



STRATÉGIE DU LOGEMENT DE LA VILLE

2007-2012



ottawa.ca
Services
municipaux **3-1-1**
ATS 613-580-2401

Table des matières

Remerciements.....	ii
Sommaire	iii
I. Introduction.....	1
II. Logement : un déterminant des résultats sociaux, économiques et sur la santé à Ottawa.....	5
III. La situation actuelle du logement à Ottawa.....	5
A. Répartition des logements à Ottawa.....	9
B. Diversité du logement à Ottawa.....	10
C. Le parc de logements actuel.....	13
D. Logement abordable.....	17
E. Soutien au logement.....	24
IV. Priorités collectives en matière de logement.....	31
V. Aperçu de la Stratégie du logement de la Ville.....	37
VI. Stratégie du logement de la Ville.....	47
Orientation 1: Construire des collectivités saines, englobantes et viables	47
Orientation 2 : Promouvoir et conserver les logements abordables	62
Orientation 3: Répondre aux besoins de soutien au logement.....	72
VII. Mise en place de la stratégie et suivi de résultats	81
VIII. Résumé.....	85
IX. Annexe : Résultats et mesures proposés.....	87

Remerciements

La *Stratégie du logement de la Ville* repose sur une connaissance et une expérience approfondies du logement et de la Ville d'Ottawa. Elle se fonde sur l'engagement des citoyens d'Ottawa à établir une vision à long terme de la ville déjà exprimée dans *Ottawa 20/20*.

Un comité directeur interservices était chargé d'élaborer la *Stratégie du logement de la Ville*. Le Comité a amené une perspective multisectorielle intégrée au logement qui se reflète dans le présent document. Les membres du Comité sont :

Ian Cross
Elizabeth Dandy, gestionnaire de projet
Ken Foulds
Dennis Jacobs, coprésident
Noreen Langdon
David Laut
Russell Mawby, coprésident
Alain Miguelez
Colleen Pellat
Stan Wilder

De nombreux membres du personnel de tous les secteurs de la Ville ont appuyé les travaux du Comité.

Le Comité directeur a pu compter sur l'expertise de nombreux partenaires qui tentent de combler les besoins en logement et résoudre les problèmes connexes à Ottawa, notamment le secteur des promoteurs privés, les propriétaires privés, les fournisseurs de logements à but non lucratif, les fournisseurs de logements de transition et en milieu de soutien, les organismes de services sociaux et les responsables de refuges d'urgence. Le niveau de participation de ces partenaires lors des consultations sur la *Stratégie du logement de la Ville* a démontré un engagement généralisé en vue de résoudre les problèmes de logement de la Ville.

La firme SHS Inc. a fait une analyse approfondie des tendances du marché du logement à Ottawa et elle a élaboré un certain nombre de documents contextuels qui ont aidé les intervenants à lutter contre les problèmes de logement et à élaborer des solutions.

Sommaire

Le logement est essentiel au mieux-être économique, social et physique des résidents et des collectivités d'Ottawa. Le logement est un besoin humain fondamental et il représente le point central d'où émergent nos vies, où nos enfants et nous-mêmes nous accomplissons et le point d'engagement dans nos collectivités.

Par ailleurs, le logement constitue un élément fondamental de la création de collectivités saines, englobantes et viables. Le développement social et économique est fortement relié à la manière dont le parc de logements répond à la variété de besoins et de choix que nous avons à titre de résident de la Ville d'Ottawa. Les répercussions individuelles et sociétales sur l'environnement sont directement reliées à la façon dont les logements sont construits, à l'endroit où ils le sont et aux destinataires à qui ils s'adressent.

Ottawa compte environ 350 000 unités de logement. La plupart des ménages sont en mesure de choisir un logement abordable qui répond à leurs besoins. Cependant, nous pouvons faire mieux comme ville pour promouvoir des principes de logement sains et diversifiés, de manière à répondre à tous les besoins de logement de notre collectivité, maintenant et dans l'avenir.

La *Stratégie du logement de la Ville* a été élaborée afin d'aider la Ville et la collectivité à relever et à combler les écarts dans le réseau de logements de manière à répondre plus efficacement aux besoins en logement tout en appuyant le développement de collectivités saines, englobantes et viables. La Stratégie est fondée sur la vision collective établie dans le processus *Ottawa 20/20* et dans les plans de gestion de la croissance 20/20 de la Ville, adoptés par le Conseil municipal en 2003, y compris le *Plan officiel*, le *Plan des services à la personne*, la *Stratégie environnementale* et la *Stratégie économique*. Le *Plan officiel* et le *Plan des services à la personne* demandent une stratégie qui précise les orientations spécifiques nécessaires à la résolution des problèmes de logement à Ottawa et à l'atteinte de la vision 20/20.

Le point de départ de la *Stratégie du logement de la Ville* est de reconnaître que le « logement » est plus qu'un abri. C'est l'ensemble des biens, du financement, des services, du

soutien, des politiques et des programmes qui permettent aux citoyens d'Ottawa de vivre dans leur collectivité. Bien que la ville ne soit qu'un des intervenants dans le réseau de logements d'Ottawa, sa *Stratégie du logement* établit un rôle de leadership pour la Ville d'Ottawa dans la promotion de l'amélioration de la communication, de la collaboration et de la coordination parmi les partenaires touchés par le logement, notamment tous les ordres de gouvernement, les partenaires du secteur privé et les organismes communautaires à but non lucratif. L'objectif est de promouvoir des mesures complètes et intégrées pour répondre aux besoins de logement à Ottawa.

La *Stratégie du logement de la Ville* établit trois orientations globales à poursuivre jusqu'en 2012. Cette période correspond au cycle d'examen du *Plan officiel* et à la diffusion des données du Recensement. Les trois orientations sont appuyées par douze stratégies qui présentent les mesures prioritaires pour la mise en place de la *Stratégie du logement de la Ville*. Le document recommande également 36 mesures particulières, qui influenceront le *Plan directeur de la Ville*, dont un plan de mise en place de la *Stratégie*. Le premier annexe propose des résultats mesurables pour la *Stratégie du logement de la Ville* dans le but d'assurer le suivi de la progression au cours des cinq prochaines années.

Orientation 1 : Construire des collectivités saines, englobantes et viables

La présente orientation touche la manière dont les quartiers sont créés pour les résidents. Elle est fondée sur la certitude que les collectivités saines ont des répercussions minimales sur l'environnement immédiat et global, qu'elles sont socialement englobantes et complètes, avec une gamme d'options de logement et de soutien, et qu'elles sont réceptives aux objectifs de développement social et économique plus larges en plus d'appuyer ces derniers. Elle reconnaît que la viabilité à long terme des collectivités est fondée sur la construction d'un parc de logements diversifié et souple aujourd'hui pour répondre aux besoins changeants dans le temps, tant au niveau des ménages que de la collectivité. L'accent est placé sur le besoin de mettre en place une approche complète et intégrée de résolution des problèmes de logement à Ottawa. Une approche complète et intégrée assure la promotion d'une vaste gamme de politiques, de programmes et d'outils appropriés pour construire des collectivités saines, englobantes et viables.

Stratégies :

1A. Élaborer un cadre complet et coordonné de politiques, de programmes et d'outils publics qui offre une réponse intégrée à la résolution des problèmes de logements dans les collectivités locales.

Un cadre complet de logement qui fait la promotion de l'intégration des politiques doit comprendre des mesures relevant des trois ordres du gouvernement. Étant donné le rôle taxateur, législatif et attributif des gouvernements fédéral et provincial, de nombreux problèmes de logement auxquels les collectivités font face doivent être réglés par ces ordres de gouvernement. Les gouvernements municipaux et les collectivités qu'ils représentent doivent également siéger en raison du rôle principal qu'ils jouent dans l'élaboration de la politique et la mise en place, en plus d'assurer la résolution la plus efficace possible de problèmes de logement particuliers.

En outre, l'amélioration de l'intégration des politiques à chaque ordre de gouvernement est également essentielle pour que l'ensemble des politiques et des programmes de construction et de soutien des collectivités puissent collaborer à l'atteinte des objectifs communs. L'amélioration de la coordination à l'échelon municipal est importante, étant donné le rôle du gouvernement local dans la création de la collectivité par le biais, par exemple, de la planification de l'utilisation du territoire et la promotion de logements abordables et de services de soutien au logement.

1B. Faire la promotion de l'aménagement et du réaménagement compact et viable de logements

L'aménagement compact et viable de logements est possible par le biais d'un aménagement ayant une incidence minimale sur l'environnement et en portant attention aux besoins et aux coûts immédiats et ultérieurs. Un aménagement viable est synonyme d'utilisation sage du territoire, par une réponse viable aux besoins collectifs tels que les logements abordables et la promotion de technologies de construction à efficacité énergétique élevée. La diversité des logements dans toute la ville améliore les options de logement de chaque quartier et réduit l'utilisation des voitures pour ceux et celles qui résident près de leur lieu de travail. De plus, le parc actuel de logement est une ressource précieuse qui doit être entretenue et renouvelée pour

répondre aux besoins et aux priorités collectives changeants.

1C. Encourager et prévoir des solutions de logement diversifiées et souples dans toute la ville, y compris les quartiers urbains, banlieusards et ruraux.

Pour être en mesure de répondre aux besoins de tous les membres de la collectivité, le parc de logements doit comprendre un mélange de types de logement et de modes d'occupation, des logements abordables pour tous les membres de la collectivité, des logements accessibles à ceux et celles qui vivent avec divers handicaps et des services de soutien au logement pour ceux et celles qui ont besoin d'aide pour trouver et conserver un logement. La diversité et la souplesse des logements fera l'objet d'une promotion par le biais des dispositions de zonage municipal, les plans de conception communautaire et les plans de quartier, l'augmentation des pouvoirs de planification municipale, le recours à des agents de motivation tels que les normes de développement alternatives et par le biais d'initiatives faisant la promotion de l'amélioration de l'accessibilité au logement.

1D. Maximiser les possibilités du parc actuel de logements dans la création de collectivités saines, englobantes et viables.

Le logement a une durée de vie prolongée et la promotion de collectivités saines, englobantes et viables exige des initiatives particulièrement dirigées vers le parc de logements actuel. Ces initiatives comprennent la protection du parc contre la détérioration et d'autres initiatives qui visent l'utilisation plus efficace du parc actuel pour répondre aux besoins et aux priorités changeants.

