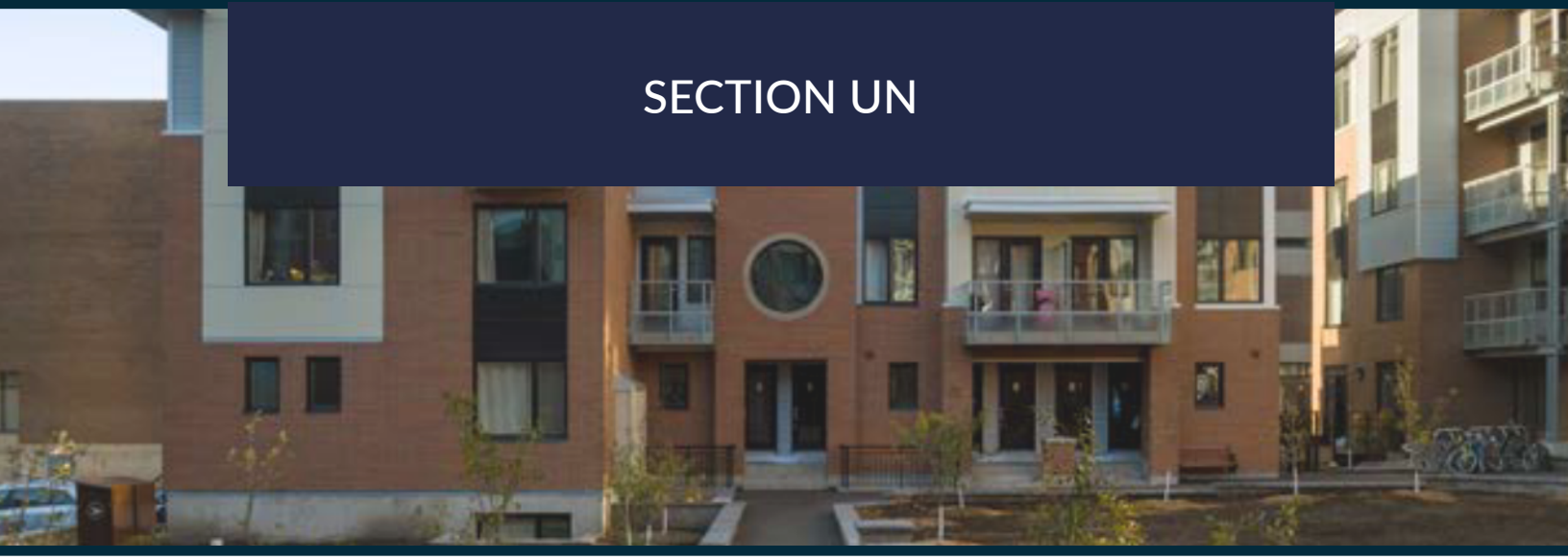
REMERCIEMENTS 44

ANNEXES DISPONIBLES SUR DEMANDE :

Annexe 1 : analyse politique détaillée : catalyseurs et obstacles aux niveaux municipales, provinciales et fédérales.

Annexe 2 : tableau des politiques et incitations disponibles dans d'autres juridictions

Annexe 3 : modèles chiffrés détaillés



SECTION UN

ÉTABLIR DES DÉFINITIONS SIGNIFICATIVES ET DES OBJECTIFS CLAIR

- S'engager à "réaliser progressivement le droit à un logement convenable", comme le prévoit la Loi sur la stratégie nationale sur le logement (2019), notamment "mettre l'accent sur l'amélioration de la situation en matière de logement pour les personnes dont les besoins sont les plus criants" et élaborer des mécanismes pour réaliser progressivement le droit au logement d'ici à 2046;
- Adopter et élargir la définition standard de la SCHL du logement abordable, à savoir "un logement adéquat et convenable abordable à 30 % du revenu du ménage avant impôt pour les ménages à revenu très faible ou modique" et ajouter "à perpétuité";
- Adopter des catégories de revenus pour les ménages afin de définir des sous-objectifs permettant de lutter contre le sans-abrisme et de répondre aux besoins essentiels en matière de logement, comme suit :
  - "Ménage à très faible revenu" = 0-20 % du RRMM (revenu régional médian des ménages)
  - "Ménage à faible revenu" = 21-50% RRMM
  - "Ménage à revenu modique" = 51-80 % du RRMM
  - "Ménage à revenu médian" = 81-120% RRMM
  - "Ménage à revenu élevé" = 121 % du RRMM ou plus
- S'engager à approuver chaque année au moins 1 000 logements sans but lucratif
  - Avec au moins 700 logements abordables pour les ménages à revenus très faibles à modiques, et jusqu'à 300 logements abordables pour les ménages à revenus médians;
  - Maintenir l'engagement de créer 100 logements supervisés par an pour les personnes à très faible revenu et les ménages sans abri ou en situation de précarité;
  - Établir un sous-objectif de 20 % de tous les logements abordables et supervisés pour les logements dirigés par des Autochtones (y compris 30 % de tous les logements supervisés), y compris la disposition des terrains et des ressources financières, et continuer à soutenir la Coalition autochtone d'Ottawa pour qu'elle crée sa propre évaluation des besoins et sa propre stratégie;
- S'engager à collaborer avec la Coalition pour la santé mentale des Noirs d'Ottawa et d'autres alliés noirs engagés dans le domaine du logement afin de trouver des ressources et de mettre au point des solutions de logement adaptées à la culture des Noirs à Ottawa.

MISE EN CONTEXTE: CALCULER LE DÉFICIT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES À OTTAWA

La ville d'Ottawa a été la première ville au Canada à déclarer une situation d'urgence en matière de logement abordable et de sans-abrisme, en janvier 2020 (Osman 2020). Selon le recensement de 2021, 44 435 ménages d'Ottawa (Statistique Canada 2022a), soit environ **un sur huit, ont des besoins impérieux en matière de logement** : ils consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement et/ou vivent dans un logement surpeuplé ou inhabitable, où un logement adéquat n'est pas disponible aux coûts actuels du marché local (SCHL 2022a). Mais **ce chiffre sous-estime les besoins en logement en excluant les groupes suivants** :

- **1,340 personnes identifiées comme sans-abri** lors du comptage de 2021 (ville d'Ottawa 2021a);
- **La plupart des logements collectifs tels que les maisons de chambres ou les soins de longue durée:** Il y a 90 maisons de chambres autorisées à Ottawa avec 1 300 unités, et beaucoup d'autres qui ne sont pas autorisées, avec une population d'au moins 2 000 personnes (Maclaren Consulting 2019a). Il y a environ 90 maisons de retraite et 60 établissements de soins de longue durée à Ottawa, avec une population combinée d'au moins 8 000 personnes. Les conditions inadéquates dans de nombreux foyers de soins de longue durée ont entraîné une augmentation des décès dus au COVID en Ontario (CERA 2022), et des recherches menées dans le centre-ouest d'Ottawa ont révélé que la majorité des locataires de maisons de chambres vivaient dans des logements inabordables et autrement inadéquats (SWCHC 2016);
- **Étudiants ayant besoin d'un logement:** Il y avait 100 950 étudiants adultes de niveau postsecondaire à Ottawa en 2019, mais seulement 9 270 lits en résidence, principalement pour les étudiants de première année. Bien que la moitié de ces étudiants vivent avec leurs parents (beaucoup préféreraient vivre de façon indépendante), cela laisse au moins 40 000 étudiants sur le marché de la location, y compris les étudiants internationaux souvent contraints de vivre dans des maisons de chambres illégales en raison du manque d'autres options, et les étudiants avec enfants. Un cinquième des étudiants de l'Université Carleton ont déclaré que leur logement actuel ne répondait pas à leurs besoins en termes d'éclairage ou de chauffage inadéquat, de présence de moisissures, de mauvaise plomberie et de manque d'intimité (Maclaren Municipal Consulting 2019b : 7).

L'analyse des besoins en logement de la ville ne tient pas compte non plus de la **demande supprimée**: les ménages à revenu modique et médian qui quittent les grandes villes comme Ottawa pour s'installer dans des collectivités périphériques, ou même à l'extérieur de la province, afin de trouver un logement abordable, un phénomène connu sous le nom de " drive until you qualify " (Moffatt et al. 2022 : 8). Alors que la population d'Ottawa a augmenté de 0,8 % en 2021-22, la population de la région métropolitaine d'Ottawa-Gatineau a augmenté de 2,3 % (Ville d'Ottawa 2022a : iv), avec une augmentation de l'émigration vers les municipalités adjacentes du Québec et de l'Ontario (ibid. : 26).

Moffatt et al (2022 : 2) ont calculé que pour satisfaire la demande de logement non satisfaite, 100,100 nouveaux logements devraient être construits dans la ville d'Ottawa d'ici 2031, en tenant compte du déficit existant en matière de besoins de logement et de la croissance démographique, ainsi que de la

demande supprimée. La province de l'Ontario a imposé un objectif ambitieux de 151,000 nouveaux logements pour cette date, bien qu'elle n'ait fourni aucune preuve pour justifier cet objectif (ERO 2022). La ville d'Ottawa a approuvé un nombre record de 9 402 logements en 2021, et de nombreux logements approuvés n'ont pas encore été construits, de sorte que **151 000 représenteraient une augmentation de plus de 66 % par rapport aux taux actuels d'approbation des constructions** (ville d'Ottawa 2022a : iv). Cela nécessiterait une approche radicalement nouvelle du zonage et des approbations de développement, d'autant plus que l'objectif de zéro GES net d'ici 2050 exige la fin de l'étalement urbain en dehors de la ceinture verte (Écologie Ottawa 2020).

Fixer un objectif clair

Au Canada, le nombre de logements abordables a été insuffisant et s'est érodé au cours de nombreuses décennies. Il faudra du temps, un leadership fort et un engagement continu de la part de tous les niveaux de gouvernement pour inverser la tendance et réduire les besoins. La ville d'Ottawa devrait poursuivre l'objectif fixé dans son plan officiel, à savoir 20 % de nouvelles constructions sociales et abordables, mais aussi envisager un objectif pour l'ensemble du parc de logements, en particulier si des fonds fédéraux ou provinciaux sont alloués aux acquisitions.

Selon l'examen législatif du Plan de logement et d'itinérance 2010-2020 (Ville d'Ottawa 2020b : 17), 1 100 nouveaux logements subventionnés répartis dans 30 projets ont été créés entre 2011 et 2020, soit une moyenne de 110 nouveaux logements abordables par an. **À ce rythme, il faudrait près de 50 ans pour répondre aux besoins impérieux en matière de logement et au déficit en matière d'itinérance, ou un siècle pour combler tous les aspects du déficit, en supposant qu'il n'y ait pas de perte nette de logements abordables et que la population ne s'accroisse pas.**

Le plan décennal actualisé 2020 - 2030 définit des objectifs sur 10 ans pour créer entre 5 700 et 8 500 options de logements abordables, dont 500 nouveaux logements abordables et supervisés par an. Outre les nouveaux logements, le plan prévoit des options telles que les suppléments au loyer et les allocations de logement transférables. Bien que ces options soient plus rapides à mettre en œuvre, elles ne créent pas l'accessibilité permanente de nouvelles unités de logement sans but lucratif.

Edmonton a pour objectif que 16 % des logements dans tous les quartiers soient sociaux et abordables (Theobald 2018). La ville de Montréal a fixé un quota

Définir le droit au logement

La Loi sur la stratégie nationale sur le logement (2019) reconnaît que "le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne confirmé par le droit international" et engage le Canada à favoriser la réalisation progressive du droit à un logement convenable.

Aucun des documents qui orientent les objectifs et les politiques d'Ottawa en matière de logement abordable jusqu'en 2046 (le Plan officiel d'Ottawa, le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance de 2020 à 2030 ou le Plan financier à long terme pour les services de logement) ne fait référence au droit à un logement adéquat ou aux intentions d'Ottawa de réaliser progressivement le droit au logement. Une déclaration d'engagement de la part du Conseil ferait en sorte que les mises à jour du Plan décennal et du Plan financier à long terme comprennent des étapes vers la réalisation progressive des droits au fil du temps.

de 20 % de logements sociaux pour tous les nouveaux développements sur des terrains privés, ainsi qu'une exigence selon laquelle 20 % des logements doivent avoir trois chambres à coucher ou plus (Ville de Montréal 2020). La ville de Gatineau, située de l'autre côté de la rivière à Ottawa, étudie la faisabilité du modèle montréalais (comm. pers. 2022).

Cibler l'accessibilité en fonction des revenus

Depuis leur création à la fin des années 1940 jusqu'au début des années 1990, le gouvernement fédéral a ciblé ses programmes de logement abordable sur les ménages à revenu faible et modique, ce qui correspond respectivement au premier et au deuxième quintile de revenu des ménages (environ 0-80 % du revenu régional médian des ménages [RRMM]) (Pomeroy 2022). S'appuyant sur cette bonne pratique, le projet Housing Assessment Resource Tool (HART), qui collabore avec la ville d'Ottawa et 12 autres gouvernements au Canada, utilise cinq catégories de revenus pour explorer les besoins en matière de logement, sur la base des meilleures pratiques dans d'autres juridictions et de l'historique des interventions ciblées au Canada (Whitzman et al 2021) :

1. ***Très faible revenu*** : ménages qui gagnent 20 % ou moins du RRMM et qui dépendent généralement de l'aide sociale ou d'un autre revenu fixe ;
2. ***Faible revenu*** : ménages qui gagnent entre 21 et 50 % du RRMM, qui sont généralement des ménages dépendant du salaire minimum ;
3. ***Revenu modique*** : les ménages qui gagnent entre 51 et 80 % du RRMM et qui occupent souvent des emplois de service tels que les soins infirmiers, l'enseignement ou le transport;
4. ***Revenu médian*** : ménages qui gagnent entre 81 et 120 % du RRMM.
5. ***Revenu supérieur*** : ménages qui gagnent plus de 120 % du RRMM.

Définir l'accessibilité financière

La vérificatrice générale du Canada (2022 : 20) a recommandé en novembre 2022 que tous les programmes de la SCHL utilisent la propre définition standard de l'accessibilité de la SCHL, qui est de 30 % du revenu du ménage avant impôt, généralement pour les ménages à revenu faible ou modique, et qui n'est pas basée sur le loyer du marché.

Reconnaissant l'ampleur de la crise du logement et de l'itinérance, ce rapport demande à la ville d'Ottawa de doubler l'engagement pris dans son plan décennal et de soutenir la création de 1 000 nouveaux logements abordables sans but lucratif par an, dont au moins 700 abordables pour les ménages à revenu très faible à modique et jusqu'à 300 abordables pour les ménages à revenu médian.

Cibler l'accessibilité financière en fonction de la taille des ménages

Si l'on considère uniquement les besoins essentiels en matière de logement, le projet HART a fourni la répartition suivante en termes de catégorie de revenus et de taille des ménages (personnes par ménage = #ppm), sur la base du recensement de 2016 (tableau 1)

Catégorie de revenu	1 ppm	2ppm	3 ppm	4ppm	5p+pm	Total
Très faible	7,920	1,250	355	95	30	9,650
Faible	12,815	9,480	4,210	2,525	1,665	30,695
Modique	0	645	1,640	1,740	2,765	6,790
Médian	0	0	0	0	0	0
Supérieur	0	0	0	0	0	0
Total	20,735	11,375	6,205	4,360	4,460	47,135

Tableau 1. Ottawa : besoins impérieux de logement en 2016 par catégorie de revenu et taille des ménages (HART 2022, sur la base des données du recensement de 2016)

Selon le recensement de 2021 (qui n'a pas encore été ventilé à l'aide de l'analyse HART), le revenu médian avant impôt des ménages de la ville d'Ottawa est de 102 000 $. Une estimation des loyers abordables pour chaque catégorie de revenu peut être créée en arrondissant à 100 000 $ pour l'IHAM afin de calculer les charges mensuelles maximales de logement (loyers, hypothèques, services publics) (tableau 2).

Catégorie de revenu	Gamme de revenus des ménages	Nombre de ménages privés et proportion	Max. coût abordable mensuel du logement
Très faible	0-$19,999	17,525 (4.3%)	$500
Faible	$20,000-49,999	61,480 (15.1%)	$1,250
Modique	$50,000-79,999	72,155 (17.7%)	$2,000
Médian	$80,000-124,999[1]	97,770 (24%)	$3,000
Supérieur	$120,001+	158,040 (38.8%)	n/a
Total		407,250 (100%)	

Tableau 2. Coût mensuel maximum d'un logement abordable par catégorie de revenu, Ottawa 2020 (source : recensement de 2021)

1. Le recensement n'inclut qu'une catégorie de 100 000 à 124 999 dollars - les ménages à revenu médian sont donc surestimés.

Cibler l'accessibilité financière par population prioritaire

Il est important d'appliquer une lentille sexospécifique et intersectionnelle aux besoins en matière de logement, notamment en fixant des sous-objectifs pour répondre aux besoins des populations prioritaires.

Par exemple, le gouvernement fédéral s'est engagé à consacrer 33 % de ses fonds aux familles dirigées par des femmes (SCHL 2021), et la ville de Toronto (2021) s'est engagée à consacrer 20 % de ses fonds au logement "For Indigenous By Indigenous" (pour les autochtones par les autochtones). L'étude HART a révélé qu'à Ottawa, 31 % des ménages dirigés par une mère célibataire, 35 % des ménages nouveaux dirigés par un migrant, 32 % des ménages dirigés par un réfugié et 26 % des ménages dirigés par une personne de race noire, recensés en 2016, présentaient les incidences les plus élevées de besoins impérieux en matière de logement (voir la figure 1). Il convient de noter que les données HART ne tiennent pas compte du chevauchement des personnes appartenant à plusieurs populations prioritaires ; par exemple, un ménage dirigé par une mère célibataire, dirigé par un jeune de moins de 25 ans et dirigé par une personne de race noire est présenté séparément dans trois catégories.

Le dernier dénombrement ponctuel des sans-abri à Ottawa (Ville d'Ottawa 2021a) a révélé que 32% des personnes dormant dans la rue ou dans des centres d'hébergement d'urgence s'identifiaient comme autochtones, alors qu'elles ne représentent que 5 % de la population. L'étude HART montre que 17 % des ménages dirigés par des autochtones ont des besoins impérieux en matière de logement. Il convient de noter que les ménages autochtones et les ménages dirigés par une mère célibataire, ainsi que les ménages de nouveaux migrants et de demandeurs d'asile, ont tendance à avoir besoin de logements plus grands (3 chambres et plus) (Schwan & Ali 2021).

Dans le cadre de son plan d'action de réconciliation, le présent rapport propose que la Ville d'Ottawa établisse un sous-objectif de 20 % de tous les logements sociaux et supervisés pour les logements dirigés par des Autochtones (y compris 30 % de tous les logements supervisés), y compris la disposition des terrains et des ressources financières, et qu'elle continue de soutenir la Coalition autochtone d'Ottawa pour créer sa propre évaluation des besoins et sa propre stratégie de logement "par des Autochtones pour des Autochtones".

Reconnaissant la surreprésentation des ménages d'origine africaine, caribéenne et noire dans les besoins impérieux de logement, le présent rapport propose que la Ville engage la Coalition pour la santé mentale des Noirs d'Ottawa et d'autres alliés noirs engagés dans le domaine du logement dans le ressourcement et l'élaboration de solutions de logement culturellement appropriées pour les Noirs.

Pourcentage des populations prioritaires en situation de besoin impérieux de logement

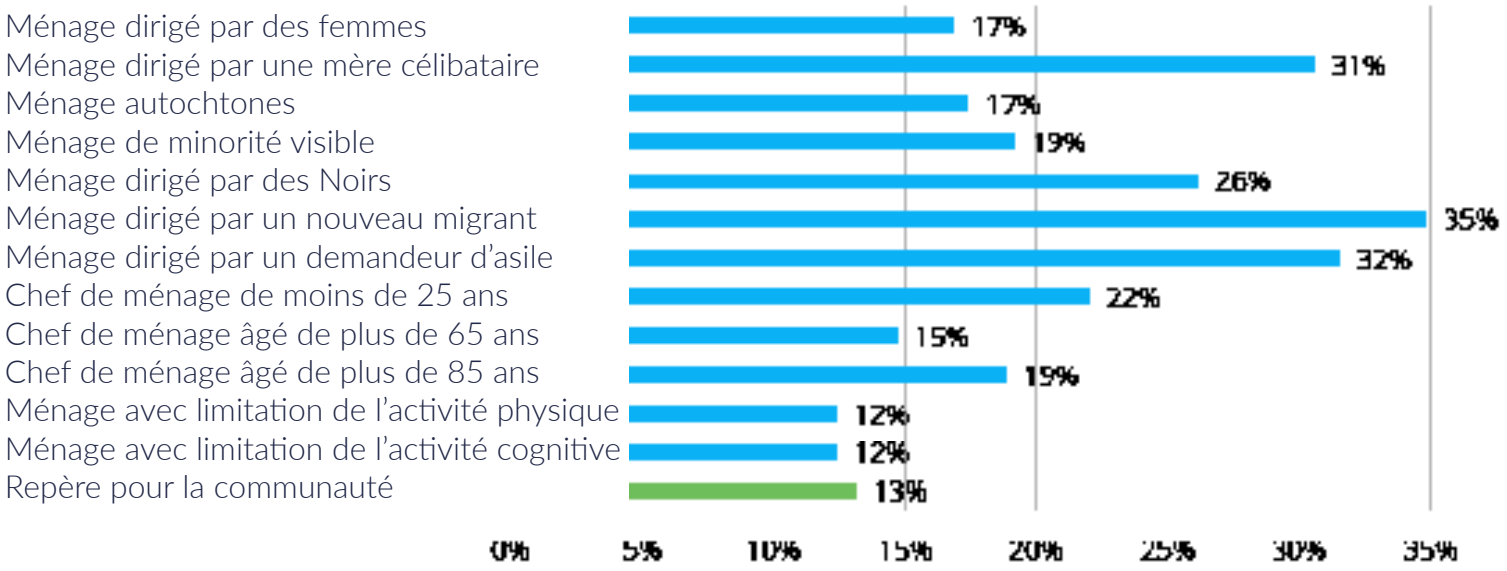


Figure 1. Pourcentage des populations prioritaires en situation de besoin impérieux de logement (HART, 2022, sur la base des données du recensement de 2016)

MISE EN CONTEXTE:
LE BESOIN DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES

La ville d'Ottawa a facilité une augmentation de 72 % des mises en chantier de logements neufs (maisons individuelles, maisons en rangée, condominiums) entre 2011-16 et 2020-21 (Pomeroy 2022). Malgré cette nouvelle offre, les prix des maisons ont augmenté de 22 % entre 2020 et 2021, pour atteindre une moyenne de 645 976 $ (Ville d'Ottawa 2022a : 12).

Pendant ce temps, la construction de logements locatifs spécialisés a triplé depuis 2011 pour atteindre 40,3 % des mises en chantier en 2021 (Pomeroy 2022). Malgré cette nouvelle offre, l**es loyers moyens des logements de deux chambres à coucher ont augmenté de 20,3 % entre 2021 et 2022**, pour atteindre un coût moyen de 2 443 $/mois en octobre 2022, les appartements d'une chambre à coucher se situant à 1 959 $ (Pringle 2022). Avec un salaire minimum à temps plein (15,50 $ x 40 heures/semaine x 52 semaines), un loyer abordable serait de 806 $/mois, et un travailleur canadien sur quatre gagne le salaire minimum, plus ou moins de 3 $ (Macdonald 2019). L'allocation de logement pour une mère célibataire avec un enfant en Ontario est de 642 $/mois. **Le taux d'inoccupation des appartements à louer à moins de 1 200 $/mois est inférieur à 0,6 % à Ottawa**, tandis que le taux d'inoccupation des appartements de plus de 1 350 $ est de 4,6 % (SCHL 2022b : 123).

L'évaluation des besoins en logement de la Ville d'Ottawa contenue dans son Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (2020a : 46) reconnaît que **l'achat d'une maison à Ottawa, à l'exception d'une maison mobile, est inaccessible à tout ménage qui n'a pas un revenu élevé** (plus de 120 % du RRMM) (Ville d'Ottawa 2020a : 46). Toutes les options de location privée (du studio à la chambre à coucher) sont inabordables pour les ménages à très faible revenu gagnant moins de 20 000 $ par an, et les studios sont les seuls à être abordables pour ceux qui se situent au sommet de la catégorie des ménages à faible revenu, ceux qui gagnent 50 % du revenu médian de la région ou 50 000 $ par an (ibid. : 47). Ces faits suggèrent que les maisons de chambres seraient la seule option de location privée abordable pour la plupart des ménages à très faibles et faibles revenus, y compris les familles, sans subvention.

Malgré la déclaration d'urgence de 2020, l'offre de logements abordables a continué à diminuer au cours du dernier mandat du conseil municipal.

Cette situation s'inscrit dans le cadre d'un déclin à long terme du logement abordable : de 2011 à 2016, pour chaque nouveau logement locatif à Ottawa disponible à 750 $ par mois ou moins, sept logements dans cette fourchette de prix ont été perdus (Pomeroy in Laucius 2021).

Face à l'insuffisance de l'offre nouvelle, à la perte de logements abordables existants et aux pressions de la croissance démographique, y compris les étudiants et les réfugiés, la ville d'Ottawa dépense actuellement 31 millions de dollars par an pour des abris d'urgence, y compris des chambres d'hôtel et de motel qui ont hébergé 21 000 personnes et familles depuis 2014, souvent pour des séjours de six mois ou plus (Williams 2022).

En bref, **malgré une augmentation considérable de l'offre, la ville d'Ottawa ne gère pas l'offre de logements adéquate**. Cette grave pénurie de logements très abordables ruine des vies et menace les finances municipales.

L'Ontario est la seule province canadienne à avoir transféré les coûts directs des programmes de logements subventionnés aux municipalités, ce qui représente un coût annuel de 80 millions de dollars pour la ville d'Ottawa. En outre, la ville d'Ottawa consacre 15 millions de dollars par an à l'aide au loyer pour les logements privés, à l'exonération de l'impôt foncier et des frais d'aménagement pour les nouveaux logements et à la rénovation du parc de logements sociaux et abordables existants (Ville d'Ottawa 2020b : 13). La majorité de ces aides au loyer sont accordées dans le cadre du programme 'Logement D'abord' de la ville, qui aide les personnes seules et les familles à sortir de l'absence de chez-soi grâce à une aide au loyer et à des services d'accompagnement.

Des recherches internationales approfondies (résumées récemment dans Lawson et al 2022) démontrent que les dépenses d'infrastructure du gouvernement, y compris l'infrastructure du logement, sont beaucoup plus efficaces lorsqu'elles sont directement investies dans l'offre de logements sans but lucratif à long terme, plutôt que dans le financement de "partenariats public-privé", ou dans les avantages transférables en matière de logement pour les logements locatifs privés.

Pourquoi le logement social?

L'écart croissant entre les coûts du logement sur le marché et ce que les ménages à revenus très faibles ou modiques peuvent se permettre a incité les Canadiens à plaider de plus en plus en faveur de l'augmentation du nombre de logements construits à des fins spécifiques, permanents et très abordables. Le logement social, également connu sous le nom de logement "communautaire" et "sans but lucratif", est "un terme générique qui désigne généralement les logements détenus et exploités par des sociétés de logement sans but lucratif et des coopératives de logement, ou les logements détenus par les gouvernements provinciaux, territoriaux ou municipaux" (SCHL 2022a). (SCHL 2022a).

Au Canada, entre 1965 et 1985, environ 10% du total des logements construits étaient des logements sans but lucratif. Dans les années 1960, le gouvernement fédéral a financé jusqu'à 90 % des coûts d'investissement des logements publics. Dans les années 1980, le gouvernement fédéral a assuré jusqu'à 100 % du financement des logements sans but lucratif, ainsi que le financement des coûts de pré-développement (Suttor 2016). Cependant, le gouvernement fédéral s'est retiré des programmes et de la politique de logement social au début des années 1990, ce qui a entraîné des décennies de perte nette de logements sans but lucratif (Suttor 2016 - voir figure 2).

Aujourd'hui, le Canada a l'une des proportions les plus faibles de logements sociaux parmi les pays riches : 3.5%. En revanche, aux Pays-Bas, au Danemark et en Autriche, plus de 20% du parc immobilier est constitué de logements sociaux, et l'Écosse, la France et la Finlande ont toutes des objectifs de 20 à 25 % de logements sociaux par rapport à l'ensemble du parc immobilier (OCDE 2020).

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine a recommandé que le Canada se fixe comme objectif de doubler le parc de logements sociaux (pour atteindre 7 % du parc total) d'ici 2035 (ACHRU 2022 : 3). La Banque Scotia, l'une des plus grandes banques canadiennes, partage cet avis (Young 2023). Les deux rapports soulignent qu'il ne s'agit que d'une première étape dans un processus plus long de réalisation progressive du droit à un logement adéquat.

Les objectifs de ce rapport sont en parfaite adéquation avec le projet de Plan officiel d'Ottawa, tel qu'approuvé par le ministre des Affaires municipales de l'Ontario en novembre 2022. Le Plan officiel augmente les objectifs du Plan 2020-2030 pour le logement et la lutte contre l'itinérance en fixant

> *"un objectif selon lequel 20 % de toutes les nouvelles unités résidentielles doivent être abordables. De toutes les unités abordables, 70 pour cent doivent être destinées aux ménages dont les besoins correspondent à la définition de l'abordabilité de base, et les 30 pour cent restants doivent être destinés aux ménages dont les besoins correspondent à la définition de l'abordabilité du marché. " (Ville d'Ottawa 2022b : 78)*

Avec un objectif global imposé par la province de 151 100 unités par an, la Ville d'Ottawa s'engage à construire chaque année 2 254 logements abordables pour les sans-abri et les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement - principalement des ménages à très faible et à faible revenu dont le loyer mensuel est inférieur à 1 250 $. Elle s'engage en outre à construire 966 logements dont les loyers mensuels sont inférieurs à 3 000 $.

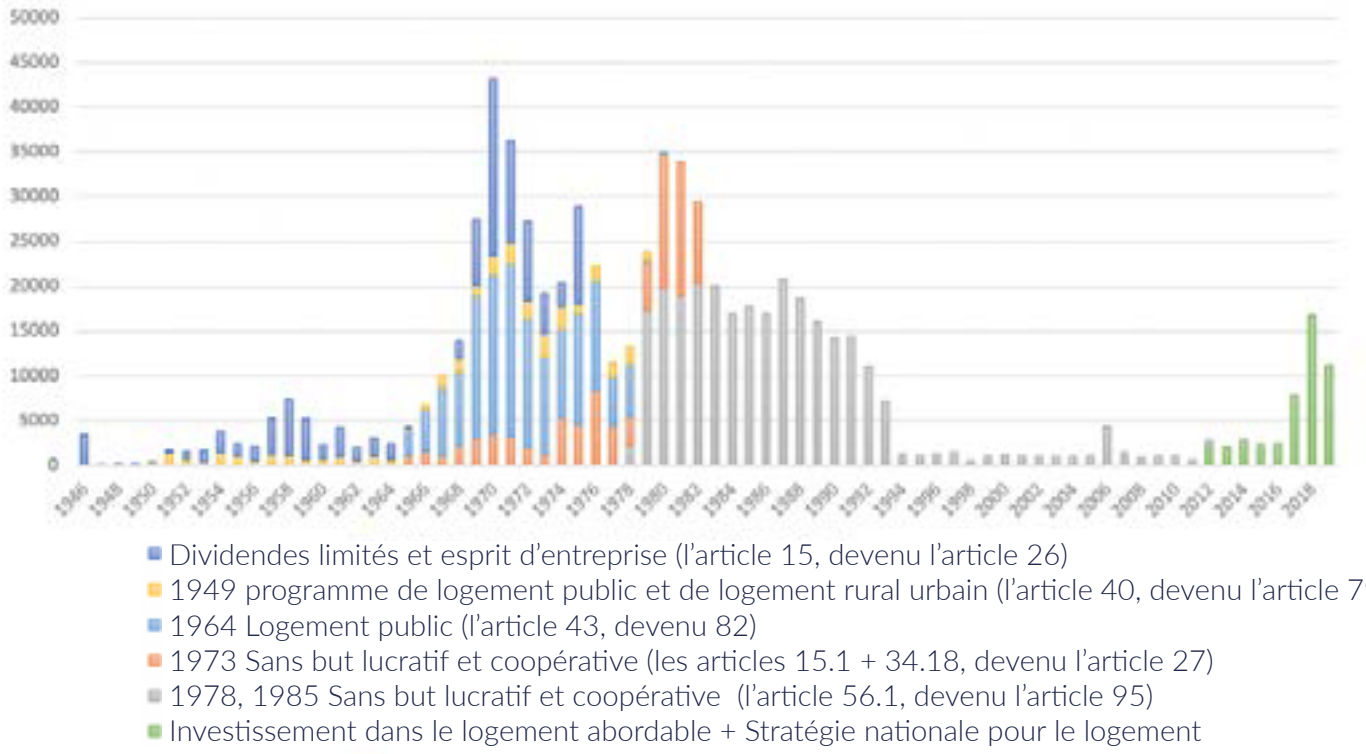


Figure 2. Unités de logement abordable bénéficiant d'une aide fédérale (nouvelles et acquises) par programme, 1946-2019 (St. Denis 2022, d'après les recherches de Brian Clifford)

Les fournisseurs de logements sans but lucratif d'Ottawa

Un inventaire du parc de logements sociaux et supervisés d'Ottawa, qui compte environ 20 000 logements (environ 5 % de tous les logements, soit un peu plus que la moyenne nationale), révèle que la majorité du parc appartient à la Société de logement communautaire d'Ottawa (LCO) (tableau 3).