Orientation 2 : Promouvoir et conserver les logements abordables

La présente orientation vise les écarts de marché en réponse aux besoins de logement des ménages aux revenus faible à modéré. Elle touche d'abord et avant tout certaines initiatives qui visent à préserver et à augmenter la disponibilité de logements abordables pour les ménages à faible revenu d'Ottawa. Bien que la création de collectivités plus englobantes soit un facteur essentiel à la solution de logements abordables, les politiques et les initiatives qui visent le manque de logements abordables sur le marché sont

toutes aussi importantes. Cette orientation comprend les programmes et les agents de motivation du gouvernement en plus des autres initiatives qui cherchent à promouvoir l'augmentation de l'offre de logements abordables et l'entretien du parc de logements abordables actuel.

Stratégies :

2A. Faire la promotion d'une approche intégrée et équilibrée pour répondre aux besoins de logements par le biais de politiques en matière de revenu et d'offres de logements.

Deux questions fondamentales font surface lorsqu'il s'agit de ménages ayant besoin de logements abordables : leur revenu est trop faible et les logements sont trop chers – il s'agit de l'écart d'abordabilité. Dans un centre urbain plus vieux, comme c'est le cas à Ottawa, un réseau de logements efficace qui répond aux besoins de logement de la collectivité doit traiter des deux points en réduisant les coûts et en augmentant les revenus de l'extrémité de la courbe du revenu. Les politiques et les programmes qui traitent principalement des écarts de revenu relèvent du gouvernement provincial et comprennent le salaire minimum, l'aide sociale, les suppléments au loyer et les allocations de logement. Le soutien en capital pour les nouveaux aménagements de logements abordables traite du coût du logement et fait la promotion d'un investissement à long terme dans nos quartiers dans le but de garder ceux-ci abordables et englobants.

2B. Faire la promotion d'un environnement positif qui défende l'aménagement de logements abordables.

La Ville doit jouer un rôle de chef de file dans la création d'un environnement propice au regroupement des partenaires afin de déterminer les besoins en matière de logements abordables, les problèmes qui en découlent et les solutions possibles. Ce rôle comprend l'incitation à une meilleure communication entre les partenaires, à la formation de partenariats, à l'offre de formation visant le développement et l'élaboration de politiques locales et d'outils, dans le but d'encourager les initiatives d'aménagement de logements abordables.

2C. Tirer et augmenter les ressources pour répondre aux besoins en matière de logements abordables.

Une variété de ressources doivent être rassemblées afin d'augmenter significativement l'offre de logements abordables, telles que le capital financier, le soutien au revenu et le territoire. Les municipalités occupent une position privilégiée permettant d'équilibrer et de regrouper les ressources au niveau local et de les fusionner afin de répondre aux besoins locaux particuliers. Les gouvernements fédéral et provincial ont des rôles très importants à jouer dans ces ressources puisque les logements abordables rejoignent les politiques de développement social et économique fédérales et provinciales. Par l'intermédiaire du contrôle que les gouvernements exercent sur l'impôt du revenu et des sociétés, ces derniers ont la capacité fiscale et la responsabilité d'appuyer le développement de logements abordables. Il importe également que les initiatives publiques équilibrent la participation et l'expertise des promoteurs du secteur à but non lucratif et du secteur privé, des propriétaires et des institutions financières.

2D. Conserver le parc actuel de logements abordables.

Les logements qui sont construits ou conçus pour être abordables à long terme représentent un actif très important en appui aux collectivités saines, englobantes et viables. Il y a environ 22 500 unités de logements sociaux à Ottawa qui ont été construits par le biais de divers programmes gouvernementaux au cours des dernières années. Il s'agit d'un stock important de logements qui doivent être entretenus afin de demeurer à prix abordable et de bonne qualité pour les ménages à faible ou moyen revenu de la Ville. Il y a environ 68 500 unités construites spécialement pour la location dans le secteur privé, dont plusieurs représentent une option abordable pour les résidents d'Ottawa à faible revenu, mais elles ont besoin de rénovations pour assurer la viabilité du parc.

Orientation 3 : Répondre aux besoins de soutien au logement

De nombreuses personnes ont besoin des divers services de soutien pour les aider à trouver un logement et à le conserver. Les services de soutien au logement passent de l'aide à trouver un logement et de la prévention de la perte de logement à l'aide individuelle aux activités quotidiennes.

Tous les membres de notre collectivités peuvent avoir besoin de soutien au logement à un moment donné de leur vie. Ces services sont donc une partie essentielle d'une collectivité saine, englobante et viable. Les services de soutien axés sur le logement représentent un facteur important de prévention et de rentabilité puisque, là où ils sont disponibles, ils permettent de réduire la dépendance aux services de la santé et aux services sociaux qui sont plus dispendieux. Ils peuvent prévenir le stress et les coûts connexes puisque le déménagement en institution ne se fait plus qu'en cas de nécessité absolue. Ces services jouent également un rôle important dans la prévention de la perte de logement et le problème des sans-abri, et dans l'aide apportée aux ménages afin de trouver un logement.

Stratégies :

3A. Jouer un rôle de chef de file dans la promotion de la coordination des ressources pour les services de soutien au logement et dans la planification intégrée et la prestation du réseau de services.

La Ville joue un rôle de chef de file dans la promotion de la communication, de la collaboration et de la coordination locales améliorées entre les partenaires qui évoluent dans divers secteurs de prestation de services de soutien au logement. Un réseau de ressources, de planification et de prestation mieux coordonné permettra d'améliorer les services et de répondre plus efficacement aux besoins individuels et collectifs. En plus d'une collaboration significative dans l'élaboration et la mise en place de politiques et de programmes, une meilleure coordination suppose également la mise sur pied de partenariats de prestation de services et l'amélioration des liens entre les fournisseurs de logement et les agences de services qui appuient les occupants.

3B. Défendre l'augmentation et le maintien du financement afin d'augmenter le nombre de logements en milieu de soutien et les services de soutien au logement dans toute la collectivité.

L'augmentation du financement provincial est nécessaire pour répondre aux besoins croissants de services de soutien au logement à Ottawa. La plupart de ces services relèvent de deux ministères provinciaux : le ministère de la Santé et des Soins de longue durée et le ministère des Services sociaux et communautaires. Le gouvernement fédéral joue un rôle important par le biais des allocations

aux programmes de santé et aux programmes sociaux (p. ex., le Transfert canadien en matière de santé et le Transfert canadien en matière de programmes sociaux). Le gouvernement fédéral finance également les services d'établissement pour les nouveaux arrivants et les services de soutien pour les personnes sans-abri ou à risque de le devenir.

3C. Faire la promotion d'initiatives locales dans le but d'augmenter l'offre de services de soutien au logement.

En plus d'un rôle de coordonnateur, la Ville assure directement la promotion et l'appui des initiatives communautaires qui augmentent les services de soutien au logement, y compris les logements en milieu de soutien, les maisons de transition et les foyers de groupe, c'est-à-dire les logements offrant des services et des programmes de soutien sur place, conçus pour aider les résidents à vivre de manière stable dans la collectivité. Une partie de cette stratégie comprend la création de la capacité communautaire qui, par exemple, offre une formation de perfectionnement et des ateliers ou qui encourage les partenariats d'entraide.

3D. Faire la promotion d'un meilleur accès aux services de soutien au logement.

Une variété de services de soutien au logement sont offerts par un certain nombre d'organismes répartis un peu partout dans la ville. Il peut s'avérer difficile pour quiconque recherche du soutien de connaître les options qui lui sont disponibles. Une meilleure coordination de ces organismes est importante et il y a lieu de veiller à ce que les renseignements sur le logement et les services de soutien au logement soient disponibles aux ménages et faciles d'accès.

La *Stratégie du logement de la Ville* regroupe ces stratégies pour que nous puissions mieux comprendre ce que nous pouvons faire ensemble pour combler les lacunes de notre réseau de logements, en plus de veiller à ce que nos collectivités travaillent ensemble et pour tous, aujourd'hui et demain.

I. Introduction

Le logement est essentiel au mieux-être économique, social et physique des familles et des collectivités d'Ottawa. Un « logement » est plus qu'un simple abri. C'est un réseau d'actifs, de financement, de services, de soutien, de politiques et de programmes qui permettent aux citoyens d'Ottawa de se soutenir eux-mêmes, de soutenir leurs enfants et de s'engager dans leur collectivité.

Le logement est un besoin fondamental de tous et chacun dans notre société. Pour veiller à ce que chacun puisse avoir un logement, l'offre doit être suffisante et la diversité des citoyens doit se refléter dans la diversité des options de logement, ce qui veut dire une variété de types de logements et de modes d'occupation, divers niveaux d'abordabilité, des caractéristiques d'accessibilité et des services de soutien qui aident les citoyens à trouver un logement ou à le conserver.

Le logement est également la pierre angulaire de la création de collectivités saines, englobantes et viables. Les collectivités socialement diversifiées et de culture vibrante sont plus facilement accommodées par la diversité des logements. Des aménagements de logements plus compacts et plus denses peuvent minimiser les répercussions sur l'environnement en faisant une utilisation plus efficace du territoire, en réduisant la congestion dans la circulation et en améliorant la qualité de l'air. La prospérité de la collectivité est améliorée lorsque les membres de la collectivité ont accès à des logements abordables, appropriés, à partir desquels ils peuvent s'engager dans l'économie locale. Tous ces points font la promotion d'une santé viable à long terme de nos collectivités.

Le réseau de logement d'Ottawa s'en tire assez bien pour la plupart des ménages. D'autres éprouvent plus de difficultés, notamment les 9 000 personnes qui ont eu recours aux refuges d'urgence d'Ottawa en 2006. Une autre préoccupation est soulevée par rapport à la Ville : Ottawa a grandi et s'est développée de manière à être moins économiquement, socialement ou environnementalement viable à long terme.

La *Stratégie du logement de la Ville* fait la promotion d'une réaction exhaustive et systématique dans le but de combler les écarts des besoins de logement tout en appuyant le développement de collectivités saines, englobantes et viables. Cette stratégie est fondée sur la reconnaissance

voulant que les besoins en logement d'une ville sont comblés dans un réseau de mesures et d'initiatives lancées par une variété de partenaires. La stratégie propose un plan quinquennal pour le réseau de logement d'Ottawa qui sera mis en place par le biais du *Plan directeur municipal*, du Plan financier à long terme et des budgets annuels de la Ville.

La *Stratégie du logement* est fondée sur la vision communautaire établie dans le processus *Ottawa 20/20*. La *Stratégie* est fondée sur cette vision et sur les plans de gestion de la croissance 20/20 adoptés par le Conseil municipal en 2003, notamment le *Plan officiel*, le *Plan des services à la personne*, la *Stratégie environnementale* et la *Stratégie économique*. Le *Plan officiel* et le *Plan des services à la personne* demandent une stratégie qui précise les directives particulières de résolution des problèmes de logement à Ottawa et l'atteinte de la vision 20/20.