Le portefeuille de logements communautaires de la Ville d'Ottawa comprend 52 fournisseurs de logements, y compris des organismes sans but lucratif, des coopératives et des propriétaires de logements à supplément de loyer qui offrent des logements à loyer adapté au revenu (LIR), des "logements abordables" au taux du marché et des suppléments de loyer (Ville d'Ottawa 2020a : 18). Seuls 11 de ces fournisseurs disposent de plus de 200 logements. La Ville d'Ottawa passe un contrat avec une organisation à but non lucratif, le Registre du logement social d'Ottawa, qui tient une liste d'attente centralisée pour ces logements, et la liste compte actuellement 10 000 ménages qui attendent jusqu'à 10 ans pour un logement subventionné (Ville d'Ottawa 2020a : 19).

Fournisseur	Nombre d'unités	Nombre de biens / projets
Logement Communautaire d'Ottawa	14,800	over 150
Co-ops (partie du CHASEO situé à Ottawa)	2,048	34
CCOC	1,500	over 50
Soins de long durée - ville d'Ottawa	717	4
Nepean Housing Corporation	500	10
Village Bruyère	500	2
Salus Ottawa	368	14
Gloucester Housing Corporation	252	6
Société John Howard	206	3
Les Bergers de 'Espoir	205	5 plus 2 en construction
Gignul Non-profit Housing	201	3 plus services pour la location privée subventionnée

Tableau 3. Fournisseurs de logements sociaux et supervisés disposant d'un parc permanent de plus de 200 logements (sources : données de la Ville d'Ottawa et sites Web individuels)

Le présent rapport recommande que la Ville continue d'aider la Ottawa Aboriginal Coalition (OAC) à créer sa propre évaluation des besoins et sa propre stratégie "Pour les Autochtones par les Autochtones", et à travailler en étroite collaboration avec la OAC sur les possibilités de développement futur.

Les fournisseurs de logements indigènes d'Ottawa

Gignul est le seul fournisseur de logements indigènes à disposer d'un parc assez important, comprenant un projet pour personnes âgées et un projet de 12 logements en cours de construction. Wigwamen, basé à Toronto, possède un immeuble de 41 logements à Ottawa et un autre projet de 50 logements en cours de développement. Inuit Non-Profit Housing possède 63 logements, dont 10 pour les personnes âgées. Ontario Aboriginal Housing Services ont un site près de la station Cleary en phase de pré-développement (Ville d'Ottawa 2020a : 19 et autres données de la Ville d'Ottawa, y compris une communication personnelle). Bon nombre de ces fournisseurs, ainsi que d'autres organismes de services autochtones, siègent à Ottawa Aboriginal Coalition.

Pourquoi un but non lucratif ?

L'élimination de la motivation du profit pour le logement permet d'économiser de l'argent. Une analyse des coûts réalisée en 2019 pour l'agglomération de Vancouver s'est penchée sur trois facteurs permettant de réaliser des logements à bas prix : l'ossature bois par rapport au béton, les terrains loués gratuitement par rapport au taux du marché, et les promoteurs privés par rapport aux promoteurs à but non lucratif. Le rapport a révélé que l'ossature en bois permettait une réduction des coûts de 9 % par rapport au béton, que les terrains loués gratuitement permettaient une réduction de 25 % par rapport aux terrains les plus chers de Vancouver, et que le recours à un promoteur à but non lucratif permettait la réduction la plus importante, à savoir 32 %. Les scénarios de développement présentés dans le rapport suggèrent que des logements abordables pourraient être produits à grande échelle pour les ménages à revenu modique (1 765 $/mois pour un appartement de deux chambres) sans subvention directe, simplement en utilisant la meilleure technologie de construction disponible sur un terrain loué par le gouvernement avec un fournisseur à but non lucratif (Coriolis 2019 : 72 ; Lee 2021). Cette constatation est étayée par de nombreuses recherches internationales sur les avantages, en termes d'accessibilité, de la construction de logements sociaux sur des terrains publics (Lawson et Ruonsaavara 2021, Hoyt 2020, World Economic Forum 2019, Woetzel et al 2014).

L'accessibilité des logements sans but lucratif s'accroît avec le temps.

Une étude récente sur les logements coopératifs par rapport aux logements du marché dans cinq villes canadiennes - dont Ottawa - construits pour la plupart dans les années 1980, a révélé que les loyers des appartements d'une chambre à coucher (droits d'occupation) dans les coopératives étaient de **20 % inférieurs aux loyers du marché** de 2006 à 2009 à Ottawa, en tenant compte de la taille, de la superficie et de la date de construction.

En 2018-21, les loyers des mêmes logements étaient **inférieurs de 35 % aux loyers du marché** (Suttor et al. 2022 : 25). L'écart qui se creuse au fil du temps est dû à l'augmentation des loyers du marché au cours des dernières années.

En outre, les logements à but non lucratif peuvent permettre une sélection plus efficace des locataires (à partir de listes d'attente centralisées, ciblées sur les ménages à revenus très faibles, faibles et modiques), un contrôle et une application moins stricts de l'accessibilité au-delà de la "lettre de la loi" dans les accords de logement, des coûts d'aide au loyer inférieurs à ceux des logements du marché privé, et une accessibilité perpétuelle plutôt qu'une période d'engagement limitée dans le temps.

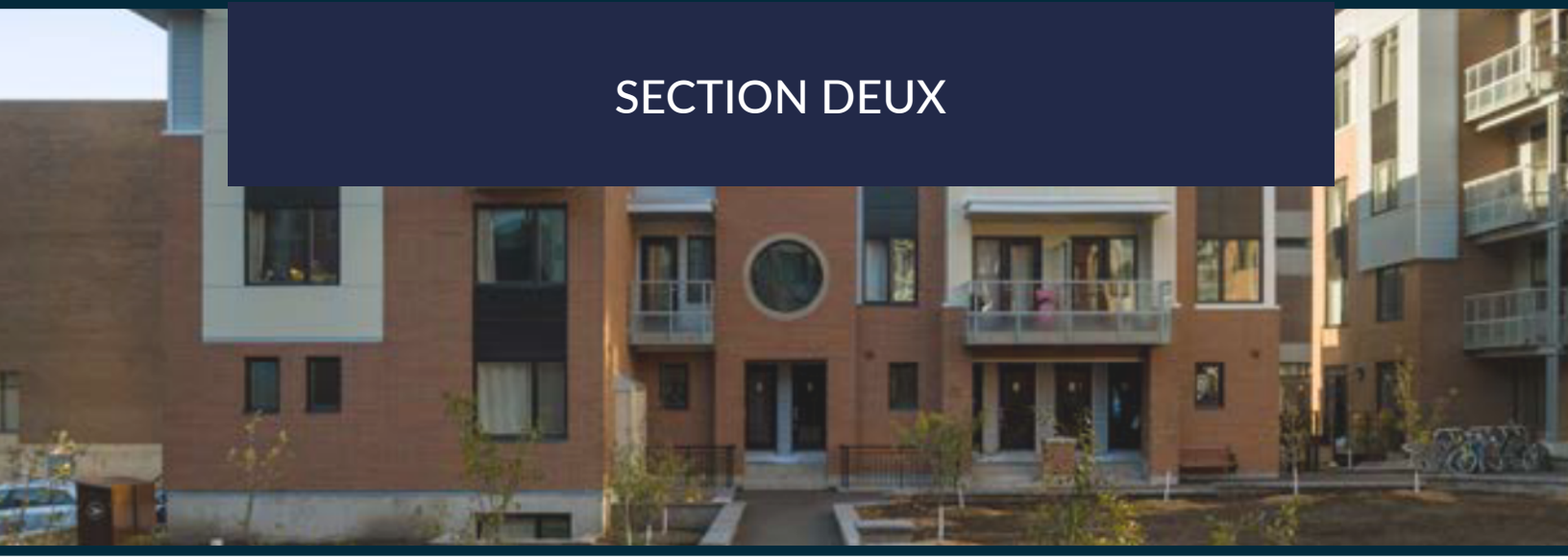
L'élargissement des fournisseurs de logements sans but lucratif peut se traduire par un portefeuille plus important d'actifs détenus pour permettre le financement croisé, le subventionnement croisé, l'augmentation de l'efficacité du développement et la réduction de la dépendance à l'égard des subventions au fil du temps, car les logements sociaux deviennent moins chers que leurs équivalents sur le marché (ibid. : 56 ; Pomeroy 2017).

Les ménages des coopératives, y compris les nouveaux logements à Vancouver, étaient plus susceptibles d'être des membres à faible revenu des populations prioritaires (p. ex. mères célibataires, Autochtones, Noirs, personnes handicapées) que les locataires du secteur privé. Ces résultats font écho aux évaluations d'autres formes de logements à but non lucratif et à revenus mixtes (Suttor et al 2022 : 1). Le rapport conclut :

> *"Les nouveaux logements abordables sont coûteux à construire et ne sont économiquement viables que pour des loyers bien supérieurs à la moyenne. Les nouveaux projets nécessitent d'importantes subventions d'exploitation ou d'amortissement pour atteindre les loyers moyens du marché ou les loyers bas. À long terme, la situation change : les loyers du secteur privé augmentent au fil du temps jusqu'à ce que le marché le supporte, mais les loyers des coopératives d'habitation matures peuvent être basés principalement sur les coûts et augmentent plus lentement. Au cours de la troisième décennie de vie d'un projet, les loyers d'équilibre sont généralement inférieurs au marché (Suttor et al 2022 : 1)".*

En d'autres termes, il y a peu d'économies initiales sur les coûts d'investissement entre les logements à but lucratif et à but non lucratif. En l'absence de financement direct (subventions, financement) ou de subvention indirecte (exonération de la redevance d'aménagement et de l'impôt foncier), les loyers d'équilibre ne seront toujours abordables que pour les ménages à revenu modique ou médian.

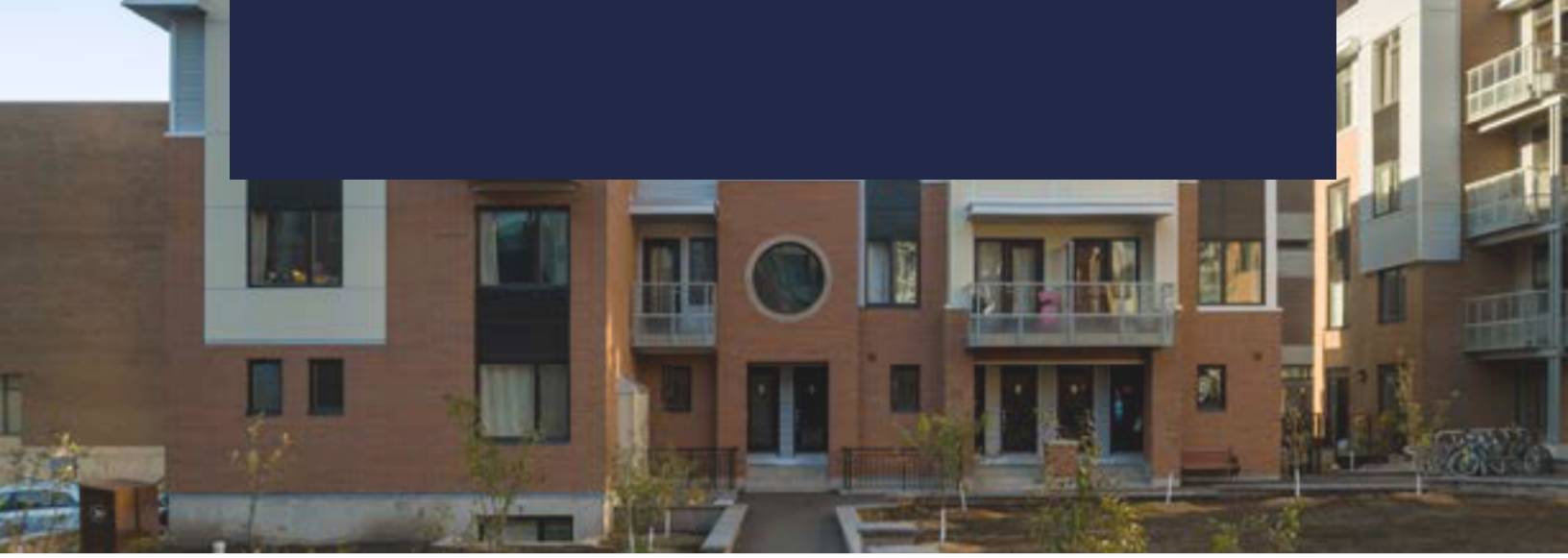
Mais **les logements à but non lucratif construits sur des terrains loués ou transférés à des organisations à but non lucratif ou à des fiducies foncières communautaires restent le meilleur investissement à long terme pour tous les niveaux de gouvernement, en particulier lorsqu'ils sont combinés à des subventions, à des financements à faible coût, à des aides au loyer et à d'autres moyens de créer des logements qui répondent aux besoins des ménages à revenus très faibles ou faibles**.



SECTION DEUX

LIBÉRER DES TERRAINS POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES

- À la suite de la directive d'Ottawa de novembre 2022 de présenter au deuxième trimestre de 2023 un rapport et des recommandations qui permettront à La société d'aménagement des terrains communautaires d'Ottawa de se concentrer sur l'identification et la livraison de terrains excédentaires et de possibilités d'aménagement pour de nouveaux projets de logements abordables, lancer des demandes de propositions pour tous les sites appartenant à l'administration municipale identifiés dans le groupe d'étude d'Ottawa de 2018 sur le logement abordable près des gares ferroviaires d'ici la fin de 2023;
- Identifier et sécuriser les sites appartenant au gouvernement pour les développements résidentiels et à usage mixte à moins de 800 mètres des stations du train léger de la phase 3 et à moins de 400 mètres d'un arrêt d'autobus, y compris en travaillant avec la SCHL, la Société immobilière du Canada et Infrastructure Ontario pour libérer le potentiel des propriétés fédérales et provinciales par le biais de dons et de locations de terrains;
- Travailler avec le gouvernement fédéral pour débloquer le potentiel de don ou de location de terrains gouvernementaux orientés vers le transport en commun, identifiés dans le rapport du groupe de travail de 2018, par le biais de l'Initiative des terrains fédéraux;
- Donner la priorité à la zone entourant la gare de Bayview pour un projet de développement de logements abordables à grande échelle;
- Donner la priorité aux terrains municipaux pour la fourniture de logements abordables;
- Travailler avec Infrastructure Ontario pour libérer le potentiel des terrains axés sur le transport en commun appartenant à ce niveau de gouvernement et aux organismes de la Couronne qui lui sont associés;



LIBÉRER DES TERRAINS POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES

suite de la précédente

- Soutenir l'application d'accords sur les avantages pour la communauté à tous les aménagements réalisés sur des terrains appartenant au gouvernement ou bénéficiant de fonds ou de financements publics, y compris l'exigence que 20 % des terrains zonés résidentiels et à usage mixte soient loués à un taux nominal ou vendus à des fournisseurs de logements sans but lucratif ou à une fiducie foncière communautaire;
- Travailler avec toutes les organisations à but non lucratif qui possèdent des terrains, en particulier les églises, pour soutenir le don ou la location à un taux nominal de terrains à des fournisseurs de logements à but non lucratif ou à une fiducie foncière communautaire, en mettant particulièrement l'accent sur les fournisseurs de logements indigènes;
- Travailler avec la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa et les gouvernements provincial et fédéral pour acquérir des terrains et des bâtiments pour des logements abordables à perpétuité, y compris les sites décrits ci-dessus.