Un processus de consultation élaboré et englobant a été mis en place afin d'élaborer la *Stratégie du logement de la Ville*. Comme la Ville détient plusieurs rôles et responsabilités en matière de logement, un Comité directeur formé de personnel des divers services de la Ville a été mis sur pied pour guider le processus.

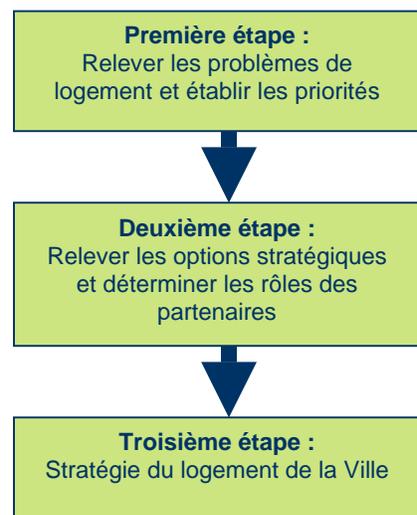
Tout au long du processus, la consultation de divers niveaux d'intervenants de la collectivité a été un élément important dans l'élaboration de la *Stratégie*, y compris les promoteurs du secteur privé, les propriétaires, les organismes de logements à but non lucratif, les organismes de services sociaux et de soutien et les gouvernements fédéral et provincial.

La Ville n'est pas le seul acteur dans le réseau de logements à Ottawa et la *Stratégie du logement de la Ville* permet de déterminer les autres intervenants et de préciser leur rôle dans le but de mieux répondre aux besoins en matière de logement.

La *Stratégie du logement de la Ville* a été conçue en trois étapes :

La **Première étape** a permis de mieux comprendre les problèmes de logement dans notre collectivité grâce à une analyse des tendances dans la demande et l'offre de logements. Une consultation a eu lieu en juin 2005 auprès de divers intervenants afin de présenter les points saillants des

Élaboration de la Stratégie du logement de la Ville :



tendances du logement à Ottawa et d'obtenir des commentaires quant aux enjeux prioritaires.

La **Deuxième étape** a permis de déterminer les stratégies possibles pour résoudre les problèmes de logement tout en considérant les rôles des principaux partenaires dans le réseau de logements de la Ville. Une séance de consultation a eu lieu en novembre 2005 auprès de nombreux intervenants afin de discuter des différents thèmes. Les participants se sont concentrés sur la façon de rendre le réseau de logements d'Ottawa plus adéquat pour qu'il soit en mesure de répondre aux problèmes de logement de la Ville. Au cours de cette séance, les initiatives actuelles de la Ville et toutes les autres solutions possibles ont été évaluées en fonction des problèmes de logement déterminés à la première étape. Les participants se sont également penchés sur les rôles des divers partenaires dans le réseau de logements d'Ottawa.

La **Troisième étape** représentait la consolidation des problèmes et des stratégies relevées aux étapes précédentes dans une stratégie du logement détaillée pour la Ville d'Ottawa. Une séance portes ouvertes a eu lieu en avril 2006 afin de présenter à la Ville les recommandations des experts-conseils en ce qui concerne l'élaboration d'une stratégie du logement. Le Comité directeur s'est ensuite fondé sur le rapport des experts pour élaborer la *Stratégie du logement de la Ville*. Le Comité a été conseillé par les comités consultatifs de la Ville d'Ottawa au moment de la préparation du présent document.

II. Logement : un déterminant des résultats sociaux, économiques et sur la santé à Ottawa

La présente section établit le contexte de la *Stratégie du logement de la Ville* en décrivant le rôle que le logement joue dans la détermination des résultats sociaux, économiques et sur la santé. Les paragraphes suivants présentent les trois dimensions distinctes du logement. En réalité, les résultats sociaux, économiques et sur la santé sont interdépendants dans la vie des citoyens et dans les collectivités où ils habitent.

Le logement comme déterminant des résultats sociaux :

Un logement sûr est essentiel aux relations sociales dans nos collectivités. L'endroit que l'on appelle « chez soi » est une caractéristique importante de la façon dont on détermine sa place dans la société. La question des sans-abri touche autant la marginalisation de la société que le manque de logements. Étant donné cette dimension sociale du logement, les conditions de logement sont souvent utilisées comme indicateur pour mesurer le niveau « d'exclusion sociale » dans la société¹. L'exclusion sociale représente l'état de personnes qui sont exclues de la participation ou de l'accès à la plupart des activités qui intègrent les valeurs de la société.

Le logement est un élément fondamental de l'infrastructure communautaire et sociale et est beaucoup plus qu'un simple abri. Nos foyers appuient notre capacité à participer dans la société. Le logement combiné aux services de soutien est une manière importante d'aider chacun à forger des liens avec leurs collectivités et à les maintenir. Cette étape peut être primordiale pour un certain nombre de groupes tels que les personnes qui luttent quotidiennement avec des handicaps physiques, les personnes âgées qui vivent seules et les nouveaux arrivants au Canada.

La situation physique des logements dans une grande collectivité est également importante pour appuyer l'engagement social. Les logements qui permettent un accès facile à l'infrastructure complète du quartier, y compris les

Dans une résolution datée de mai 2003, la Commission des droits de l'homme des Nations Unies demande à tous les pays « de promouvoir l'intégration résidentielle de tous les membres de la société au stade de la planification des projets d'aménagement des établissements humains urbains[...] dans le souci de combattre l'exclusion sociale et la marginalisation. » Résolution 2003/27 de la Commission des droits de l'homme.

¹ Table ronde sur les projets de recherche sur les politiques, *Recherche sur le logement : politiques et pratiques dans le contexte de la pauvreté et de l'exclusion*, Initiative de la recherche sur les politiques, gouvernement du Canada, octobre 2004; Meyer Burstein, *Lutter contre l'exclusion sociale des groupes vulnérables, document de recherche*, Initiative de recherche sur les politiques, gouvernement du Canada, novembre 2005.

écoles, les occasions d'emploi, les loisirs, les services de santé et sociaux et la vente au détail des produits essentiels, viennent soutenir le développement de collectivités socialement dynamiques. Sans ces services rapprochés ou facilement accessibles, les citoyens peuvent vivre isolés et exclus de la société.

Le logement comme déterminant des résultats

économiques : Un logement sûr et à prix abordable appuie l'engagement d'un citoyen dans l'économie locale. La présence de logements abordables pour les citoyens permet à ces derniers d'utiliser la partie de revenu qui leur reste pour payer la nourriture, l'habillement et d'autres éléments essentiels, et pour participer à l'économie au sens plus large. Un logement stable et sûr permet aux citoyens de conserver leur emploi, parfois grâce à la combinaison de services de logement ou de soutien au logement. Certaines études ont également révélé que des enfants qui vivent dans des logements inadéquats ou non abordables ont tendance à avoir de mauvais résultats à l'école, ce qui limite leurs occasions d'emploi futur.

La disponibilité de logements appropriés abordables est également un facteur clé pour attirer la main-d'œuvre dans une ville. Un économiste d'expérience du Groupe financier de la Banque TD a déjà dit que la quantité inadéquate de logements peut être un obstacle important à l'investissement et à la croissance commerciale et qu'une telle situation peut même influencer le choix des immigrants quant au lieu où s'établir². Actuellement, l'immigration compte pour environ 70 pour cent de la croissance nette de la main-d'œuvre en Ontario³. On prévoit que les immigrants représenteront 100 pour cent de la croissance nette de la main-d'œuvre d'ici 2011 en raison de la retraite des travailleurs de la génération du baby-boom et le faible taux de natalité de la repopulation naturelle.

Les immigrants qui sont arrivés tout récemment à Ottawa sont d'âges d'activité maximale et ils sont plus instruits, en particulier dans les domaines des sciences physiques, de l'ingénierie et dans les métiers. Néanmoins, la concurrence mondiale pour les travailleurs compétents s'intensifie et le logement joue un rôle important dans l'attraction et le maintien de ces travailleurs. Dans la région d'Ottawa-

« Le logement abordable est fréquemment perçu comme un problème social et de santé, mais en fait, le problème est beaucoup plus profond. La recherche de solutions à ce problème représente une politique économique saine. Un approvisionnement inadéquat de logements peut représenter un obstacle aux investissements commerciaux et à la croissance et même influencer la décision des immigrants quant à leur établissement au Canada. Résoudre cette situation rejoint l'objectif de hausser le niveau de vie de tous les Canadiens. »
Don Drummond, premier vice-président et économiste en chef, groupe financier Banque TD, juin 2003

² Groupe financier de la Banque TD, *Affordable Housing in Canada: In Search of a New Paradigm*, TD Economics, rapport spécial, le 17 juin 2003

³ Ville d'Ottawa, *Les visages d'Ottawa : Un instantané sur l'intégration du marché du travail par les immigrants*, mars 2007.

Gatineau, le deuxième problème le plus sérieux en importance relevé par six immigrants sur dix est, qu'après six mois au Canada, ils n'ont pas réussi à trouver de logement adéquat en raison du coût⁴.

En dernier lieu, le fait qu'une collectivité n'ait pas suffisamment de logements abordables ne fait qu'exacerber l'étalement urbain, avec tous les coûts associés des services reliés à la croissance. Les récents résultats du recensement de 2006 révèlent que le nombre de personnes qui quittent les vieux quartiers d'Ottawa pour Gatineau et les autres zones rurales augmente simplement parce que ces personnes ne peuvent trouver de logements adéquats qu'elles puissent se permettre.

Le logement comme déterminant des résultats sur la santé : De nombreuses études ont révélé la corrélation entre un mauvais logement et les résultats négatifs sur la santé des particuliers⁵. En plus de l'incidence physique négative d'un logement inférieur aux normes (p. ex., moisissure, chauffage inadéquat), les ménages qui paient beaucoup trop pour leur logement ou qui vivent dans des logements surpeuplés peuvent connaître une détresse psychologique importante. Le logement qui requiert une trop grande part du budget familial peut mener à une insécurité alimentaire et même à la malnutrition. Si le revenu disponible après le paiement du loyer est trop faible, les enfants ne peuvent participer aux activités communautaires saines, tels que les programmes de loisir.

En outre, un logement abordable combiné à des services de santé se révèle plus souvent une meilleure option pour les particuliers que l'hospitalisation ou le placement en établissement. Les soins à domicile peuvent grandement améliorer la santé des particuliers qui ont des problèmes physiques tout en leur permettant de demeurer dans le confort de leur foyer et en contact avec leur collectivité.

Le logement est également un déterminant important pour la santé environnementale de notre collectivité. Les villes qui ont un étalement important ont tendance à être plus polluées

⁴ Idem. Le problème le plus sérieux relevé par les immigrants de la région d'Ottawa-Gatineau est de trouver un emploi.

⁵ J. R. Dunn, *L'approche de la santé de la population en fonction du logement : Cadre de recherche*, Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2002; Brent Moloughney, *Le logement et la santé de la population : L'état des connaissances scientifiques actuelles*, Institut canadien d'information sur la santé et Société canadienne d'hypothèques et de logement, juin 2004.

En 1986, la Charte pour la promotion de la santé à Ottawa reconnaissait que le toit était un préalable fondamental à la santé. La Charte a été lancée à Ottawa par l'Organisation mondiale de la santé lors de la première conférence internationale pour la promotion de la santé.



que celles qui sont aménagées de manière plus compact. Les logements qui sont construits dans l'optique d'utiliser efficacement l'énergie peuvent réduire de manière significative la contribution de la société aux gaz à effet de serre.

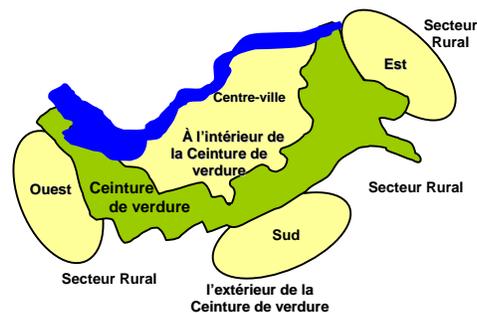
III. La situation actuelle du logement à Ottawa

Ottawa est une ville qui compte environ 350 000 unités de logement. La plupart des ménages sont logés à prix raisonnable dans des logements qui répondent à leurs besoins. Cependant, la ville dans son ensemble pourrait faire mieux pour promouvoir un concept de logements sain et diversifié et pour veiller à ce que tous les besoins de logement de la collectivité soient comblés. La présente section donne un aperçu des problèmes de logement à Ottawa qui doivent être résolus par la *Stratégie du logement de la Ville*.

A. Répartition des logements à Ottawa

Le *Plan officiel* de la Ville d'Ottawa et l'*Énoncé de principe de la planification provinciale* du gouvernement de l'Ontario appuient fortement une « croissance intelligente ». Une croissance intelligente comprend l'aménagement résidentiel qui met la priorité sur l'utilisation des infrastructures actuelles, qui prend avantage de toutes les occasions pour répondre aux besoins de logement dans les collectivités actuelles et qui fait la promotion d'une structure urbaine compacte, équilibrée et viable.

Au cours des dernières années, la majorité des nouveaux aménagements de logements ont eu lieu à l'extérieur de la ceinture de verdure d'Ottawa et ils étaient constitués de manière à ce que la densité et les subdivisions rendent l'utilisation des voitures inévitable. En même temps, il y a un renforcement potentiel considérable dans le noyau urbain où le logement plus dense pourrait accommoder la croissance de la population et contribuer à créer des collectivités saines et viables.



Mises en chantier à l'intérieur et à l'extérieur de la ceinture de verdure, 1999 à 2006

Année	N ^{bre} à l'intérieur	N ^{bre} à l'extérieur	Total
1999	1 193	3 254	4 447
2000	1 496	4 290	5 786
2001	1 387	4 519	5 906
2002	2 457	4 918	7 375
2003	1 661	4 312	5 973
2004	1 811	5 068	6 879
2005	1 131	3 569	4 700
2006	1 339	4 288	5 627
1999-2006	12 475	34 218	46 693
% 1999-2006	27 %	73 %	100 %

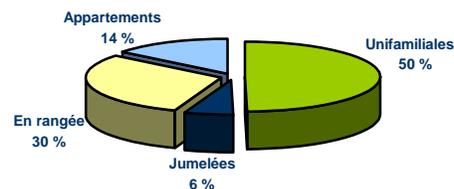
Source : SCHL, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*

B. Diversité du logement à Ottawa

La diversité du logement fait référence à la présence d'une gamme d'options de logement dans nos collectivités de manière à combler les besoins en matière de logement selon les priorités établies par la collectivité. La consultation qui a eu lieu au cours du processus *Ottawa 20/20* a révélé que les citoyens d'Ottawa accordent une priorité élevée à la diversité d'options de logements partout dans la ville et à une incidence minimale sur l'environnement. Les options de logement touchent plusieurs facteurs, y compris le type de logements (unifamilial, en rangée, appartements), les modes d'occupation (propriétaires, locataires), l'accessibilité aux personnes handicapées, l'abordabilité du logement et les services de soutien au logement.

Types de logement : Depuis 1999, 50 pour cent des nouveaux logements sont des maisons unifamiliales qui ciblent traditionnellement les ménages familiaux. Cependant, seulement 25 pour cent des ménages à Ottawa sont composés de 4 personnes ou plus et on prévoit que la taille moyenne des ménages diminuera dans les années à venir. Actuellement, 59 pour cent des ménages à Ottawa sont composés d'au plus une ou deux personnes.

Mises en chantier par type de construction, 1999 à 2006



Source : SCHL, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*

Les chiffres des dernières années suggèrent que le secteur de l'aménagement répond de plus en plus aux demandes de diversité des types de logement dans les aménagements mixtes. Une partie des demandes provient du besoin d'options de logements plus abordables. Des types de logement plus denses, tels que les maisons en rangée et les appartements, avec des unités de logements plus petites, sont généralement plus abordables. En 2006, 22 pour cent des

mises en chantier de logement étaient des appartements, 32 pour cent des maisons en rangée, six pour cent des maisons jumelées et quarante pour cent des maisons unifamiliales.

Mises en chantier par type, 2004 à 2006

Année	Unif.	Jum.	En rangée	Apt.	Total	Unif.	Jum.	En rangée	Apt.
2004	2 967	340	2 421	1 151	6 879	43 %	5 %	35 %	17 %
2005	2 121	286	1 572	721	4 700	45 %	6 %	33 %	15 %
2006	2 252	367	1 789	1 219	5 627	40 %	6 %	32 %	22 %

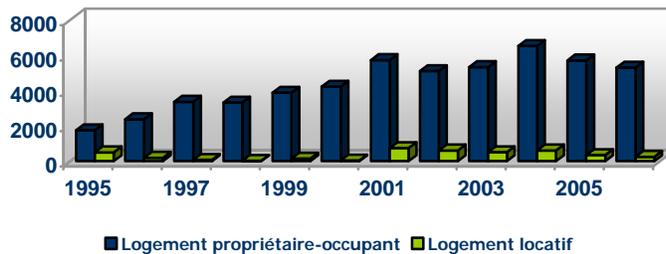
Source : SCHL, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*



L'édifice de quatre étages du 6, rue Grove remplace un terrain de stationnement sur une rue principale traditionnelle et se fond bien au quartier avec les magasins de détail sur le trottoir. Il s'agit d'un immeuble de 21 appartements en copropriété abordables qui vise les ménages au revenu moyen à Ottawa. Tous les appartements ont été vendus en moins d'un an à partir de leur mise en marché.

Modes d'occupation des logements - Depuis l'annulation des programmes de logements sociaux à la fin des années 1990, très peu de logements ont été construits dans la ville dans le but d'être loués. Depuis 1996, seulement six pour cent des constructions achevées ont été louées. 94 pour cent étaient des logements pour propriétaires-occupants. L'an dernier, d'un total de 5 301 logements construits, 249 étaient des unités de location.

Achèvements de logement pour propriétaires-occupants c. logements locatifs à Ottawa



Source : SCHL, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*

Les logements construits spécialement pour la location sont toujours une partie importante et nécessaire du parc de logements dans une ville, parce que ces derniers représentent une source relativement stable de logements pour les locataires, c'est-à-dire quarante pour cent des ménages d'Ottawa. La demande de logements locatifs croît avec la Ville.

La majorité de cette demande provient de ménages à faible revenu d'Ottawa. Cette situation explique en partie la raison pour laquelle la construction de logements locatifs a été si

faible au cours des dix dernières années. Le secteur privé éprouve des difficultés à demeurer concurrentiel dans le marché tout en offrant des logements que ces ménages peuvent se permettre. D'autres facteurs contribuent à maintenir la demande de logements locatifs, y compris le niveau relativement élevé de jeunes au travail, et par le fait même, la formation de ménages plus jeunes. Les nouveaux arrivants au Canada sont également plus susceptibles de louer, et ils sont 9 000 nouveaux arrivants à Ottawa chaque année.

L'ajout au parc de logements de la Ville de quelques logements construits à des fins de location assure au logement locatif secondaire un rôle plus important dans les ménages locateurs des logements d'Ottawa. On estime le nombre de ménages locateurs sur le marché du loyer secondaire à environ 27 000. Ce marché comprend la location de copropriétés et d'appartements dans une habitation résidentielle. La politique de la Ville encourage l'ajout de logements secondaires dans les résidences afin d'augmenter l'offre de logements locatifs. Il importe de reconnaître cependant que le marché du loyer secondaire est plus instable que celui de logements construits spécialement pour la location puisque ces derniers peuvent être reconvertis assez facilement en habitations résidentielles unifamiliales. Cette situation crée un climat d'incertitude pour les ménages locateurs. Elle favorise également les propriétaires de logements puisqu'ils peuvent adapter leurs unités pour s'ajuster aux occasions du marché. Les ménages locateurs à faible revenu n'ont généralement pas la capacité financière d'acheter ou de louer un logement dans la collectivité de leur choix.

Accessibilité : Au Canada, on reconnaît de plus en plus que les personnes qui présentent des handicaps physiques devraient être en mesure de choisir de vivre de manière autonome dans leur propre domicile. Dans la population totale d'Ottawa, 15,5 pour cent des citoyens ont une limitation d'activités, une proportion qui ressemble à la proportion nationale, établie à 15 pour cent de la population⁶. Plus des deux tiers de la population ont signalé connaître des limites à la mobilité en raison d'un handicap; trente pour cent ont déclaré avoir une perte d'ouïe; 17 pour cent une perte de la vision; 15 pour cent signalent un

⁶ Statistique Canada, *Enquête sur la participation et les limitations d'activités : Un profil de l'incapacité au Canada*.

handicap psychologique et près de 13 pour cent des troubles d'apprentissage.