MISE EN CONTEXTE: AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

*Les "***leviers les plus puissants qui sous-tendent les systèmes de logement social sont liés à la politique foncière qui peut fournir ou exiger des sites sur lesquels le développement du logement social peut avoir lieu***", que ces instruments soient des sociétés de mise en réserve de terres à dessein telles que des terres gouvernementales détenues directement, ou des fiducies foncières communautaires qui garantissent que "le logement locatif abordable sans but lucratif dispose de sites adéquats sur lesquels se développer". Les gouvernements peuvent également exiger qu'une "proportion de logements sociaux soit présente dans toutes les zones locales", non seulement par le biais d'un zonage d'inclusion, mais aussi par le biais d'une politique foncière informée par des objectifs, tels que les accords de bénéfices communautaires (Lawson et al. 2022 : 2).*

Les investissements en capital et le financement par l'emprunt, généralement fournis par les gouvernements supérieurs, sont deux autres catalyseurs importants (ibid. : 2-3). La ville d'Ottawa n'a tout simplement pas l'assiette fiscale, les réserves de capitaux ou la capacité d'emprunt nécessaires pour financer directement un nombre important de nouveaux logements abordables afin de répondre aux besoins des sans-abri et des personnes dont le logement est précaire (Ville d'Ottawa 2020b : 5). Cependant, **les partenariats entre les collectivités locales et les gouvernements supérieurs peuvent permettre une offre régulière de logements abordables** pour lutter contre l'absence de chez-soi et la prévenir.

A titre d'exemple, 8 000 logements sociaux et abordables sont produits chaque année en Finlande, soit environ 22% de l'offre totale pour ce pays de 5,5 millions d'habitants, principalement grâce à la mise en réserve de terrains par le gouvernement, à des facilitateurs de planification municipale à grande échelle, à des subventions conditionnelles et à un financement à faible coût (Lawson et al 2022 : 10). **Ces partenariats fonctionnent : La Finlande a éliminé le sans-abrisme chronique et la plupart des besoins en matière de logement** (Shinn & Kadouri 2021).

Cette proposition d'augmentation du nombre de logements sans but lucratif à Ottawa repose sur trois possibilités :

- **Ottawa dispose d'une grande proportion de terrains gouvernementaux par rapport aux autres villes canadiennes ;**
- **Plusieurs promoteurs de logements sans but lucratif d'Ottawa ont la capacité d'augmenter le nombre de logements publics, communautaires et coopératifs ;**
- **L'expansion du TLR et les initiatives de construction urbaine associées peuvent soutenir les communautés orientées vers le transport en commun à grande échelle.**

La ville d'Ottawa ne peut pas non plus apporter une aide directe à un autre facilitateur important, "les subventions de fonctionnement telles que les allocations de loyer" (Lawson et al 2022 : 4). Cette responsabilité incombe aux échelons supérieurs de l'administration. Cependant, les gouvernements municipaux jouent un rôle clé dans l'approbation rapide de logements abordables bien situés, en particulier par le biais d'une réforme du zonage. Elles jouent également un rôle dans un dernier catalyseur, "des incitations fiscales bien conçues [qui] orientent les investissements vers des fournisseurs de logements appliquant des régimes de loyer et d'attribution définis et réglementés" (ibid., p. 4).

Augmenter à proximité du train léger

À Ottawa, le groupe de travail interministériel de 2018 sur le logement abordable près des stations de transport en commun (Ville d'Ottawa, 2015) a identifié **20 sites de propriété publique adjacents aux sites du train léger des phases 1 et 2** qui pourraient fournir 10 000 logements dans de nouveaux quartiers à usage mixte et à haute densité (Ville d'Ottawa 2019).

Par exemple, un site de 7,8 hectares près de la future station Gladstone de la ligne 2 est déjà en cours d'aménagement par la Société de logement communautaire d'Ottawa, avec 1 100 logements prévus (Willing 2021). Deux sites appartenant à la ville et situés près de la station Bayview, point de correspondance entre les lignes 1 et 2, disposent de 8,4 hectares de terrain ; 2,3 hectares supplémentaires appartiennent à la Commission de la capitale nationale et sont actuellement utilisés comme parking. Six autres hectares, zonés pour des bâtiments de 30 étages, appartiennent à des propriétaires privés sur City Centre Drive et comprennent actuellement un bâtiment de 15 étages, un complexe d'industrie légère de type entrepôt et un très grand parking.

Lawrence Neighbourhood à Toronto a été créé dans les années 1970 sur un ancien terrain industriel (une gare de triage) acheté par le gouvernement fédéral. Dix ans plus tard, il comptait plus de 3 500 logements, dont deux tiers de logements sociaux, ainsi que deux écoles, plusieurs crèches, un supermarché, une église, des restaurants et un centre de soins de santé, sur 17 hectares. La plupart des immeubles d'habitation du quartier St. Lawrence comptent 8 à 10 étages (Hulchanski 1989). Dans le quartier de la gare Bayview à Ottawa, 17 hectares sont zonés pour un maximum de 30 étages, ce qui suggère un rendement potentiel de 12 000 logements dans un quartier à revenus et usages mixtes, y compris l'infrastructure sociale et les équipements associés qui pourraient desservir l'ensemble de la ville.

Augmenter: Terrains de l'État

La politique actuelle de la ville d'Ottawa en matière de terrains et de financement du logement abordable exige que, lors de la vente d'un terrain municipal, 25 % de tout aménagement résidentiel sur ce terrain soit conforme à la définition du logement abordable.

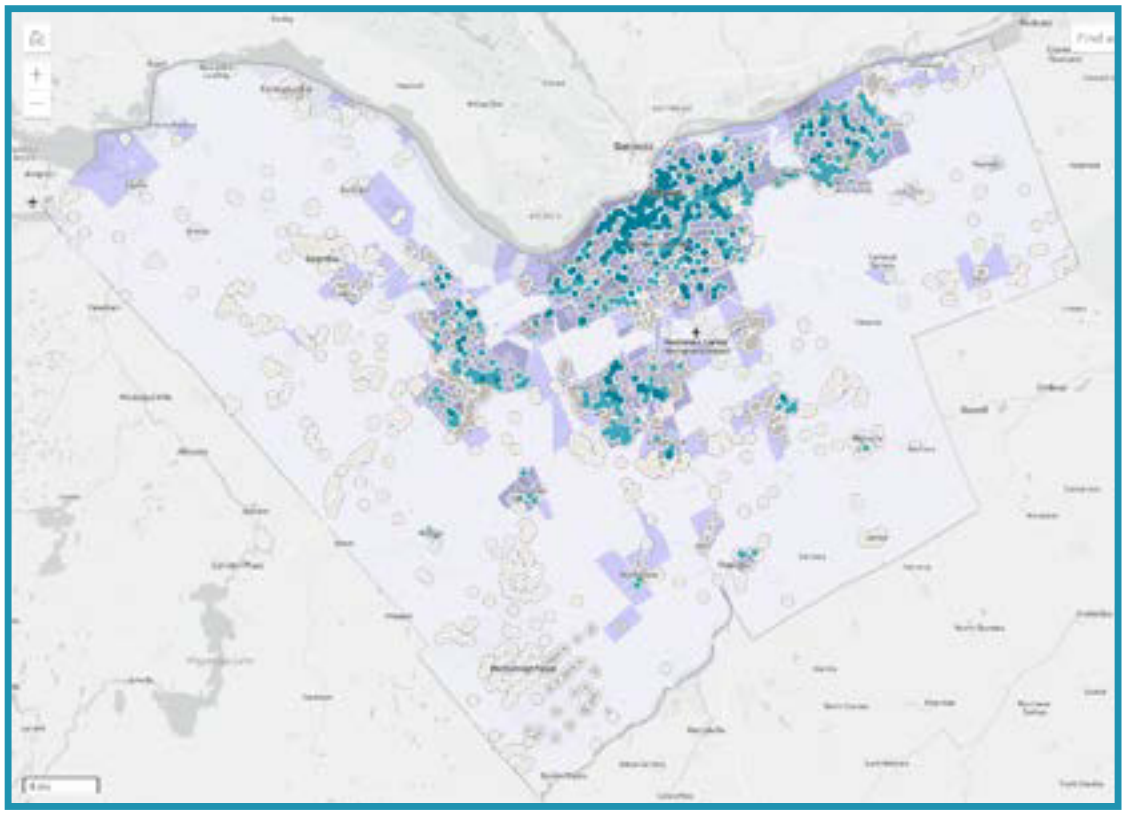
Dans les cas où aucun logement abordable n'est fourni, 25 % du produit net de la vente doit être transféré au Fonds de réserve pour le logement abordable afin de financer l'aménagement de nouveaux logements abordables ailleurs. Dans les cas où les terrains résidentiels et institutionnels excédentaires non viables de la Ville sont vendus, 25 % du produit net de la vente doit être transféré au Fonds de réserve pour le logement abordable afin de financer l'aménagement de nouveaux logements abordables ailleurs. La société d'aménagement des terrains communautaires d'Ottawa met en œuvre cette politique par l'acquisition et l'aliénation de terrains, avec pour mandat de fournir au moins 25 % de logements abordables (Ville d'Ottawa 2017).

Bien que cette politique soit un bon début, pour augmenter efficacement le nombre de logements abordables, cette approche doit être transformée, de sorte que la Ville et tous les niveaux de gouvernement maximisent le potentiel de logements abordables des terrains appartenant au gouvernement.

Augmenter dans toute la ville

Outre ces grands sites adjacents au train léger, il existe plusieurs centaines de parcelles de terrain appartenant aux gouvernements municipal, fédéral et provincial dans toutes les banlieues d'Ottawa qui conviennent à l'aménagement de logements abordables et supervisés. Le projet Housing Assessment Resource Tools a cartographié ces parcelles, qui excluent les parcs, les plaines inondables et les terrains d'industrie lourde. Toutes les parcelles identifiées sont "notées" pour l'accès aux services, y compris les garderies, les écoles, les services médicaux, les épiceries et les transports en commun, en utilisant les mêmes critères que ceux utilisés par la SCHL pour noter ses projets en vue d'un financement : seules les parcelles ayant une note supérieure à 10/20 sont signalées. Il s'agit non seulement de terrains vacants, mais aussi d'immeubles de faible hauteur qui pourraient être réaménagés avec des "logements sur le toit". Voici quelques exemples canadiens de logements abordables sur des infrastructures communautaires :

- Carlington : 32 logements pour personnes âgées au-dessus d'un centre de santé communautaire (Ottawa - Logement Communautaire d'Ottawa)
- Cause We Care : 21 maisons pour mères célibataires, chacune avec 2 à 4 chambres, au-dessus d'une bibliothèque (Vancouver - YWCA)
- The Station : 45 logements supervisés, dont 10 entièrement accessibles, au-dessus d'une caserne de pompiers (St. Thomas - Indwell)



La carte foncière d'Ottawa a été créée et fournie par le projet Housing Assessment Resource Tools (HART). Le projet HART est financé par la SCHL dans le cadre du Défi de l'offre de logement ("solutions fondées sur les données") et a travaillé directement avec plus de 13 partenaires gouvernementaux à travers le Canada, y compris la Ville d'Ottawa, pour développer un outil d'évaluation des besoins en logement, un outil d'évaluation des terrains et un outil d'acquisition de propriétés à l'échelle nationale. De plus amples informations et des données publiées sont disponibles à l'adresse suivante hart.ubc.ca

Augmenter par le biais d'ententes sur les avantages communautaires (EAC)

La ville d'Ottawa pourrait utiliser les EAC comme outil stratégique pour augmenter le parc de logements abordables, si la location ou la vente de terrains privés était une condition liée à l'obtention de fonds ou de financements publics (un mécanisme différent de le zonage inclusif, qui exige généralement qu'une proportion de nouveaux logements soit fournie en tant que logements "abordables" au prix du marché dans le cadre de son règlement de zonage).

Une EAC est un accord, impliquant généralement des promoteurs de projets d'infrastructure et de construction, des autorités municipales ou autres, et des coalitions communautaires, visant à obtenir un large éventail de résultats socio-économiques à partir de projets d'infrastructure et de construction. Les EAC peuvent aller d'accords juridiquement contraignants à des accords volontaires.

L'Ottawa Community Benefit Network (OCBN) a été créé en 2019. En novembre 2022, Logement Communautaire d'Ottawa (LCO) a annoncé la signature d'une entente sur les avantages communautaires avec l'OCBN afin d'étendre la portée des résultats des avantages communautaires pour les locataires et les communautés de la LCO dans tous ses projets en cours et futurs.

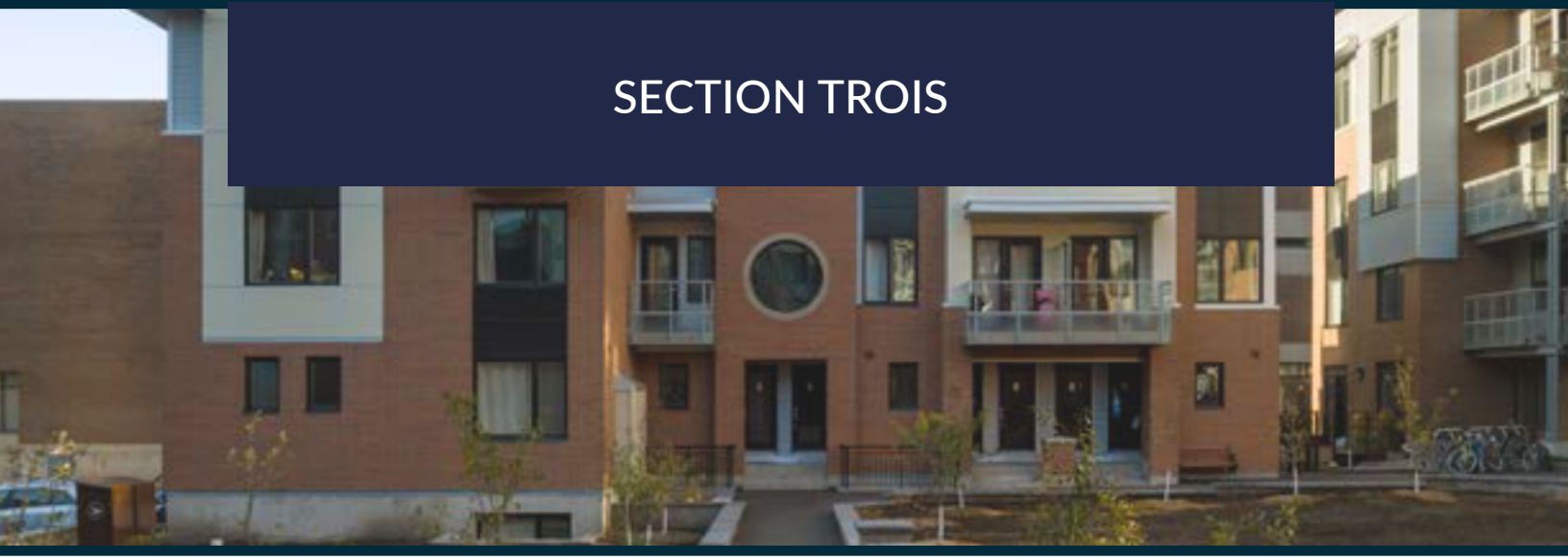
Des ententes sur les avantages communautaires comprenant des engagements en matière de logement social et abordable ont été négociés au Canada dans le cadre de la création du village olympique de Vancouver en 2010 (Galley 2015). La ville de Vancouver a augmenté son offre de logements abordables grâce à un partenariat avec le BC Community Land Trust, dirigé par la Co-operative Housing Federation of BC. Quatre sites appartenant à la ville ont été initialement aménagés avec 358 logements sans but lucratif à revenu faible ou médian entre 2016 et 19, suivis de 11 autres sites avec 1 039 logements qui sont actuellement en cours d'aménagement.

Augmenter à travers des fiducie fonciers communautaires

La ville d'Ottawa peut encourager et soutenir les dons ou la location à taux nominal de terrains et d'immeubles provenant de propriétaires privés et d'organismes sans but lucratif, en particulier les églises. Que les terrains et les bâtiments proviennent du gouvernement municipal, provincial ou fédéral, ou de propriétaires privés et d'organismes sans but lucratif, ces biens pourraient être fournis (loués ou vendus) sans frais aux promoteurs de logements sans but lucratif ou à la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa (OCLT).

Les fiducie fonciers communautaires (FFC) sont généralement des entités créées par des membres de la communauté pour répondre aux besoins en logements abordables d'un quartier, d'une municipalité ou d'une région. Ils sont dirigés par un modèle de gouvernance communautaire basé sur l'adhésion, ouvert aux individus et aux organisations qui partagent la philosophie et les objectifs de la fiducie. Les actifs détenus par un FFC - y compris les logements abordables et les terrains à aménager - sont conservés à perpétuité.

OCLT a été constituée en 2021 et sert de véhicule pour acquérir des propriétés qui sont ensuite louées à des organismes de logement communautaire à but non lucratif et coopératifs afin de garantir des logements qui répondent aux divers besoins de la communauté. Les acquisitions par l'OCLT peuvent être facilitées par l'achat ou le don de terrains, par un financement public ou par un investissement à impact communautaire, servant ainsi de mécanisme pour la mobilisation de la communauté, la préservation de logements abordables et la création de richesses communautaires. Grâce au financement croisé permis par un portefeuille d'actifs détenus, combiné avec des baux à divers fournisseurs de logements à but non lucratif, un FFC peut servir de véhicule efficace pour augmenter le nombre de logements abordables permanents.