Le taux d'handicap est relié à l'âge et on s'attend à ce que le besoin d'unités de logement physiquement plus accessibles augmente au rythme du vieillissement de la population des baby-boomers. Près de quarante pour cent de la population âgée de 65 à 74 ans éprouvent des limitations d'activités. Pour les personnes âgées de 75 ans et plus, la probabilité d'avoir des limitations d'activités augmente de 55 pour cent.

Le type de logement le plus accessible et le plus flexible est fondé sur le concept de l'aménagement universel qui prévoit qu'une unité de logement peut être modifiée facilement pour permettre aux personnes handicapées de vivre de manière autonome. On connaît très peu l'étendue de l'accessibilité à l'ensemble des logements actuels en raison du manque de normes communes d'évaluation des niveaux d'accessibilité. Le gouvernement de l'Ontario travaille actuellement à élaborer des normes d'accessibilité pour la construction dans le contexte de la mise en place de sa *Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*.

Le type de logement le plus accessible et le plus souple est fondé sur le concept de l'aménagement universel voulant qu'une unité de logement puisse être facilement modifiée au fur et à mesure du vieillissement des membres du ménage ou lorsqu'une unité de logement change de locataire.

Dans le parc de logements à but non lucratif, environ 800 unités de logement ont été modifiées pour être accessibles aux personnes qui vivent avec un handicap physique ou pour permettre à ces dernières de vivre de manière autonome. Il s'agit d'une partie importante du parc de logements puisque ce sont des logements abordables et que les personnes présentant des handicaps sont plus à risque d'avoir des revenus faibles que le reste de la population.

C. Le parc de logements actuel

La grande majorité des besoins en matière de logement sont comblés par le parc de logements actuel. Il y a environ 350 000 unités de logement à Ottawa. Le nouveau stock annuel de logements ne représente qu'un petit pourcentage du parc total de logements de la Ville. Le nombre de nouvelles constructions à Ottawa au cours des cinq dernières années s'élevait en moyenne à un peu plus de 6 000 unités, c'est-à-dire deux pour cent du parc de logements actuel.

Parc actuel (2006) c. nouvelles constructions		
Parc actuel (2006)	350 000	98 %
Nouvelles constructions – moyenne de 5 ans	6 053	2 %

Parc actuel selon le type et le mode d'occupation – Le Recensement de 2001 révèle la plus récente ventilation du parc actuel de logements à Ottawa. Les données confirment qu'une grande partie du parc de logements d'Ottawa

(quarante pour cent) est constituée de maisons unifamiliales occupées par leur propriétaire. Les autres propriétaires d'Ottawa (un autre 20 pour cent du parc) habitent dans des logements en copropriété, des maisons jumelées ou en rangée.

La deuxième portion la plus importante du parc (23 pour cent) se trouve dans le marché de logements privés construits spécialement pour la location. Un autre sept pour cent des ménages d'Ottawa habitent dans des logements sociaux et environ neuf pour cent habitent dans des logements locatifs secondaires composés de copropriétés, d'appartements secondaires et de logements convertis loués.

Parc de logements actuel d'Ottawa, 2001 (estimation)

Chef de famille	Type de logement	N^{bre} approximatif	% par rapport au total
Propriétaire	Maison unifamiliale	122 000	40 %
	Maison jumelée (jumelée ou en rangée)	45 000	15 %
	Appartement	16 000	5 %
Locataire	Marché de logements privés construits pour la location	69 000	23 %
	Marché de logements locatifs secondaires	27 000	9 %
	Logements sociaux	22 500	7 %
Total (2001)		301 500	100%

Source : Statistique Canada, Recensement 2001 : SCHL, *Rapport sur les logements locatifs*; Ville d'Ottawa. Le nombre d'unités secondaires locatifs est une estimation.

Les données du Recensement de 2006 révèlent que le nombre de ménages à Ottawa est passé d'environ 48 500 à 350 000 ménages. Les données portant sur les logements à Ottawa ne sont pas encore disponibles. Étant donné les tendances récentes dans le réseau de logements d'Ottawa, il est fort probable que la proportion de maisons unifamiliales occupées par le propriétaire a augmenté et que la proportion de logements construits pour la location a diminué. La proportion de logements sociaux a chuté.

Réparation des logements : Le parc de logements actuel constitue une valeur immobilisée importante qui doit être entretenue autant que faire se peut. Le parc des logements locatifs les plus anciens est en général une source de logements plus abordables pour les ménages à faible revenu. Cependant, il peut s'avérer difficile pour les propriétaires ou les investisseurs de réhabiliter les logements tout en conservant l'aspect d'abordabilité ou de viabilité financière

si les loyers doivent être augmentés au-delà de ce que le marché est prêt à payer ou en mesure de payer.

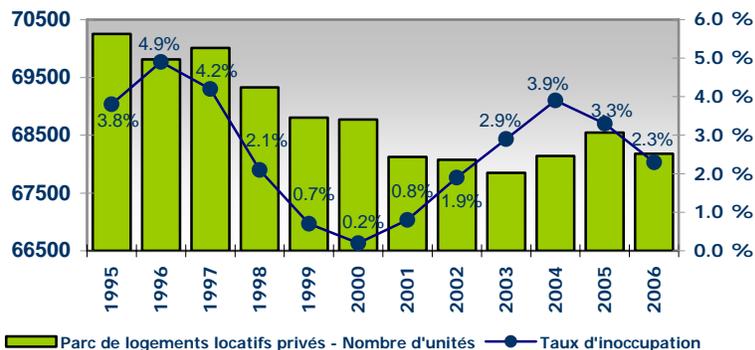
Au cours des années, le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) de la SCHL a appuyé la remise en état de certaines parties du parc de logements de la Ville. Le financement en vertu de ce programme est néanmoins limité et il ne couvre pas l'étendue actuelle des besoins de la Ville.

Les données les plus récentes révèlent que 99 500 unités de logement à Ottawa ont besoin de réparations. Parmi ces unités, 20 000 unités ont besoin de réparations importantes et près de 60 pour cent (11 500) sont des unités de logement locatif. De plus, une grande partie du parc de logements plus vieux n'est pas économe en énergie. Les factures énergétiques peuvent être élevées et la situation met une pression tant sur l'environnement que sur les budgets familiaux.

Baisse du parc de logements spécialement construits pour la location : En plus du nombre limité de nouvelles mises en chantier de logements locatifs, le parc de logements construits spécialement pour la location a diminué au cours des dernières années, une tendance généralement attribuable aux conversions en copropriétés. La politique de la Ville restreint la conversion de logements locatifs en unités de copropriété à moins que le taux de vacances ne se situe au moins à trois pour cent pendant deux ans et que les loyers des unités en question soient au-delà de la moyenne du marché.

En 2006, Ottawa comptait 68 178 unités de logements spécialement construits pour la location, une baisse par rapport aux 70 251 de 1995. Le taux d'inoccupation ayant grimpé au-delà de trois pour cent au cours des deux dernières années, la Ville a reçu des demandes de conversions pour 2 576 unités de logement. En date de décembre 2006, des conversions avaient été approuvées en principe ou accordées pour 681 unités.

Parc de logements privés construits spécialement pour la location à Ottawa



Source: CMHC, Rental Market Survey

Logements sociaux - Environ 22 500 unités de logements sociaux ont été construits à Ottawa jusqu'en 1995 grâce à divers programmes fédéraux et provinciaux. Ces unités sont la propriété de fournisseurs de logements à but non lucratif ou de coopératives qui gèrent ces unités, qui doivent les louer à des locataires à faible revenu tirés d'une liste d'attente centralisée pour les logements sociaux.

Les coûts d'opération nécessaires pour être en mesure d'offrir ces logements sont généralement les mêmes que pour une unité locative privée. La différence se situe dans le fait qu'un logement social reçoit des subventions d'opération qui couvrent la différence entre le coût d'opération et le loyer que les locataires à faible revenu peuvent se permettre, c'est-à-dire trente pour cent de leur revenu brut. Il existe également des contraintes juridiques importantes sur la manière dont les propriétés doivent être gérées et financées.

En vertu des dispositions de la *Loi sur la réforme du logement social* (2002) de l'Ontario, la Ville d'Ottawa est maintenant chargée de gérer les contrats d'exploitation et d'offrir du financement subventionné à 56 fournisseurs de logements et coopératives qui gèrent 18 930 unités de logements sociaux dans la ville.

Il s'agit d'un parc de logements important qui offre une source stable et à long terme de logements abordables pour les ménages à faible revenu. La valeur estimée de l'actif de l'infrastructure de logements sociaux à Ottawa est d'environ 2,7 milliards de dollars.



Les logements sociaux offrent une résidence stable et abordable aux ménages à revenu faible ou modéré. Terminée en 1995, la co-op d'habitation de Sandy Hill est le précurseur de l'intégration de l'abordabilité à une vaste gamme de caractéristiques environnementales qui réduisent les coûts d'exploitation et l'incidence sur l'environnement.

Les fournisseurs de logements doivent maintenir des réserves de capital pour répondre aux besoins de remplacement d'immobilisation au fur et à mesure que leurs immeubles vieillissent. En 2004, une estimation de la capacité de ces réserves en Ontario a révélé que, bien que les fournisseurs de logement moyens contribuent environ 600 \$ par unité de leurs réserves chaque année, ils devront déboursier un minimum de 1 200 \$ par unité pour répondre à leurs besoins ultérieurs.

Avec l'appui de la Ville d'Ottawa, les fournisseurs de logements sociaux d'Ottawa ont effectué des évaluations de l'état des immeubles dans le but d'élaborer des plans de remplacement d'immobilisation à long terme. La prochaine étape est de veiller à ce que la collectivité des logements sociaux ait la capacité de mettre ces plans en place, ce qui pourrait exiger des changements à la législation d'exploitation du gouvernement provincial, en plus d'améliorations importantes au processus de financement des logements sociaux par subventions.

D. Logement abordable

Un logement abordable est généralement défini comme un logement pour lequel un ménage ne consacre pas plus de trente pour cent de son revenu. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) du Canada précise que les ménages sont en situation de « besoin impérieux » s'ils consacrent plus de trente pour cent de leur revenu au logement et s'ils ne peuvent se permettre le prix moyen d'un logement dans les environs.

La Ville d'Ottawa a suivi ces lignes directrices lors de la rédaction de la définition de logement abordable que l'on retrouve dans le *Plan officiel*. Le logement abordable est défini comme un logement pour lequel un ménage ne paie pas plus de trente pour cent de son revenu. Cette définition cible les ménages dont les revenus se trouvent au plus au 30^e percentile du revenu pour ce qui est de logements locatifs et au plus au 40^e percentile pour un logement dont ils seraient propriétaires. Les percentiles de revenu pour la Ville d'Ottawa sont présentés ci-après.

Les logements sociaux sont généralement abordables parce que les loyers sont ajustés de manière à ce que les ménages ne paient pas plus de trente pour cent de leur revenu. Les logements construits en vertu du programme *Action Ottawa* de la Ville répondent à la définition de la Ville d'un

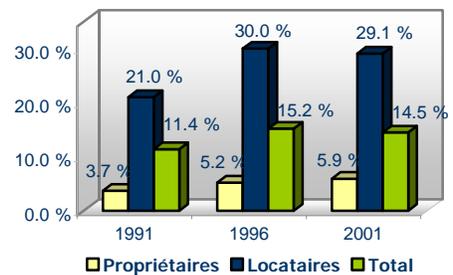
logement abordable puisque toutes les unités construites en vertu de ce programme sont abordables au 30^e percentile, et que la majorité des unités ciblent les ménages au 20^e percentile de revenu et en dessous. Dans le marché privé, certains logements locatifs actuels répondent à la définition de la Ville en matière de logement abordable bien que les récentes rénovations apportées aux logements construits spécialement pour la location ont clairement dépassé l'objectif d'abordabilité. En outre, certains logements propriétaires-occupants construits par des promoteurs privés respectent la définition de la Ville de logement abordable.

Besoin en matière de logement abordable : Une étude récente de la Banque Royale du Canada révèle qu'Ottawa est l'un des importants centres urbains le plus abordable au Canada⁷. L'étude révèle toutefois qu'Ottawa est la ville qui présente le revenu moyen par ménage le plus élevé de toutes les villes à l'étude. En fait, la plupart des ménages à Ottawa sont en mesure de trouver un logement adéquat à la mesure de leur budget. Cependant, de nombreux ménages continuent d'éprouver des problèmes à trouver un logement abordable ou à consacrer une portion de plus en plus élevée de leur revenu pour couvrir les coûts de logement. De plus en plus de ménages quittent le centre-ville et cherchent des logements plus abordables à Gatineau ou dans d'autres secteurs auparavant ruraux, ce qui occasionne une augmentation des déplacements et plus de pression sur l'infrastructure physique.

Un indicateur clé de l'abordabilité du logement est le besoin impérieux de logement : une statistique produite par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui vise à estimer le nombre de ménages qui vivent dans un logement ne répondant pas à leurs besoins, soit qu'ils sont en mauvaise condition, surpeuplés ou hors de prix. En fonction des données les plus récentes, l'incidence des besoins de logement à Ottawa se situe à 14,5 pour cent, une augmentation par rapport à 11,4 pour cent en 1991. Les besoins de logement sont plus élevés chez les locataires que chez les propriétaires. Une proportion de 29 pour cent des locataires a un besoin impérieux de logement comparativement à six pour cent chez les propriétaires.

La majorité des besoins en matière de logement à Ottawa résultent d'un problème d'abordabilité. Environ 37 pour cent des ménages locataires, ou près de 42 000 ménages à Ottawa,

Besoin impérieux de logement à Ottawa par mode d'occupation



Source : SCHL

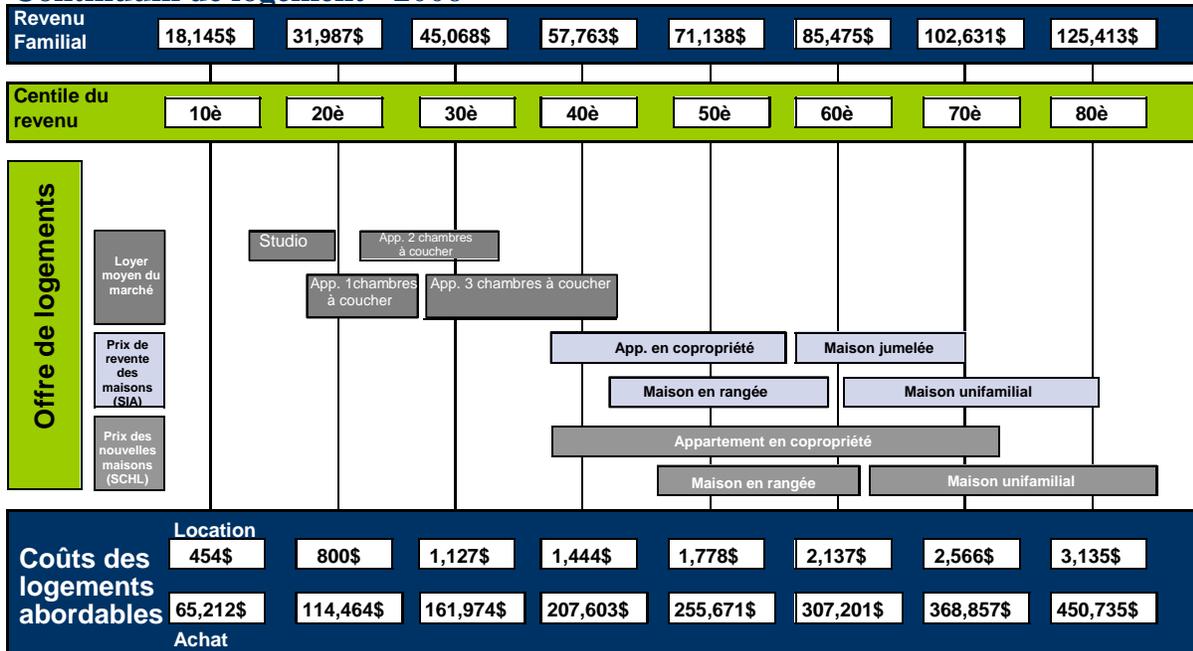
⁷ Banque Royale du Canada, *Indice sur le logement abordable*, décembre 2006.

consacrent actuellement plus de trente pour cent de leur revenu au logement. La majorité des ménages locataires ont des revenus annuels moyens par rapport à la fourchette de revenus faibles à modérés à Ottawa (environ 55 000 \$ et moins). Après avoir payé le loyer, il reste très peu à de nombreux ménages pour la nourriture, les vêtements et les autres articles essentiels.

Une proportion de 45 pour cent des familles monoparentales à Ottawa font face à des problèmes d'abordabilité de logement. Elles sont suivies des ménages non familiaux (principalement des groupes de personnes seules) à 42 pour cent, des couples avec enfants (29 pour cent), des couples sans enfants (22 pour cent) et des ménages multifamiliaux (20 pour cent).

Une manière utile d'évaluer notre capacité à répondre aux besoins de logements abordables est d'utiliser l'illustration du « continuum de logement » suivant.]

Continuum de logement - 2006



Sources: SCHL, CIO, OCHBA, Ville d'Ottawa

L'étendue des revenus des ménages à Ottawa est présentée sur la partie supérieure du graphique estimations pour 2006. Il y a environ 350 000 ménages à Ottawa. Environ 35 000 d'entre eux (ou dix pour cent du nombre total de ménages) ont des revenus annuels d'au plus 18 145 \$. On ajoute à cela 35 000 autres ménages qui ont des revenus entre 18 146 \$ et 31 987 \$ et ainsi de suite.

Le bas du graphique révèle le nombre de ménages qui peuvent se permettre le montant du loyer de leur logement sans dépenser plus de trente pour cent de leur revenu. Par exemple, un ménage qui gagne 57 763 \$ par année peut se

permettre un loyer de 1 444 \$ et une maison évaluée à 207 603 \$.

Le centre du graphique situe différents types de logement en fonction du coût moyen du logement en 2006. Par exemple, la revente moyenne d'un appartement en copropriété à Ottawa est abordable pour les ménages dont le revenu annuel est d'environ 57 000 \$, mais pas pour les ménages dont le revenu est d'environ 45 000 \$ et moins.

Le graphique du continuum du logement révèle que les ménages dont le revenu annuel est d'au plus 57 763 \$ sont limités quant à l'achat d'une maison abordable à moins qu'ils n'aient un montant important en capital net. Près de 70 000 ménages (31 987 \$ et moins) ont des options de logement abordable limitées à moins qu'ils ne paient actuellement en deçà du prix moyen pour un logement locatif ou qu'ils aient un montant important de capital net. Plus de 35 000 ménages (environ 18 145 \$ et moins) ne peuvent trouver de logement abordable sur le marché privé à moins qu'ils n'aient un montant important de capital net ou que leur loyer soit beaucoup plus bas que la moyenne pour un logement locatif.

Logement locatif : Comparativement aux principales villes canadiennes, les loyers moyens du marché (LMM) à Ottawa sont actuellement en quatrième position au pays. Les loyers ont augmenté plus rapidement que les revenus à l'extrémité du continuum. Un ménage ottavien a besoin actuellement de deux emplois au salaire minimum pour être en mesure de couvrir le montant du loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher à 941 \$ par mois. Une récente recherche de la SCHL révèle que le loyer moyen pour un deux chambres dans un immeuble construit en 2000 ou plus récent est de 1 406 \$, c'est-à-dire 39 pour cent au-delà du loyer moyen des immeubles construits entre 1990 et 1999, et bien au-delà du seuil d'abordabilité de la plupart des ménages locataires à Ottawa.

Plus de 35 000 ménages à Ottawa ne peuvent trouver de logement abordable sur le marché privé à moins qu'ils ne possèdent un montant important de capital net ou que leur loyer soit beaucoup plus bas que la moyenne des logements locatifs.

Loyer moyen sur le marché pour deux chambres, 2006

Toronto	1 067 \$
Vancouver	1 045 \$
Calgary	960 \$
Ottawa	941 \$

Source : SCHL, *Enquête sur le marché locatif*

Appartement 2 chambres, loyer moyen à Ottawa c. loyer abordable pour 2 personnes au salaire minimum



Source : SCHL, *Enquête sur le marché locatif et la Ville d'Ottawa*

Depuis 1995, les loyers ont généralement suivi le taux d'inflation. Cependant, les revenus à l'extrémité du continuum sont restés les mêmes et sont même descendus depuis ce temps. Les personnes qui gagnent le salaire minimum n'ont plus le même pouvoir d'achat en raison de l'inflation depuis 1995.

Les maisons de chambres ont depuis toujours représenté une source importante de logements locatifs abordables pour les célibataires à faible revenu à Ottawa. Néanmoins, même le loyer moyen d'une chambre dans une maison de chambres a augmenté pour se situer à environ 450 \$ par mois, bien au-delà de l'allocation mensuelle de logement du Programme Ontario au Travail de 342 \$. Le parc de logements, composé majoritairement d'unités converties, a diminué au cours des années comme ça été le cas dans la plupart des grands centres urbains au Canada. Environ 50 maisons de chambres sont actuellement autorisées à Ottawa par rapport au total approximatif de 180. La taille moyenne est de 10 unités chambres.