UTILISER LES OUTILS MUNICIPAUX DE ZONAGE ET DE PLANIFICATION

- Maximiser les possibilités de logements abordables dans toutes les parties de la ville, y compris les banlieues éloignées et les zones rurales, en créant un zonage résidentiel et à usage mixte basé sur la forme dans toute la ville et en autorisant de plein droit une densité supplémentaire et des permissions de zonage plus souples avec une plus grande accessibilité financière;
- Créer une série d'incitations à la planification et d'aides directes spécifiquement pour le développement de logements abordables sans but lucratif, y compris des dispenses de frais de développement, des dispenses de frais de dossier, des exonérations de taxes foncières et une approbation rapide par le biais d'un traitement prioritaire;
- Travailler avec la SCHL et la province de l'Ontario pour mettre en place un bureau du logement abordable afin d'aider les promoteurs à but non lucratif dans les phases de pré-développement et d'approbation et envisager des systèmes de permis de planification communautaire pour les sites plus importants.

MISE EN CONTEXTE:
OUTILS DE ZONAGE ET DE PLANIFICATION MUNICIPAUX

Augmenter : Facilitateurs de zonage

L'une des principales orientations du nouveau Plan officiel 2022-2046 d'Ottawa consiste à "réglementer principalement la densité, la forme bâtie, la hauteur, la masse et la conception des aménagements résidentiels, plutôt que de réglementer par des restrictions sur la typologie des bâtiments " ou le nombre d'unités (ville d'Ottawa 2022b : 76). L'accent est mis sur quatre catégories de hauteur :

1. Faible hauteur : jusqu'à quatre étages
2. Immeuble de hauteur moyenne : 5 à 9 étages
3. Immeuble de grande hauteur : 10-40 étages
4. Immeuble de grande hauteur 41+ (ibid. : 48)

"Trois logements ou plus par lot sont encouragés "dans des endroits appropriés" et des "formes de logement de huit logements ou plus dans des endroits appropriés comme de droit dans le cadre du règlement de zonage" sont également discutées (ibid. : 76). Cela signifie qu'une plus grande flexibilité sera permise en termes de typologies de logement et de densité, et que la densité autorisée dans les parties des quartiers situées à proximité des principaux centres et corridors, désignées dans le PO comme "Evolving Overlay" (superposition évolutive), sera encore plus élevée. Dans les rues principales et aux abords des centres de transit, une gamme d'utilisations résidentielles de moyenne et haute densité est autorisée pour soutenir une gamme et une variété de types de logements.

Plus important encore (ibid. : 79), la ville d'Ottawa autorisera les logements alternatifs, coopératifs ou partagés, y compris les maisons de chambres, les maisons de retraite, les établissements de soins résidentiels, les logements pour étudiants construits à cet effet, les foyers de groupe et d'autres formes de logement à long terme dans toutes les zones résidentielles. Cela permettra le développement social et à but lucratif d'une nouvelle génération de maisons de chambres agréées, de logements pour étudiants, de parcs de maisons minuscules et d'autres options très abordables. Ce zonage permettrait également la construction rapide de logements supervisés dans les banlieues axées sur le transport en commun à l'extérieur de la ceinture verte de la ville d'Ottawa, comme c'est le cas à Surrey, à 35 km du centre de Vancouver (BC Housing 2021) et à Oshawa et Whitby, à 55 et 60 km du centre de Toronto (SCHL 2022c).

Le plan officiel envisage également d'éliminer les exigences minimales en matière de stationnement dans les zones desservies par les transports en commun (ibid., p. 41). Il est question d'une optique sexospécifique et intersectionnelle en matière de logement, y compris " la disponibilité d'unités de taille familiale, d'espaces de jeu, d'espaces communs partagés au sein des immeubles, d'espace pour les poussettes et de stationnement pour les vélos " (ibid. : 34). (ibid. : 34).

Augmenter: stratégies innovantes

Des municipalités telles que Cambridge, Portland et Austin aux États-Unis et Vancouver au Canada se sont efforcées de mettre en œuvre des stratégies innovantes de zonage et de bonification de la densité afin d'encourager le développement de logements sociaux et abordables. Le point commun de ces stratégies est qu'elles permettent d'augmenter la densité de plein droit et d'assouplir les autorisations de zonage tout en augmentant l'accessibilité. Si la ville d'Ottawa inclut dans ses réformes de zonage la création d'une superposition permettant aux fournisseurs de logements sans but lucratif de construire plus d'unités, des bâtiments plus grands et d'être soumis à des exigences de zonage moins restrictives que le zonage de base ne le permet, le développement de logements abordables pourrait être encouragé tout en évitant des modifications du zonage de base qui gonfleraient autrement la valeur des terrains et encourageraient la perte de logements abordables existants sur le marché privé par le biais d'un réaménagement en logements plus coûteux et à plus forte densité. Toutefois, la possibilité de créer des zones de superposition pour les logements sociaux et abordables pourrait être menacée par les récentes modifications provinciales de la loi sur l'aménagement du territoire.

Augmenter: Systèmes de permis d'urbanisme

Le système de permis de planification communautaire (SPPC) est un outil d'aménagement du territoire que les municipalités peuvent utiliser pour planifier l'avenir de leurs communautés. Cet outil peut contribuer à rationaliser et à rendre plus efficaces les processus d'approbation des projets d'aménagement et à favoriser l'établissement de priorités en matière de logements abordables.

Augmenter: Approbation accélérée et dispense de frais et de charges

Le Plan officiel de la ville d'Ottawa comprend une " boîte à outils " "d'incitatifs de planification et de soutien direct au logement abordable pour les ménages à revenu faible ou modique, y compris, mais sans s'y limiter, le report ou l'annulation des frais et des charges, des normes d'aménagement différentes et la priorité de traitement des demandes " (Ville d'Ottawa 2022b : 75). Il s'agit là d'un ensemble extrêmement impressionnant de facilitateurs, même si l'on fait abstraction de facilitateurs tels que le zonage d'inclusion qui sera sévèrement limité par modifications provinciales à venir de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Les frais peuvent inclure l'examen des demandes d'aménagement, les permis de construire et les frais d'inspection. Les redevances d'aménagement peuvent porter sur l'éducation, l'affectation de parcs, les transports en commun et les avantages pour la collectivité. Le projet de loi 23 de l'Ontario, qui a reçu la sanction royale le 28 novembre 2022, exempte les projets de logements sans but lucratif, les logements abordables et les logements accessibles des redevances d'aménagement de plein droit. Les frais de transfert de terrain seraient supprimés si le terrain était loué par la ville. Les taxes foncières pourraient être supprimées si le promoteur était enregistré en tant qu'organisme à but non lucratif.

De nombreuses villes canadiennes adoptent cette approche. Par exemple, la ville de Calgary accorde des remises sur les frais de pré-demande, le changement d'affectation du sol, le plan de viabilisation du site, le permis de construire, les prélèvements hors site, l'évaluation des superficies, le réaménagement et les

permis de démolition pour les logements sociaux et abordables. La valeur de l'incitation moyenne est de 3 585 dollars par logement.

Les 15 millions de dollars de subventions annuelles de la ville d'Ottawa pour le logement social et abordable ont généralement pris la forme d'une exonération des droits et des frais de développement, ce qui compte comme une contribution en nature aux subventions fédérales et provinciales. En outre, une partie de l'argent a été utilisée comme levier pour les subventions fédérales et provinciales. Ce montant devrait être augmenté pour être en ligne avec les meilleures pratiques des autres villes. La ville de Vancouver (650 000 habitants, soit les deux tiers de la population d'Ottawa) dispose d'un programme de subventions annuelles de 25 millions de dollars pour le logement social et la ville d'Edmonton (1 million d'habitants, semblable à Ottawa) s'est engagée à verser 132 millions de dollars sur quatre ans pour construire 2 500 logements sociaux (voir l'annexe 2).

En 2020, la ville de Calgary et la SCHL ont mis en place un nouveau processus de demande " à guichet unique " qui permet aux fournisseurs de logements de présenter simultanément une demande à la SCHL et aux programmes de financement du logement de la ville de Calgary, dans l'espoir que la province de l'Alberta y participera à l'avenir (ville de Calgary, 2022). La ville de Toronto élabore actuellement un programme similaire (Concept 2 Keys) qui fournit des conseils aux développements sociaux et abordables, avec son programme Open Door qui fournit jusqu'à 50 000 $ pour l'aide à la pré-demande (ville de Toronto 2022). Cette possibilité devrait être explorée par le biais d'un nouveau bureau du logement abordable à la ville d'Ottawa.



RECHERCHER LE SOUTIEN DES GOUVERNEMENTS FÉDÉRAL ET PROVINCIAUX

- Rechercher des financements supplémentaires auprès des gouvernements fédéral et provinciaux, en mettant l'accent sur la création de nouveaux logements très abordables et permanents, y compris :
  - » des versions améliorées du Fonds national de co-investissement pour le logement, de l'initiative de Financement de la construction logements locatifs et de l'Initiative pour la création rapide de logement, le nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements, et d'autres programmes de subvention et de financement du logement social qui pourraient découler d'une stratégie nationale du logement améliorée
  - » Programme de développement de l'habitat coopératif
  - » l'Initiative des terrains fédéraux
- Obtenir des gouvernements fédéral et provinciaux un financement permanent et stable pour soutenir les logements supervisés existants, en créer de nouveaux et répondre aux besoins en matière de santé et d'aide sociale dans le domaine du logement.

MISE EN CONTEXTE: POLITIQUES ET PROGRAMMES FÉDÉRAUX ET PROVINCIAUX

Les politiques provinciales et fédérales et les programmes de financement actuellement en place ont rendu presque impossible la production de logements suffisamment abordables pour ceux qui en ont le plus besoin. Cependant, des changements de politiques et de programmes sont en cours et de nouvelles possibilités de produire davantage de logements plus abordables se profilent à l'horizon. Il est essentiel que la Ville d'Ottawa, et plus particulièrement le maire, fasse preuve d'un leadership fort en insistant auprès des paliers supérieurs de gouvernement pour obtenir un financement adéquat et des programmes efficaces qui peuvent être combinés au financement et au soutien de la Ville, afin de répondre aux besoins des personnes à très faible revenu et à faible revenu, y compris les personnes sans abri, confrontées à la précarité du logement et inscrites sur la Liste d'attente centralisée pour le logement d'Ottawa.

Le plan financier à long terme des services de logement de la ville (2021b:6) comprenait des recommandations selon lesquelles le maire devait " chercher à obtenir des gouvernements fédéral et provincial des fonds supplémentaires pour les immobilisations... afin de contribuer à hauteur d'un tiers chacun aux besoins en immobilisations... " et " continuer à chercher à obtenir des gouvernements fédéral et provincial des fonds de fonctionnement permanents et stables... afin d'ajouter de nouvelles subventions au logement, de fournir des services de soutien améliorés, d'augmenter le financement des refuges d'urgence et de fournir des fonds de fonctionnement pour de nouveaux logements supervisés et de transition ". L'année prochaine, la mise en œuvre de nouveaux programmes et l'actualisation des programmes existants offriront de nouvelles possibilités.

AUGMENTER AVEC LE PROVINCE DE L'ONTARIO

Augmenter par le biais du project de loi 23

Le projet de loi 23, la loi "Accélérer la construction de plus de logements", a pour principal objectif d'augmenter rapidement l'offre de logements pour répondre aux besoins dans toute la province. Certains éléments soutiennent la croissance des logements abordables sans but lucratif, notamment l'exonération des redevances d'aménagement, des redevances d'utilisation des parcs et des redevances d'intérêt public, l'obligation d'entreprendre un examen du système d'impôt foncier pour les coopératives et les communautés sans but lucratif, et l'autorisation de plein droit d'une "densification douce". Les municipalités seront tenues de créer un "engagement municipal en matière de logement" et d'identifier les outils et stratégies prévus pour atteindre leurs objectifs en matière de logement, et il est possible ici de veiller à ce que l'offre de logements abordables soit spécifiquement incluse dans les objectifs.

Malheureusement, le projet de loi 23 crée des obstacles à la croissance du logement abordable et des menaces à la sécurité d'occupation des logements locatifs. Les modifications apportées aux redevances d'aménagement créeront des déficits de financement qui n'ont pas été comblés par la province. De plus, le retrait de l'autorité municipale sur les règlements relatifs au remplacement des logements locatifs lorsqu'ils sont proposés à la démolition ou à la conversion a une incidence sur la capacité d'Ottawa à adopter son propre règlement sur le remplacement des logements locatifs.

Augmenter par le biais des modifications réglementaires de la loi sur les services de logement

En mars 2022, l'Ontario a publié des modifications réglementaires en vertu de la Loi de 2011 sur les services de logement concernant les accords de service et de sortie et les niveaux de service. En vertu du nouveau cadre, à l'expiration de l'hypothèque, les fournisseurs de logements et les gestionnaires de services peuvent conclure de nouvelles ententes de services qui doivent inclure un financement fourni par le gestionnaire de services pour combler la différence entre les taux LIR et les taux de location autrement payables pour chaque unité, ainsi qu'un financement supplémentaire pour réduire les taux de location non LIR et maintenir le parc en bon état de réparation. Le nouveau cadre prépare le terrain pour assurer la viabilité à long terme du secteur du logement communautaire, notamment en augmentant la capacité de développement et de croissance. Mais l'impact financier pour les municipalités pourrait être important.

Augmenter par le biais des taux d'assistance sociale

Depuis les années 1990, les augmentations du salaire minimum et des taux d'aide sociale n'ont pas suivi l'inflation. Les taux actuels d'aide sociale plongent les bénéficiaires dans une grande pauvreté, un niveau bien inférieur au seuil de pauvreté (Laidley & Tabbara 2022), et l'allocation de logement de 390 $ par mois d'Ontario Works (pour un adulte seul) est bien inférieure au montant qui permettrait de couvrir les frais de logement de tout prestataire. Un salaire minimum à temps plein, équivalant à un loyer abordable d'environ 806 $/mois, ne permet à aucun résident d'Ottawa de s'offrir un appartement d'une ou deux chambres à coucher (Coleman & Shaban 2022). Les bas salaires et les faibles taux d'aide sociale créent un besoin de logements à des prix inférieurs à ceux du marché.

En 2022, la province a augmenté de 5 % les taux d'aide au revenu pour les familles et les personnes relevant du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) et du Programme d'aide aux enfants gravement handicapés, et s'est engagée à ce que les taux du POSPH soient ajustés chaque année en fonction de l'inflation. En outre, la province a augmenté l'exemption des gains mensuels de 200 $ à 1 000 $ par mois.

L'augmentation des taux d'aide sociale et du salaire minimum contribuerait grandement à aider les personnes à faible revenu à accéder à un logement et les fournisseurs de logements sans but lucratif à en construire et à en assurer la maintenance.

Augmentation du logement accompagné

Les objectifs municipaux en matière de logements supervisés sont menacés par les faibles taux de financement des services de soutien par la province. Le Plan à long terme des services de logement de la Ville d'Ottawa (2021b:6) demande 93,4 millions de dollars par année à la province de l'Ontario pour le financement de fonctionnement des services de soutien pour les logements d'urgence, de transition et supervisés existants, ainsi que pour 50 nouvelles maisons supervisées par année, ce qui est loin d'être le financement actuel des services de soutien. L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (2022 : 5) recommande des conditions fédérales sur le Transfert canadien en matière de santé et le Transfert canadien en matière de programmes sociaux qui reflètent le besoin de financer adéquatement les services de santé et de soutien social dans le logement.

AUGMENTER AVEC LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

Malgré la Loi sur la stratégie nationale du logement (Gouvernement du Canada 2019) et l'accent mis sur le logement pour ceux qui en ont le plus besoin, la majorité des programmes de la stratégie nationale du logement ne reflètent pas la propre définition du logement abordable de la SCHL (Vérificateur général du Canada 2022). Par exemple, l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs est la pièce maîtresse de la Stratégie nationale sur le logement. Cette initiative d'approvisionnement, axée sur le financement garanti à faible taux (prêts hypothécaires), a vu son budget augmenter à trois reprises et représente maintenant, avec 25,75 milliards de dollars, près de 40 % du financement total de la SNL jusqu'en 2028 (Pomeroy 2021 : 1). Seulement 3 % des logements dans les projets financés par l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs sont abordables pour les ménages à faible revenu et cette clause d'abordabilité ne dure que 10 ans (Blueprint 2022:4). En outre, très peu d'unités de taille familiale (3+ chambres à coucher) ont été produites (ibid : 38). Si les résultats du Fonds national de co-investissement sont meilleurs, la majorité des logements produits restent inabordables pour les ménages à faibles revenus ayant un besoin impérieux de logement, et l'engagement d'accessibilité n'est que de 20 ans (ibid. : 4).

Augmenter par le biais de l'Initiative des terrains fédéraux

L'Initiative des terrains fédéraux est un fonds de 200 millions de dollars qui soutient le transfert de terrains et de bâtiments fédéraux excédentaires à des promoteurs éligibles. Ces terrains sont disponibles à un prix réduit ou gratuitement pour être aménagés ou rénovés en vue de la construction de logements abordables. Les terrains et les bâtiments situés à Ottawa sont indiqués sur la carte HART et comprennent des bureaux fédéraux existants et d'autres terrains appartenant à la Commission de la capitale nationale. Les terrains adjacents au train léger sont identifiés par le Groupe de travail interservices de la Ville sur le logement abordable près des stations de transport en commun.

Augmenter par le biais de l'initiative du Financement de la construction de logements locatifs et du Programme de développement de l'habitat coopératif

La dernière mise à jour de la SCHL suggère que le financement de la construction locative exigera qu'au moins 40 % des logements dont le loyer est égal ou inférieur à 80 % du loyer moyen du marché bénéficient d'un prêt hypothécaire à taux réduit de 3,5 %, soit 3 % de moins que le taux préférentiel actuel de 6,5 % (séminaire de la SCHL, 9 novembre). La SCHL a également indiqué qu'elle réaffecterait les subventions et les prêts de l'Initiative Financement de la construction do logements locatifs et du Fonds national de co-investissement pour le logement à un nouveau Programme de développement de l'habitat coopératif, qui se concentrera sur le financement à faible coût (séminaire de la SCHL, 9 novembre). En novembre 2022, le vérificateur général du Canada (2022 : 20) a recommandé que tous les programmes de la SCHL utilisent sa propre définition standard de l'accessibilité, qui correspond à 30 % du revenu du ménage avant impôt, généralement pour les ménages à revenu faible ou modique, et qui n'est pas basée sur le loyer du marché. L'audit a également fortement recommandé de mesurer l'impact des programmes de la SCHL sur les ménages sans abri et ayant besoin d'un logement, qui sont en grande majorité des ménages à très faibles et faibles revenus. Un certain nombre de chercheurs et de défenseurs du logement ont suggéré un retour aux hypothèques à 2 % avec des amortissements à très long terme pour les logements très abordables, le mécanisme utilisé avec succès dans les années 1980 pour augmenter le nombre de logements sociaux. A cette époque, le taux préférentiel du marché pour les prêts hypothécaires était également de 6,5 %, de sorte qu'un prêt hypothécaire de 2 % était inférieur de 4,5 % au taux préférentiel (Pomeroy 2021 : 8 ; ACHRU 2022).

Augmenter à travers l'initiative pour la création rapide de logement

L'initiative pour la création rapide de logement, contrairement à ces deux autres programmes, vise les personnes les plus susceptibles de devenir sans-abri et a connu beaucoup plus de succès par rapport à ses objectifs déclarés, tout en étant pratiquement la seule source de financement pour le logement indigène (Blueprint 2022 : 22). Mais contrairement aux deux autres programmes, il ne bénéficie pas d'un financement continu et son budget (4 milliards de dollars jusqu'à présent) est beaucoup plus faible. De plus, le logement supervisé nécessite un financement de fonctionnement de la part d'autres niveaux de gouvernement, et il y a eu d'importantes lacunes dans le financement de fonctionnement du logement supervisé de la part des provinces et des territoires (ACHRU 2022 : 21-23).

Augmenter à travers l'initiative Fonds pour accélérer la construction de logements

Le gouvernement fédéral est sur le point de lancer son Fonds pour accélérer la construction de logements, doté de 4 milliards de dollars, qui fournira un financement direct aux gouvernements locaux en échange d'engagements à augmenter le nombre d'approbations de logements. Les récentes auditions de la Chambre des communes ont recommandé que le fonds soit " largement consacré à l'acquisition, à la rénovation et à la construction de logements locatifs abordables hors marché " (Chambre des communes 2022 : 4), et que le déploiement du programme soit associé à une utilisation accrue des terres fédérales, ainsi qu'à d'autres programmes fédéraux " superposables ", afin d'augmenter le nombre de logements sociaux très abordables (ibid. : 6).

L'ajout de ces trois programmes à une Initiative foncière fédérale considérablement élargie (comme le recommande le récent rapport de la Chambre des communes sur le Fonds d'accélération au logement) (Chambre des communes 2022) serait la meilleure façon d'augmenter le nombre de logements très abordables qui répondent aux besoins des ménages à très faible revenu et à faible revenu à Ottawa.



MODÈLES CHIFFRÉS

En consultation avec notre comité consultatif, nous avons élaboré quatre scénarios de développement “typiques” sur des sites hypothétiques appartenant à la ville, afin de modéliser les coûts de construction des projets pour différentes échelles de développement, et les sources de financement potentielles qui pourraient soutenir ces développements. Il convient de noter que ces scénarios de développement ont été élaborés sur la base d’hypothèses en vigueur au moment de la rédaction du rapport et qu’ils devraient être modifiés en fonction de l’évolution des coûts du financement, des matériaux de construction et de la main-d’œuvre.

Deux des scénarios (scénarios 1 et 2) prévoyaient un mélange de studios et de maisons à trois chambres à coucher, ainsi qu’un mélange de loyers abordables, allant des logements très abordables aux logements du marché, afin de soutenir la faisabilité financière des projets. Les deux autres scénarios (scénarios 3 et 4) modélisent des ensembles de logements supervisés adaptés au programme de financement de l’Initiative pour la création rapide de logement de la SCHL, le scénario 3 modélisant un projet de construction neuve et le scénario 4 envisageant la transformation d’un bureau en habitation.

Les coûts de construction par pied carré (psf) sont l’une des variables les plus importantes ayant un impact sur le coût du projet. Ces deux dernières années ont vu une augmentation sans précédent des coûts de construction. Sur la base des données actuelles des estimations de coûts de 2022 pour les projets Cahdco en préparation ou en construction, les modèles de scénarios de développement pour les nouvelles constructions utilisent l’hypothèse d’un coût de construction dur de 450 psf. Les coûts indirects sont estimés comme un pourcentage des coûts réels, allant de 10 % à 15 %, les coûts inférieurs étant basés sur des économies d’échelle. Une provision de 15 % des coûts de construction et des coûts indirects a été ajoutée aux quatre scénarios. La taille des unités et la surface brute de plancher (SBP) des bâtiments architecturaux, ainsi que les hypothèses de coûts d’exploitation pour tous les scénarios sont basées sur des projets réels de Cahdco, adaptés aux paramètres de cet exercice. D’autres hypothèses ont été adaptées à chacun des scénarios afin de démontrer l’impact des différentes variables, des conditions du marché et des programmes de financement.

Un certain nombre d’hypothèses sont nécessaires pour alimenter les modèles.

Pour tous les scénarios, il a été supposé que le promoteur est un fournisseur de logements abordables à but non lucratif qui s’est engagé à assurer une accessibilité perpétuelle et qui est admissible aux taux d’imposition de la TPS à but non lucratif. Les modèles supposent que le terrain sera fourni gratuitement au promoteur de logements abordables et que des remboursements d’impôt foncier pourraient être accordés proportionnellement au pourcentage d’unités offertes à un loyer moyen du marché de la SCHL ou à un loyer inférieur. Cette mesure ne s’applique pas actuellement à tous les projets de logements abordables.

Scénario #1

Lincoln Fields

516 logements sur un site appartenant à la ville et situé dans une zone de grandes stations de transport en commun. Pour les besoins du modèle, il a été hypothétiquement situé à Lincoln Fields.

2 immeubles de 17 étages, de 200 logements locatifs abordables avec un mélange de studios et de trois chambres à coucher (12% de studios, 44% de chambres à coucher, 16% de chambres à coucher et 28% de chambres à coucher), et d'un immeuble de 12 étages, de 116 logements pour personnes âgées avec des studios et des chambres à coucher (3% de studios et 97% de chambres à coucher).

Le coût total du projet est estimé à $276 500 000

Les loyers ont été fixés de manière à ce que le projet réponde aux critères d'abordabilité minimum du Programme de co-investissement de la Stratégie nationale du logement de la SCHL et du Programme des Fonds municipaux verts (FMV) de la Fédération canadienne des municipalités (FCM), les loyers de 30 % des unités étant fixés à 80 % du loyer médian du marché pour la région locale. On a supposé que les subventions municipales de la ville d'Ottawa (modélisées à 180 000 $/unité) et les exemptions d'impôt foncier ne seraient disponibles que pour les 30 % d'unités répondant aux critères de loyers abordables, mais que les redevances d'aménagement municipales et les dispenses de frais seraient accordées pour l'ensemble du projet.

Les loyers des 70% de logements restants ont été ajustés au minimum requis pour soutenir le financement hypothécaire nécessaire à la viabilité financière. Ces loyers se situent généralement entre la fourchette médiane et la fourchette supérieure pour les coûts de logement basés sur les revenus, avec des loyers mensuels de 2350 $ pour un logement d'une chambre à coucher et de 3500 $ pour un logement de trois chambres à coucher.

Il est à noter que même avec un terrain gratuit et le développement social, le loyer de 3 500 $ n'est pas abordable pour les ménages à revenu médian sans réductions supplémentaires sur les taux hypothécaires ou sans l'aide au logement du Canada et de l'Ontario. Le financement hypothécaire est modélisé à un taux d'intérêt de 3,5 % pour le financement de la SCHL et de la FCM, ce qui a été confirmé par la SCHL comme une hypothèse raisonnable à la mi-décembre 2022. Le montant du prêt hypothécaire est le maximum que le budget d'exploitation du projet peut supporter avec un ratio de couverture de la dette (RCD) de 1,10.

Scénario #1

Lincoln Fields

Taux de location et composition des logements dans les immeubles à revenus mixtes

	80% LLM		Revenue modique		Revenue moyen	
	Loyer	Nombre	Loyer	Nombre	Loyer	Nombre
Studio	$800	48				
1 chambre à coucher	$919	20	$2,350	156		
2 chambres à couche	$1,099	20			$3,000	44
3+ chambres à coucher	$1,279	32			$3,500	80
Nombre total d'unités	400					

Taux de location et composition dans les immeubles pour personnes âgées

	80% LLM		Revenue modique	
	Loyer	Nombre	Loyer	Nombre
Studio	$800	4		
1 chambre à coucher	$919	31	$2,210	81
Nombre total d'unités	116			

Scenario #1

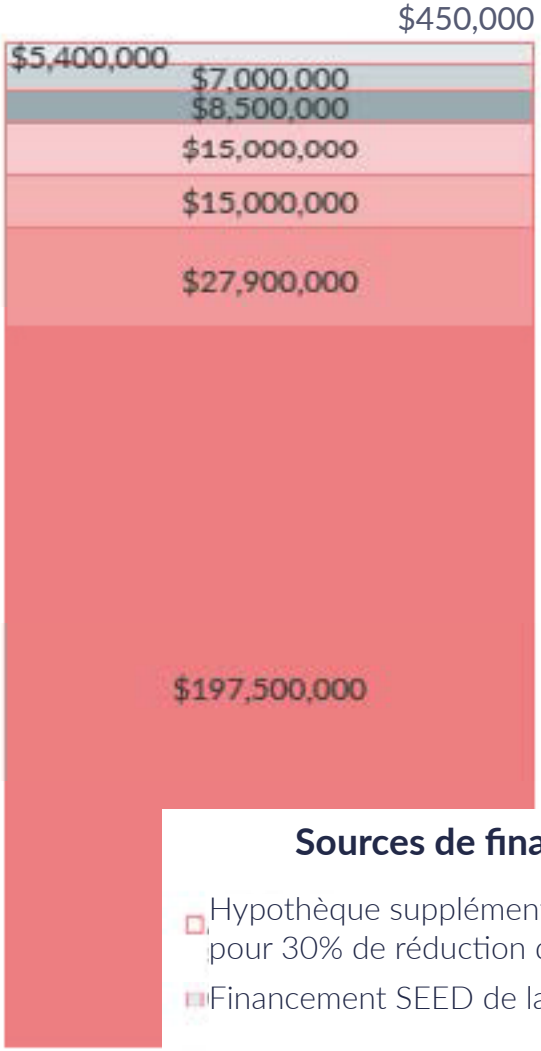
Coûts et sources du projet

Le coût total du projet est estimé à $276 500 000



Coûts du projet

- Coûts élevés
- Éventualités
- Coûts indirects
- Taxe



Sources de financement

- Hypothèque supplémentaire de la SCHL pour 30% de réduction de la taxe foncière
- Financement SEED de la SCHL
- Fond de Co-Investissement du SCHL
- Exonération de la taxe d'aménagement
- Hypothèque de la FCM
- Subvention de la FCM
- Subvention municipal
- Hypothèque de la SCHL

Scénario #2

Centrepointe

Un ensemble de logements abordables mixtes de 9 étages et de 100 unités, avec un mélange d'unités allant du studio au trois chambres à coucher (12% de studios, 44% 1-chambre à coucher, 16% de 2-chambres à coucher et 28% de 3-chambres à coucher). Il s'agit d'un projet hypothétique situé sur un terrain appartenant à la ville à Centrepointe, à moins de 100 mètres d'un service d'autobus fréquent.

Le coût total du projet est estimé à $56 000 000

Les loyers du scénario 2 ont été fixés de manière à correspondre aux catégories de loyers basés sur le revenu pour la ville d'Ottawa (20% TFR, 25% FR, 25% MR et 30% AI). Avec cette répartition des loyers, le projet ne répond pas aux critères d'abordabilité minimum du Programme de co-investissement de la SCHL ou du FMV de la FCM ; on suppose donc que le projet sera financé par le program de Financement de la construction de logements locatifs de la SCHL. Pour que le projet soit financièrement réalisable, le taux d'intérêt devrait être fixé à 2%, ce qui correspondait aux taux d'il y a environ deux ans, mais qui est inférieur aux taux de prêt actuels de la SCHL. Il faudrait modifier les programmes de prêts actuels de la SCHL pour que le projet soit réalisable sur la base des hypothèses actuelles de coût et d'accessibilité. Dans ce scénario, le rapport coût-efficacité est également fixé à 1,10.

Les loyers à très faible revenu (TFR) et à faible revenu (FR) alloués dans le modèle sont inférieurs aux loyers AMR de la SCHL et répondent aux critères d'accessibilité de la ville d'Ottawa, à savoir une moyenne pondérée de 80% de l'AMR. On a supposé que ces 45% d'unités seraient admissibles à une subvention municipale (modélisée à 180 000 $/unité) et à une exonération de l'impôt foncier. Les loyers des 3 chambres à coucher et plus sont plus élevés que la limite supérieure du revenu médian, ce qui suggère qu'une subvention d'investissement ou l'allocation canadienne au logement ainsi qu'un financement seraient nécessaires pour atteindre les objectifs de la ville d'Ottawa, à savoir 70% de logements abordables pour les ménages à revenu très faible à médian, et 30% pour les ménages à revenu modique.

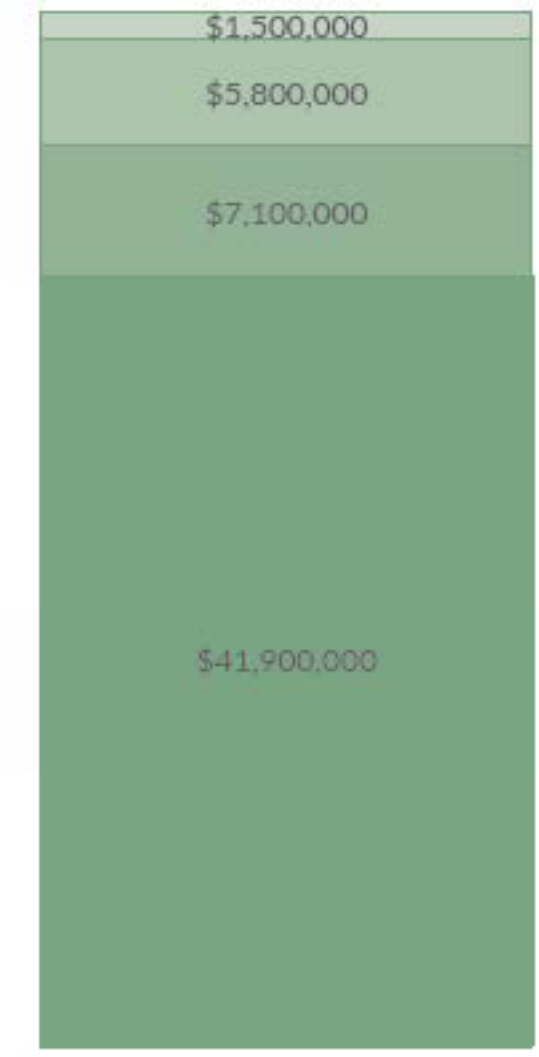
Taux de location et composition des logements

Revenu	Très faible		Faible		Modique		Médian	
	Loyer	Nombre	Loyer	Nombre	Loyer	Nombre	Loyer	Nombre
Studio	$510	12						
1 chambre à coucher	$510	8	$1,275	25	$2,040	11		
2 chambres à coucher					$2,040	2	$3,060	14
3+ chambres à coucher					$2,040	12	$3,060	16
Nombre total d'unités	100							

Scénario #2

Coûts et sources du projet

Le coût total du projet est estimé à $56 000 000



Coûts du projet

- Coûts élevés
- Éventualités
- Coûts indirects
- Taxe



Sources de financement

- Financement SEED de la SCHL
- Exonération de la taxe d'aménagement
- Hypothèque supplémentaire de la SCHL pour 45% de réduction de la taxe foncière
- Subvention municipal
- Hypothèque de la SCHL

Scénario #3

Possible dans n'importe quel quartier de la ville

Le scénario de développement modélise un ensemble de 45 logements, tous des studios, avec un programme au rez-de-chaussée et des bureaux pour un organisme de logement avec services de soutien.