La Ville d'Ottawa participe activement aux programmes de financement de logements abordables des ordres des gouvernements fédéral et provincial. Par le biais du Programme *Action Ottawa*, la Ville offre aux promoteurs immobiliers un ensemble d'agents de motivation en échange de logements locatifs qui seront abordables à long terme pour les ménages à faible revenu. L'ensemble comprend des subventions en capital de la Ville, des gouvernements fédéral et provincial, en plus de l'annulation des frais municipaux et, dans certains cas, du terrain.

Unités abordables financées c. cible de la Ville

Année	Cible	Financées	Écart
2004	500	271	(229)
2005	500	139	(361)
2006	500	0	(500)
2007	500	176*	(324)
2004-07	2000	586	(1414)
En %		30 %	70 %

* prévision

En 2004, la Ville a établi une cible de 500 unités par année pour les dix prochaines années dans son Programme *Action Ottawa*, fondé sur la participation financière des gouvernements fédéral et provincial. Depuis lors, le financement de 586 unités a été alloué à Ottawa. En raison du manque de financement fédéral et provincial, la Ville n'a atteint que trente pour cent de son objectif depuis 2004.

Logement de propriétaire-occupant : Le marché du logement de propriétaire-occupant a enregistré une hausse importante des prix au cours des dernières années. Entre 1995 et 2006, l'augmentation annuelle moyenne du prix complet d'une maison unifamiliale a été de 5,6 pour cent. Depuis 2000, l'augmentation annuelle moyenne du prix a augmenté de neuf pour cent.

Le marché de revente des logements de propriétaires-occupants représente généralement une option plus abordable pour les ménages. Ce marché a également connu une augmentation importante des prix. Entre 1995 et 2006, les augmentations annuelles moyennes des prix étaient de cinq pour cent. Depuis 2000, l'augmentation annuelle moyenne des prix est de près de neuf pour cent.

Année	Prix moyen complet d'une maison unifamiliale	Nouvelle variation d'une année à l'autre	Taux d'inflation annuel	Variation de revente moyenne d'une année à l'autre	Prix moyen de revente d'une maison (tout type confondu)
1995	218 275 \$	10,0 %	2,8 %	-2,7 %	143 127 \$
1996	190 000 \$	-13,0 %	1,5 %	-1,8 %	140 513 \$
1997	186 534 \$	-1,8 %	1,8 %	2,4 %	143 866 \$
1998	197 708 \$	6,0 %	0,8 %	0,0 %	143 914 \$
1999	203 291 \$	2,8 %	1,9 %	4,0 %	149 626 \$
2000	223 357 \$	9,9 %	3,0 %	6,6 %	159 511 \$
2001	253 629 \$	13,6 %	3,2 %	10,3 %	175 971 \$
2002	281 950 \$	11,2 %	2,1 %	14,1 %	200 711 \$
2003	305 923 \$	8,5 %	2,5 %	9,0 %	218 775 \$
2004	335 251 \$	9,6 %	1,9 %	7,7 %	235 678 \$
2005	357 549 \$	6,7 %	2,3 %	5,4 %	248 358 \$
2006	371 900 \$	4,0 %	1,7 %	3,7 %	257 481 \$
Variation annuelle moyenne 1995 à 2006		5,6 %	2,1 %	4,9 %	
Variation annuelle moyenne 2000 à 2006		9,0 %	2,4 %	8,1 %	

Sources : SCHL, *Actualités habitation à Ottawa*; Chambre d'immeubles d'Ottawa, Statistique Canada *tableau 326-0002*

Le *Plan officiel* de la Ville d'Ottawa vise à ce que 25 pour cent des nouveaux logements de propriétaire-occupant soient abordables pour les ménages dont les revenus correspondent au 40^e percentile de revenu et moins. Cette cible n'a pas encore été atteinte depuis l'adoption de la politique en 2003.

Bien que la Ville soit en mesure d'offrir des agents de motivations aux promoteurs pour que ces derniers ajoutent des logements abordables dans les nouveaux lotissements, elle ne possède aucune autorité en vertu d'une quelconque législation provinciale pour exiger la construction de tels logements. Cette situation est contradictoire avec ce qui se passe aux États-Unis où les municipalités combinent les exigences en matière de logement abordable et la construction de nouveaux lotissements avec un certain nombre d'agents de motivation offerts aux promoteur pour que es derniers se conforment aux exigences.

Bien que l'objectif de la Ville n'ait pas été atteint, il importe de noter que la proportion de mises en chantier annuelles de logements de propriétaire-occupant abordables s'est améliorée depuis l'adoption de la politique par le Conseil municipal. En 2006, 13,9 pour cent de la construction des logements de propriétaire-occupant étaient abordables pour les ménages dont le revenu correspondait au 40^e percentile à Ottawa (57 763 \$) comparativement à 9,4 pour cent en 2002. En 2006, seulement 0,8 pour cent étaient abordables pour les ménages dont les revenus atteignaient le 30^e percentile (45 068 \$).

Le léger soubresaut dans le marché de la copropriété et des maisons en rangée au cours des dernières années a donné lieu à des options de propriétaire-occupant plus abordables. En 2006, 55 pour cent des appartements en copropriété et 17 pour cent des maisons en rangée atteignaient la cible de logements de propriétaire-occupant abordables. Seulement 0,6 pour cent des maisons unifamiliales et des maisons jumelées avaient atteint la cible. Comme le coût des maisons unifamiliales a augmenté de manière à être hors de prix pour de nombreux ménages à Ottawa, le marché de l'habitation a commencé à répondre à cette proportion de demandes qui ne peuvent se permettre de nouvelles maisons unifamiliales, mais qui peuvent se permettre des appartements en copropriété et des maisons en rangée. Les taux d'intérêt hypothécaire relativement faibles ont également permis à de nombreux ménages d'avoir accès au marché de logements de propriétaire-occupant. En 2006, l'augmentation des taux hypothécaires a légèrement érodé l'abordabilité de logements de propriétaire-occupant.

Besoin projeté en matière de logements abordables : Les besoins projetés en matière de logements abordables sont dérivés des projections de la croissance de la population et des ménages. Les projections actuelles de la Ville d'Ottawa sont fondées sur des évaluations de données de 2001 et elles

Mises en chantier de logements de propriétaire-occupant abordables

	% d'abordabilité pour le 30 ^e percentile du revenu	% d'abordabilité pour le 40 ^e percentile de revenu
2002	1,3 %	9,4 %
2003	0,7 %	6,0 %
2004	1,8 %	12,8 %
2005	2,4 %	13,4 %
2006	0,8 %	13,9 %

Source : SCHL, Totalisation du mode d'occupation

font présentement l'objet d'examens. Les projections actuelles prévoient qu'Ottawa connaîtra une croissance d'environ 9 300 ménages chaque année jusqu'en 2021.

En prenant en considération les tendances historiques, quarante pour cent de cette croissance, ou près de 3 700 nouveaux ménages, auront chaque année des problèmes à trouver un logement abordable. La *Stratégie du logement de la Ville* propose un certain nombre de façons pour redresser la situation en plus de combler les présents écarts, y compris des initiatives axées sur les nouveaux aménagements en plus d'initiatives dirigées vers l'adaptation du parc actuel de logements.

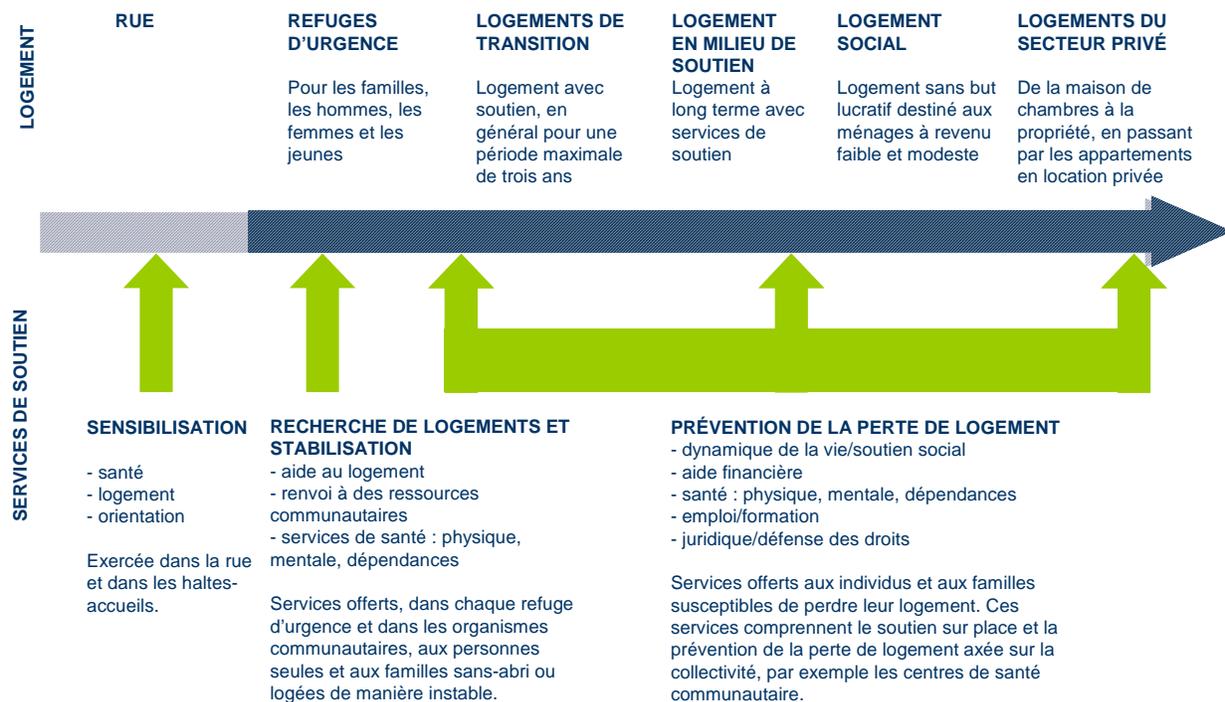
E. Soutien au logement

De nombreuses personnes ont besoin de différents services de soutien pour les aider à trouver et à conserver un logement. Le soutien au logement va de l'aide à trouver un logement jusqu'à la prévention de la perte de logement. Les ménages peuvent perdre leur logement en raison de l'incapacité à payer les coûts connexes (p. ex., le loyer) ou le manque de soutien pour le conserver. Cette situation comprend, par exemple, le soutien de base aux activités quotidiennes, tel que l'entretien régulier de la maison.