Le coût total du projet est estimé à $16 800 000

On suppose que le terrain appartient déjà au fournisseur de logements ou qu'il est fourni gratuitement. Le scénario considère un projet de construction d'un immeuble locatif très abordable, financé par l'ICRL de la SCHL.

Le financement de l'ICRL de la SCHL peut couvrir jusqu'à 100 % des coûts du projet, et aucun financement hypothécaire n'est autorisé. Cela est nécessaire pour les projets dont les loyers sont très abordables, car ces taux de location ne pourraient pas supporter un prêt hypothécaire.

Une subvention d'exploitation supplémentaire serait nécessaire en plus des revenus locatifs pour financer les services de soutien.

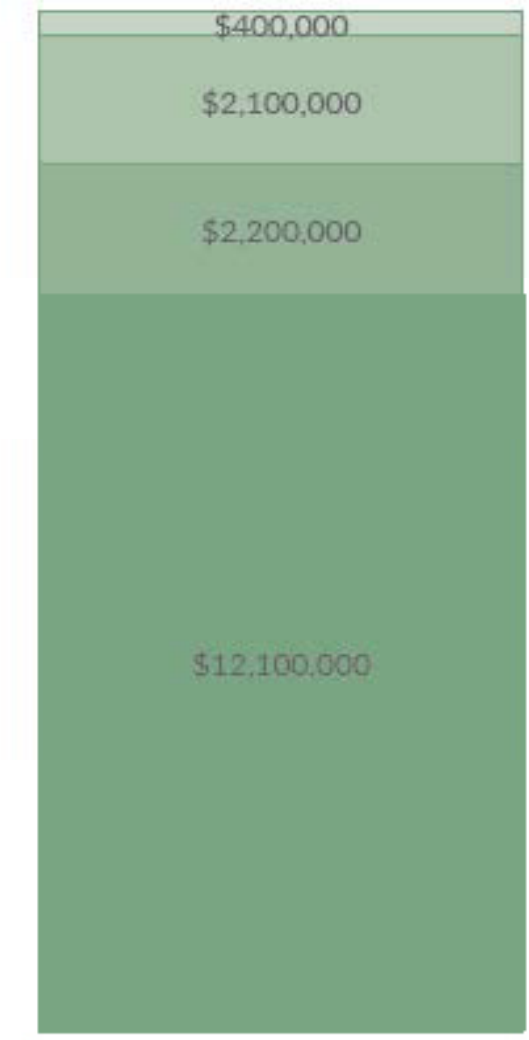
Taux de location et composition des logements

	Très faible revenu	
Studio	**Loyer** $510	**Nombre** 45
Nombre total d'unités	**45**	

Scénario #3

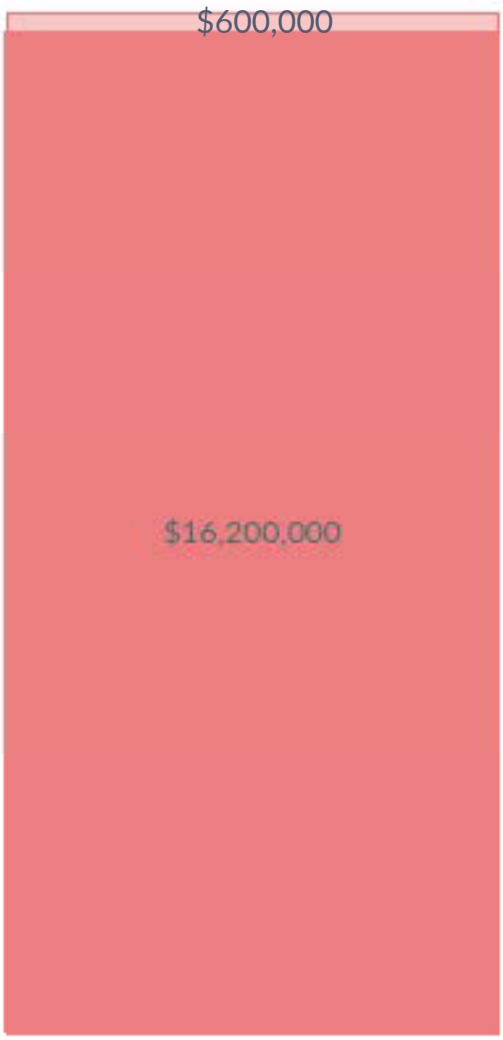
Coûts et sources du projet

Le coût total du projet est estimé à $16 800 000



Coûts du projet

- Coûts élevés
- Coûts indirects
- Éventualités
- Taxe



Sources de financement

- ICRL de la SCHL
- Exonération de la taxe d'aménagement

Scénario #4

Centreville

Un projet de 46 logements supervisés construits dans le cadre d'une rénovation d'un immeuble de bureaux de faible hauteur. Les coûts du projet et les taux de location sont modélisés sur la base d'un projet réel en cours de construction en 2022.

Le coût total du projet est estimé à $16 200 000

Ce scénario suppose que le terrain et le bâtiment existant ont été fournis gratuitement et ne comprend que les coûts matériels de la rénovation.

Le coût total du projet est de 16,2 millions de dollars, ce qui n'est pas beaucoup moins cher que le projet de nouvelle construction modélisé dans le scénario 3.

Chaque projet de rénovation est unique et les coûts peuvent varier considérablement en fonction du bâtiment et des circonstances.

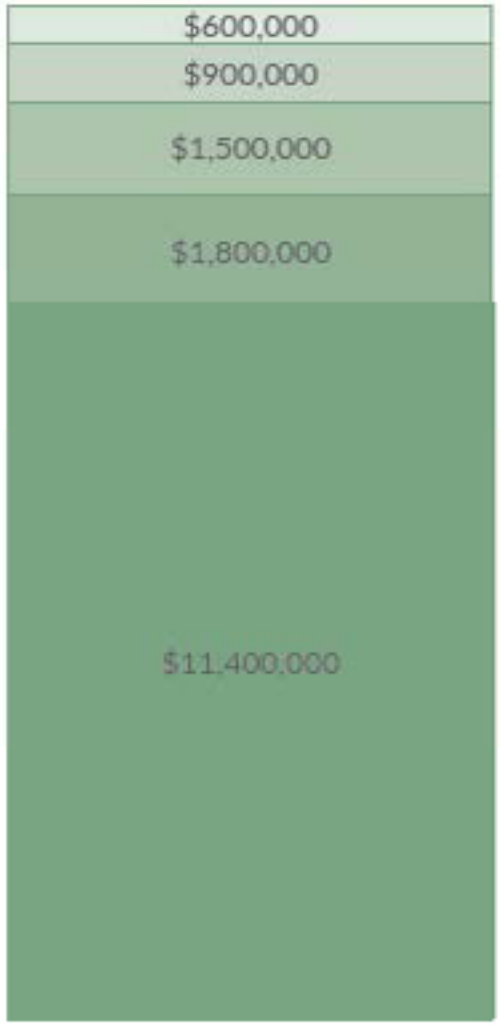
Taux de location et composition des logements

	POSPH		L'Ontario au travail	
	Loyer	Nombre	Loyer	Nombre
Studio	$509	25	$390	9
Studio - sans obstacles	$509	9	$390	3
Nombre total d'unités		46		

Scénario #4

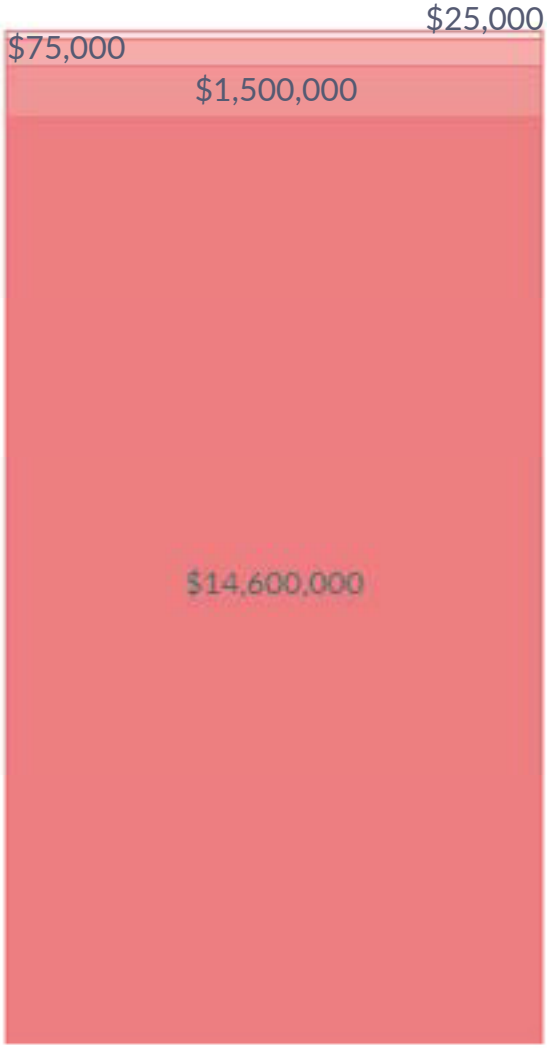
Coûts et sources du projet

Le coût total du projet est estimé à $16 200 000



Coûts du projet

- Coûts élevés
- Éventualités
- Exonération des frais municipals
- Coûts indirects
- Taxe



Sources de financement

- ICRL de la SCHL
- Exemption de la taxe d'aménagement
- Subvention en capital de la ville
- CLTC



CONCLUSION

Afin de réduire le nombre de sans-abri et de relever les défis liés à l'offre de logements abordables pour les personnes qui en ont le plus besoin, Ottawa devra intensifier ses efforts pour soutenir le développement de logements abordables et supervisés.

La ville d'Ottawa possède trois grands avantages par rapport aux autres grandes villes canadiennes :

1. un stock impressionnant de terrains appartenant à l'État qui se prêtent à un développement à grande échelle de logements à revenus et à usages mixtes ;
2. des fournisseurs de logements sans but lucratif prospères, y compris un fournisseur local de logements publics expérimenté dans le développement à grande échelle ; et
3. un nouveau plan officiel solide, avec des outils municipaux appropriés pour augmenter le nombre de logements abordables à but non lucratif et à but lucratif pour les ménages à revenu faible et modique.

Si la ville d'Ottawa donne la priorité à l'aménagement de logements sans but lucratif sur des terrains appartenant à l'État ou loués gratuitement, ainsi qu'à une série d'exonérations de taxes et de frais, elle pourra offrir des loyers à revenu modique pour les maisons d'une ou deux chambres à coucher, et potentiellement des loyers à faible revenu pour les studios, sans autre subvention. Cela permettrait de réduire la liste d'attente des logements et commencerait à répondre à la réalisation progressive du droit à un logement adéquat, en particulier si les prestations du programme Canada-Ontario pour le logement peuvent être superposées à ces nouveaux logements pour les ménages qui ont besoin de subventions supplémentaires.

Cependant, afin de produire des loyers très abordables et des aides adéquates, la ville d'Ottawa doit s'associer aux gouvernements provincial et fédéral. Les initiatives récemment proposées par le gouvernement fédéral, notamment le Fonds de développement de l'habitation coopérative et l'initiative pour la création rapide de logement, pourraient être utiles à cet égard si et seulement si la ville d'Ottawa est prête à maximiser ces investissements par le biais de terrains, de zonages et d'approbations accélérées.

Il est possible de mettre fin à l'itinérance et au besoin de logement, et de réaliser le droit à un logement adéquat.

Il est impossible pour la Ville d'Ottawa d'y parvenir sans le soutien des gouvernements provincial et fédéral.

Ce rapport fournit une feuille de route pour entamer ce processus.



RÉFÉRENCES

ACTO [Advocacy Centre for Tenants in Ontario]. (2021, September 30). Vacancy decontrol – what is it, and why does it matter? Retrieved from https://www.acto.ca/vacancy-decontrol-what-is-it-and-why-does-it-matter/

Auditor General of Canada. (2022). Chronic Homelessness. Retrieved from https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/English/parl_oag_202211_05_e_44151.html

Blueprint. (2022). Analysis of Affordable Housing Supply Created by Unilateral National Housing Strategy Programs. Retrieved from https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs-en.pdf

BC Housing (2021). Government of Canada announces support for Rapid Housing Initiative in Surrey. Retrieved from https://news.bchousing.org/government-of-canada-announces-support-for-rapid-housing-initiative-in-surrey/

CHRA [Canadian Housing and Renewal Association]. (2022). Blueprint for Housing. Retrieved from https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2022/11/Blueprint-for-Housing_CHRA-2022.pdf

CERA [Centre for Equality Rights in Accommodation, now known as Housing Rights Canada]. (2022). Older Persons Living in Long-Term Care Homes and the Right to Adequate Housing in Canada. Retrieved from https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/issues/olderpersons/2022-report-right-housing/ngos-csos/2022-08-03/submissions-older-persons-right-to-adequate-housing-CERA-en.pdf

Chianello, Joanne. (2022, September 16). Sutcliffe promises 100K new homes in a decade as part of housing platform. Ottawa Citizen. Retrieved from https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/sutcliffe-mayoral-candidate-housing-1.6584425

City of Ottawa. (2022a). 2021 Annual Development Report. Retrieved from https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/annual_dev_report_2021_en.pdf

City of Ottawa (2022b) Official Plan (incorporating modifications by the Minister of Municipal Affairs and Housing). Retrieved from https://engage.ottawa.ca/the-new-official-plan/news_feed/official-plan-tracked

City of Ottawa (2021a). Homelessness Point in Time Count 2021: 24 hours in October. Retrieved from https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/PointInTime_Infographic_EN_.pdf

City of Ottawa (2021b). Housing Services Long Range Financial Plan. Retrieved from https://ottawa.ca/en/city-hall/budget-finance-and-corporate-planning/financial-reports-and-statements/long-range-financial-plans#

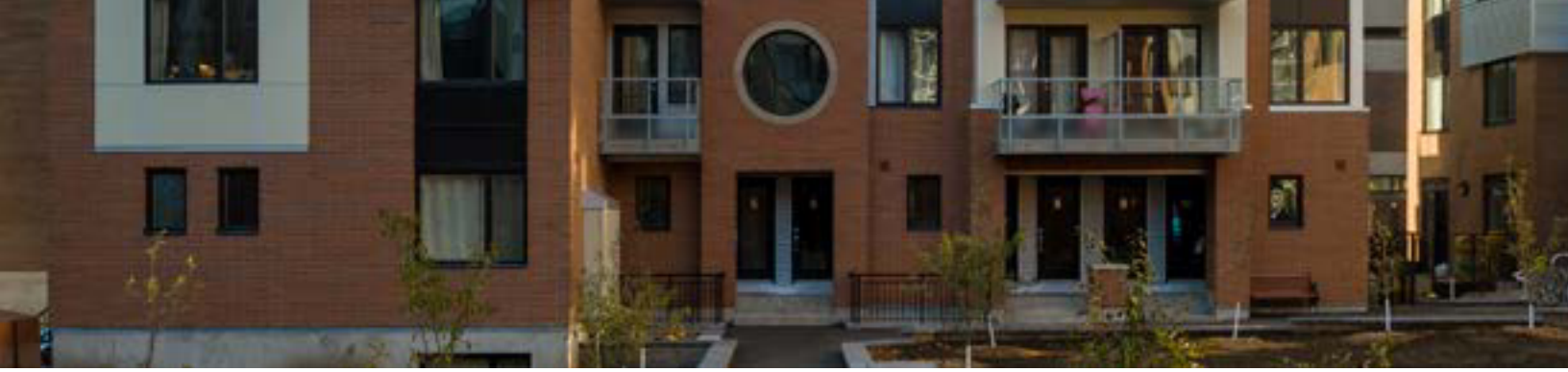
City of Ottawa (2020a) City of Ottawa Housing and Homelessness Plan 2020-2030. Retrieved from https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/housingplan20202030.pdf

City of Ottawa (2020b) Legislated Review of Housing and Homelessness Plan.

City of Ottawa (2019). Interdepartmental Task Force on Affordable Housing Near Transit Stations. Retrieved from https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?documentid=47494

City of Ottawa (2017) Affordable Housing Land and Funding Policy. Retrieved from https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?documentid=21575

City of Toronto. (2021). Supporting the Creation of 5,200 Affordable Rental Homes 'For Indigenous, By Indigenous' in Partnership with Miziwe Biik Development Corporation. Retrieved from http://app.toronto.ca/tmmis/viewAgendaItemHistory.do?item=2021.PH26.6.



CMHC [Canada Mortgage and Housing Corporation]. (2022a). The National Housing Strategy Glossary of Common Terms. Retrieved from https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/nhs/guidepage-strategy/glossary

CMHC (2022b) Rental Market Report. Retrieved from https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2021-en.pdf?rev=a5a0eaac-6f70-4058-8aa3-e6d307685910

CMHC (2022c) Canada supports rapid housing projects in Durham Region. Retrieved from https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/media-newsroom/news-releases/2022/canada-supports-rapid-housing-projects-durham-region

CMHC (2021). Serving women and their children through the National Housing Strategy. Retrieved from https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/nhs/nhs-project-profiles/2021-nhs-projects/serving-women-children-through-national-housing-strategy

Coleman, Anne and Shaban, Robin (2022) Calculating Ontario's Living Wages. Retrieved from https://assets.nationbuilder.com/ontariolivingwage/pages/110/attachments/original/1668439661/Calculating_Ontario's_Living_Wages_-_2022.pdf

Coriolis. (2019). Reducing the Barrier of High Land Cost: Strategies for Facilitating More Affordable Rental Housing Construction in Metro Vancouver. Retrieved from Vancouver: http://www.metrovancouver.org/services/regional-planning/PlanningPublications/ReducingBarrierHighLandCost.pdf

Council on Aging of Ottawa, 2021. Housing Options in Otttawa: A Guide for Older Adults. Retrieved from https://coaottawa.ca/wp-content/uploads/documents/COA-Housing-Guide-for-Older-Adults-EN-2021.pdf

Ecology Ottawa. (2020). Hold the Line: A campaign to stop urban sprawl. Retrieved from https://www.ecologyottawa.ca/2020-01-22-hold-the-line-a-campaign-to-stop-urban-sprawl-2

Environmental Registry of Ontario 2022. Bulletin: 2031 Municipal Housing Targets. Retrieved from: https://ero.ontario.ca/notice/019-6171

Galley, Andrew. (2015). The Prosperous Province - Strategies for Building Community Wealth: Community Benefits Agreements. Toronto: Mowat Centre and Atkinson Foundation. Retrieved from https://communitybenefitsagreements.ca/

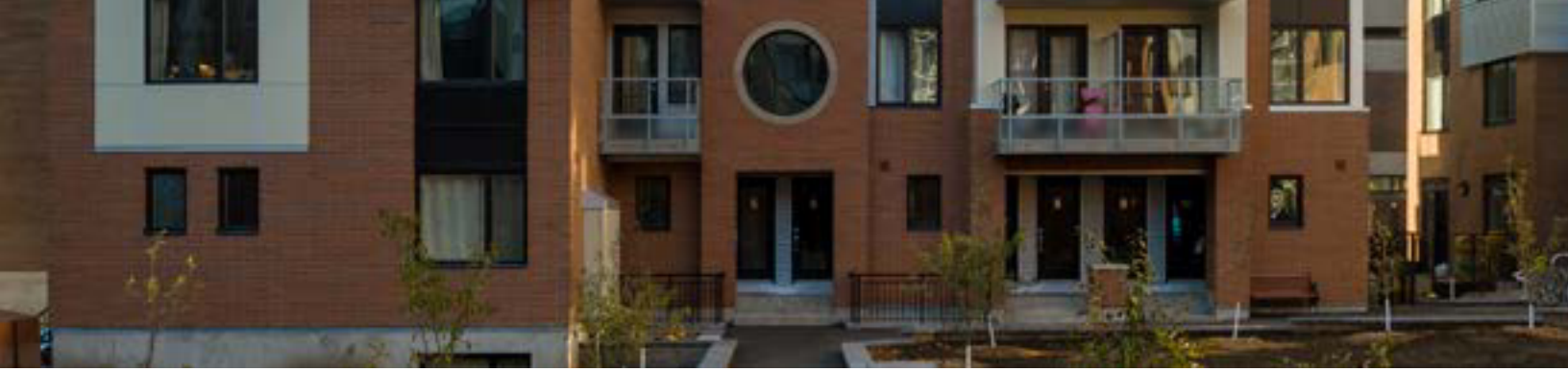
Government of Canada. (2019). National Housing Strategy Act. Retrieved from https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/N-11.2/FullText.html

House of Commons Canada. (2022). HUMA Committee Report on the Housing Accelerator Fund. Retrieved from https://www.ourcommons.ca/Content/Committee/441/HUMA/Reports/RP11961185/humarp04/humarp04-e.pdf

Hulchanski, David. (1989). Planning New Urban Neighbourhoods: lessons from Toronto's St. Lawrence Neighbourhood. In David Gordon (Ed.), Directions for New Urban Neighbourhoods: Learning from St. Lawrence. Toronto: Ryerson Polytechnic Institute.

Laidley, Jennefer, & Tabbara, Mohy. (2022). Welfare in Canada, 2021. Retrieved from https://maytree.com/wp-content/uploads/Welfare_in_Canada_2021.pdf

Laucius, Joanne. (2021, August 25). Talking Point: The eroding affordable housing stock is a national issue. Ottawa Citizen. Retrieved from https://ottawacitizen.com/news/local-news/talking-point-the-eroding-affordable-housing-stock-is-a-national-issue#:



Lawson, Julie, & Ruonavaara, Hannu. (2020). Land policy for affordable and inclusive housing An international review. Retrieved from Helsinki: https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf

Lawson, Julie, Troy, Lawrence, & van den Neiuwelant, Ryan. (2022). Social housing as infrastructure and the role of mission driven financing. Housing Policy https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2056152

Lee, Marc. (2021). How to build affordable rental housing in Vancouver. Retrieved from Ottawa: Canadian Centre for Policy Alternatives: https://www.policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/BC%20Office/2021/03/ccpa-bc_Affordable-Housing-March2021_report.pdf

Macdonald, David. (2019). Unaccomodating: Rental housing wage in Canada. Retrieved from Ottawa: https://www.policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/National%20Office/2019/07/Unaccommodating%20-%20Rental%20Wage%20in%20Canada.pdf

Maclaren Municipal Consulting. (2019a). Regulation of Long-Term Rental Accommodations Retrieved from https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/ras_ltr_acc_en.pdf

Maclaren Municipal Consulting (2019b). Student Housing Discussion Paper: Rental Accommodations Regulations Study Retrieved from https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/RASstudentA_en.pdf

Moffatt, Mike, Dudu, Alison, & Hosseini, Maryam. (2022). Ontario's Need for 1.5 Million More Homes. Retrieved from https://institute.smartprosperity.ca/sites/default/files/Ontario%27s%20Need%20for%201.5m%20More%20Homes-SPI%20August%202022.pdf

OECD [Organization of Economic Cooperation and Development]. (2020). Social housing: A key part of past and future housing policy. Retrieved from https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf

Osman, Laura. (2020, January 20). City declares housing emergency. CBC News. Retrieved from https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/homeless-emergency-ottawa-1.5444246

Pomeroy, Steve. (2022). Observations and suggestions for the proposed Housing Accelerator Fund Retrieved from https://chec-ccrl.ca/wp-content/uploads/2022/02/Observations-and-suggestions-for-the-Housing-Accelerator-Fund-Jan-30.pdf

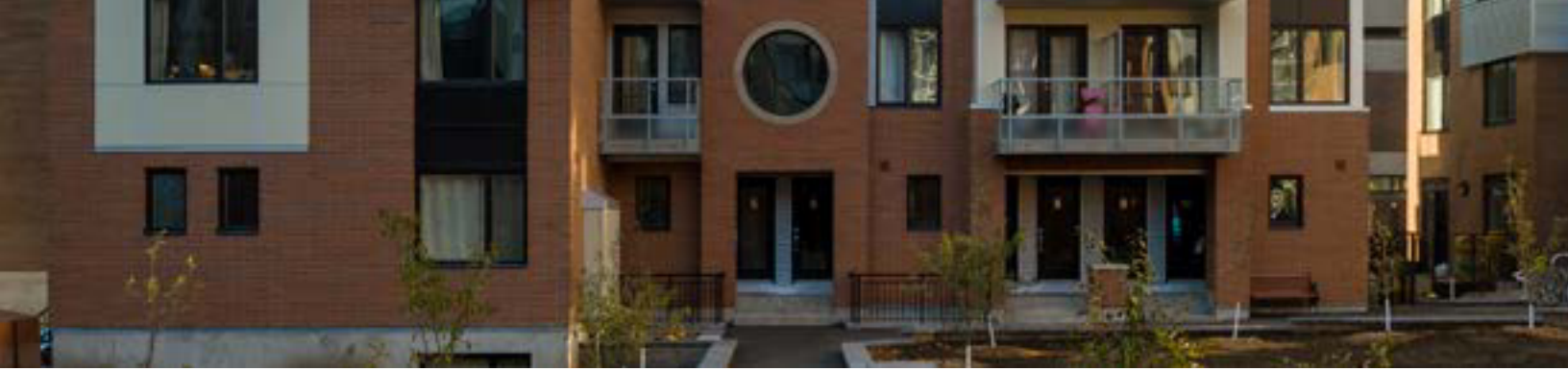
(2021). Toward Evidence Based Policy: Assessing the CMHC Rental Housing Finance Initiative (RCFI). Retrieved from Ottawa: https://carleton.ca/cure/wp-content/uploads/CURE-Brief-12-RCFI-1.pdf

(2017). Discussion Paper: Envisioning a Modernized Social and Affordable Housing Sector in Canada. Retrieved from Ottawa: https://carleton.ca/cure/wp-content/uploads/Envisioning-a-strengthened-social-housing-sector-FINAL-Oct-2018.pdf

Pringle, Josh. (2022, November 19). Here's how much it costs to rent a one-bedroom and two-bedroom apartment in Ottawa and Gatineau. Retrieved from https://ottawa.ctvnews.ca/here-s-how-much-it-costs-to-rent-a-one-bedroom-and-two-bedroom-apartment-in-ottawa-and-gatineau-1.6159581

St. Denis, Jen. (2022, April 22). Why Can't We Build Like It's the 1970s? Retrieved from https://thetyee.ca/Analysis/2022/04/22/Why-Cant-We-Build-Like-1970s/

Schwan, Kaitlyn, & Ali, Nadia. (2021). A Rights-Based, GBA+ Analysis of the National Housing Strategy. Retrieved from Toronto: https://womenshomelessness.ca/wp-content/uploads/EN-Rights-Based-GBA-Analysis-of-NHS-28-Sept-2021.pdf



Shinn, Marybeth, & Khadduri, Jill. (2020). How Finland Ended Homelessness. Cityscape: A Journal of Policy Development and Research, 22(2), 75-80.

SWCHC [Somerset West Community Health Centre]. (2016). Health and Housing in West-Central Ottawa: The Facts on Rooming Houses. Retrieved from https://www.swchc.on.ca/_files/ugd/6c6d9d_4b8d77b2a3db400ebf99061c06b030d1.pdf

Statistics Canada. (2022a). Profile Table - City of Ottawa. Retrieved from https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=E&GENDERlist=1&STATISTIClist=1&HEADERlist=0&DGUIDlist=2021A00053506008&SearchText=ottawa

Suttor, Greg (2016). Still Renovating: a history of Canadian Social Housing Policy. Kingston: McGill-Queens University Press.

Suttor, Greg, Otogwu, Chidom, & Falvo, Nick. (2022). The Co-op Difference: Comparing co-op and market rents in five Canadian cities. Retrieved from https://chfcanada.coop/wp-content/uploads/2022/11/The-Co-op-Difference-report.pdf

Theobald, Claire. (2018, August 16). City staff want every neighbourhood in Edmonton to be 16 per cent affordable housing. Toronto Star. Retrieved from https://www.thestar.com/edmonton/2018/08/13/city-staff-want-every-neighbourhood-in-edmonton-to-be-16-per-cent-affordable-housing.html

Ville de Montreal. (2020, November 18). Diverse metropolis: An overview of the by-law. Retrieved from https://montreal.ca/en/articles/diverse-metropolis-overview-law

Whitzman, Carolyn, Gurstein, Penny, Jones, Craig, Flynn, Alexandra, Sawada, Michael, Stever, Rory, & Tinsley, Mikayla. (2021). Housing Assessment Resource Tools Prototype: City of Kelowna and Findings of a National Survey. Retrieved from Vancouver: https://housingresearchcollaborative.scarp.ubc.ca/files/2021/09/HART-First-stage-Final-Sep-20-21.pdf

Williams, Nicole. (2022, May 10). Living in Limbo. CBC News. Retrieved from https://www.cbc.ca/newsinteractives/features/living-in-limbo

Willing, Jon. (2021, February 23). City grabbing federal land near Little Italy to complete land assembly for major infill community. Ottawa Citizen. Retrieved from https://ottawacitizen.com/news/local-news/city-grabbing-federal-land-near-little-italy-to-complete-land-assembly-for-major-infill-community

Woetzel, Jonathan, Ram, Sangeeth, Mischke, Jan, Garemo, Nicklas, & Sankhe, Shirish. (2014). A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge. Retrieved from Singapore: https://www.mckinsey.com/~/media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/MGI_Affordable_housing_Full%20Report_October%202014.ashx

World Economic Forum. (2019). Making Affordable Housing a Reality in Cities. Retrieved from Geneva: http://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf

Young, Rebekah. (2023). Canadian Housing Affordability Hurts. Retrieved from https://www.scotiabank.com/ca/en/about/economics/economics-publications/post.other-publications.insights-views.social-housing--january-18--2023-.html



REMERCIEMENTS

L'Alliance remercie toutes les personnes et organisations qui ont partagé leur expertise avec nous

L'élaboration de ce rapport a été supervisée par un comité consultatif composé d'experts du secteur du logement aux niveaux local, provincial et national.

Comité Consultatif

Courtney Lockhart Fédération de l'habitation coopérative du Canada
Derek McMaster La Société de Logement Communautaire d'Ottawa
Elizabeth McIsaac Maytree
Emma Bell-Scollan Canadian Centre for Housing Rights
Jessica Bundy Fédération de l'habitation coopérative du Canada
Karen Green Ottawa Aboriginal Coalition
Meg McCallum l'Alliance pour mettre fin à l'itinérance à Ottawa
Ray Sullivan Association canadienne d'habitation et de renovation urbaine
Stéphane Giguere La Société de Logement Communautaire d'Ottawa
Toon Dreessen Architectes DCA

La participation au comité consultatif ne signifie pas que l'organisation approuve l'un ou l'ensemble des éléments du rapport

Informateurs Principaux

Anne Marie Mason Ottawa Social Housing Network
Bo Turpin Daybreak
Jayne Stoyles Ottawa Social Housing Network
Kaite Burkholder-Harris l'Alliance pour mettre fin à l'itinérance à Ottawa
Mike Bulthuis Ottawa Community Land Trust
Ottawa Community Benefits Network

Informations générales et examen

Nous remercions le personnel des trois niveaux de gouvernement : municipal, provincial et fédéral, qui nous a fourni des informations de base et a procédé à un examen.

Auteurs, consultants, traduction et financeur

Toute notre gratitude à Carolyn Whitzman, Melissa Goldstein, Anna Froehlich et Mozhgan Milkarizi pour leur travail, et à Leah Cogan pour le traduction.

Merci à Maytree pour son financement et son soutien à ce projet.

STARTS WITH HOME

www.StartsWithHome.ca

Alliance to
End Homelessness
Ottawa

www.EndHomelessnessOttawa.ca

PO Box 22021, Ottawa RPO Heron Gate, Ottawa, ON K1V 0W2
(343)552-0202
info@endhomelessnessottawa.ca