Les services de soutien au logement à la maison peuvent être offerts par des organismes communautaires (logements subventionnés) ou ils peuvent être disponibles sur place à la résidence (logement en milieu de soutien). Un logement de transition est une autre option importante pour les ménages qui peuvent avoir besoin de divers niveaux de soutien pour faciliter leur intégration à la collectivité.

Le graphique suivant propose une autre façon de se pencher sur l'éventail des options de logement dans notre collectivité, une façon qui démontre les besoins de soutien au logement.

Éventail des services de logement et de soutien



Comme le graphique l'indique, les services de soutien au logement sont essentiels pour certains ménages de notre collectivité sans égard à leur situation par rapport au logement : d'une famille qui vit dans un refuge d'urgence et qui a besoin des services de recherche de logement jusqu'au propriétaire qui a besoin des services de soins à domicile.

La majorité du soutien au logement disponible s'adresse aux particuliers ayant des troubles de santé ou des handicaps, tels qu'un handicap physique, une maladie mentale, un problème de toxicomanie, un trouble de développement ou le VIH/SIDA. D'autres groupes peuvent également avoir besoin d'options de logements ou de services spécialisés. Parmi ces derniers se trouvent les femmes qui fuient la violence familiale, les Autochtones, les Inuits, les personnes qui quittent les prisons ou les pénitenciers, les francophones et les allophones, les nouveaux arrivants, les personnes âgées, les jeunes et les jeunes parents.

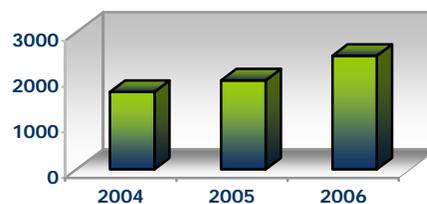
Besoins de soutien : Une consultation approfondie effectuée auprès des intervenants de la collectivité a permis de déterminer que le besoin de soutien au logement à Ottawa est critique et qu'il n'est pas adéquatement comblé. Une

enquête sur le logement et les services de soutien effectuée en 2005 avait révélé que les listes d'attente étaient sans fin pour une quantité inadéquate d'unités de logement supervisées pour les personnes ayant des handicaps physique, mental et développemental. À la fin de 2006, il y avait 2 630 demandes sur la liste d'attente des membres du Réseau de soutien au logement d'Ottawa. Il semble y avoir trop peu de roulement dans les unités et les temps d'attente peuvent se prolonger jusqu'à huit ans.

Il existe un accès préventif important aux services de soutien au logement puisque ces services peuvent prévenir la perte de logement et les coûts du réseau de services de santé et de services sociaux⁸. En partenariat avec des organismes communautaires, la Ville a mis l'accent sur l'augmentation du niveau des services de soutien dans notre collectivité afin de prévenir le phénomène des sans-abri.

Entre 2004 et 2006, le nombre de ménages qui ont reçu des services du Réseau de prévention de perte de logement a augmenté de 47 pour cent, passant de 1 696 ménages en 2004 à 2 487 ménages en 2006. Le Réseau est constitué de six organismes communautaires situés à onze endroits dans la ville. Ce Réseau offre des services à différents ménages, y compris les ménages à risque imminent de perdre leur logement, en plus de ceux qui ont des problèmes de logement à long terme. Récemment, la Ville a effectué une enquête auprès de tous les organismes de la Ville qui offrent des services de prévention de perte de logement. Cette enquête a permis de révéler que 9 000 ménages ont demandé de tels services en 2006.

Nombre de ménages desservis par le réseau de prévention de perte de logement



Source : Ville d'Ottawa

En plus de la prévention de perte de logement, la recherche de logement et les services de stabilisation sont également des aspects importants du soutien au logement. Une augmentation de ces services de soutien a permis à ceux qui fréquentent les refuges d'urgence de trouver un logement plus rapidement avec l'aide nécessaire pour conserver le

⁸ John Irwin, *Home Insecurity - The State of Housing Funding in BC*, Canadian Centre for Policy Alternatives, 2004; Colombie-Britannique, *Homelessness Cause and Effect - The Costs of Homelessness in British Columbia*, 2001; Steve Pomeroy, *The Cost of Homelessness: Analysis of Alternate Responses in Four Canadian Cities*, rédigé pour le Secrétariat des partenariats de lutte contre l'itinérance, 2005; Dennis Culhane, Stephen Matraux et Trevor Hadley, « Public Service Reductions Associated with Placement of Homeless Persons with Severe Mental Illness in Supportive Housing », *Housing Policy Debate*, Vo. 13, No. 1, 2002.

mode d'occupation. La Ville a financé les travailleurs de soutien au logement de chaque refuge d'Ottawa et la durée moyenne du séjour a diminué de onze pour cent. Ces travailleurs au soutien du logement aident les gens à trouver un logement et des services de soutien appropriés à leurs besoins. L'augmentation des initiatives et le maintien des initiatives existantes comme celle-ci sont essentiels pour veiller à ce que les personnes et les familles soient logées aussi rapidement que possible, avec les services dont ils ont besoin pour conserver à long terme le logement.

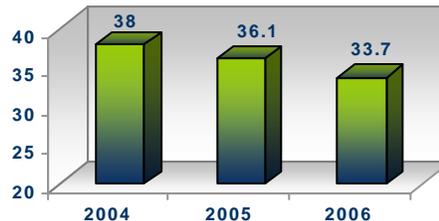
Question des sans-abri : Malgré ces progrès, la question des sans-abri demeure un problème dans la Ville et l'augmentation des services de soutien combinés à l'augmentation des logements abordables devrait diminuer encore plus le nombre de ménages qui sont sans abri. Au cours des trois années entre 2004 et 2006, une moyenne annuelle de près de 9 000 personnes ont eu recours aux refuges d'urgence à Ottawa, chaque année plus de 1 000 d'entre eux étaient des enfants.

Une photo d'une nuit typique de novembre 2006 donne une image complète de la question des sans-abri dans la ville. Parmi ceux qui ont été enregistrés dans les refuges locaux, 668 étaient des hommes, des femmes ou des jeunes célibataires, 84 familles avec enfants (ou 227 personnes) ont séjourné dans les refuges locaux et quarante personnes ont dormi sur la rue. La raison la plus souvent donnée pour la question du sans-abri parmi les utilisateurs des refuges sont les suivantes : éviction, incapacité de payer le loyer et conflit familial⁹.

En 2002, la Ville a commencé à accorder la priorité aux ménages sans abri sur la liste d'attente centralisée pour les demandes de logements sociaux. Un logement social vacant sur dix était réservé à un ménage sans abri. La plupart de ces ménages ont besoin d'aide et le manque de services de soutien au logement dans la Ville a contribué à l'accumulation de problèmes placés sur les épaules des collectivités de logements sociaux. Les propriétaires de logements sociaux sont très souvent obligés de concocter une solution pour apporter l'aide nécessaire aux nouveaux résidents de manière à maintenir la viabilité des collectivités.

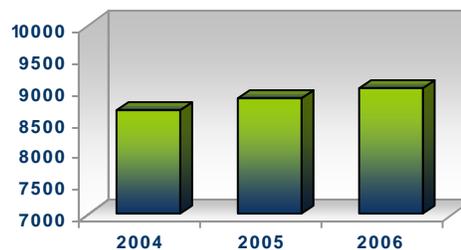
⁹ Tim Aubry et al., *Panel Study on Persons who are Homeless in Ottawa: Phase One Results, Final Report*, Centre de recherche sur les services communautaires, Université d'Ottawa, 2003.

Durée du séjour moyen dans les refuges d'urgence nombre de jours



Source : IPLI

Nombre de personnes ayant recours aux refuges d'urgence à Ottawa



Source : IPLI

Personnes âgées : Alors que la Ville se débat pour combler les écarts actuels, les besoins de soutien au logement continueront d'augmenter au même rythme que la croissance et le vieillissement de la population. La proportion de personnes âgées dans notre collectivité est prévue passer de quinze pour cent de la population générale jusqu'à 23 pour cent en 2021. Une augmentation de l'offre des services de soins à domicile sera nécessaire parce que de nombreuses personnes âgées choisiront de « vieillir à la maison ». Elles préfèrent vivre dans leur résidence et dans leur collectivité où elles ont établi des liens au cours des années. Environ un tiers des personnes âgées vivent seules et les personnes âgées qui vivent seules sont surtout des femmes¹⁰.

Les services de soins à domicile sont essentiels pour permettre aux personnes âgées de « vieillir à la maison », au cœur de leur collectivité.

Les personnes âgées qui éprouvent des difficultés à rester dans leur domicile peuvent déménager dans des maisons de retraite privées ou des centres de soins de longue durée et des types semblables d'hébergement qui comptent du personnel sur place 24 heures sur 24. De nombreuses installations peuvent être très coûteuses et ne sont donc pas des options possibles pour les personnes âgées à faible revenu. Il existe des listes d'attente pour les installations de soins de longue durée à Ottawa et, tout récemment, le gouvernement provincial a annoncé son intention d'établir des règles pour le secteur privé de maison de retraite. Bien que les normes communes de qualité supérieure de soins et de services soient bienvenues, il sera nécessaire de veiller à ce qu'elles ne limitent pas l'offre ou l'abordabilité des maisons de retraite privées.

Besoin de coordination : Les trois ordres de gouvernement et de multiples organismes locaux jouent un rôle dans la prestation de services de soutien au logement. Deux ministères provinciaux sont chargés de la plupart du soutien au logement à Ottawa : le ministère de la Santé et des Soins de longue durée et le ministère des Services sociaux et communautaires. Le gouvernement fédéral joue un rôle important dans le financement des services et la prévention de l'itinérance et les services d'établissement des nouveaux arrivants.

Le gouvernement provincial a désigné la Ville d'Ottawa comme gestionnaire du réseau de services pour les sans-abri. Au-delà de l'administration du financement provincial, la Ville attribue également des fonds et offre des services de

¹⁰ Statistique Canada, *Choix de points saillants forme un portrait des aînés au Canada*, 1999.

soutien à la collectivité. Par le biais de son Programme de financement communautaire, la Ville finance des agences de services de santé et de services sociaux communautaires à but non lucratif, dont des services qui offrent du soutien au logement. La Ville possède et gère également quatre centres de soins de longue durée à but non lucratif à Ottawa.

Le gouvernement ontarien a récemment créé les réseaux locaux d'intégration des services de santé partout dans la province. Ce réseau comprend le Réseau d'intégration des services de santé local Champlain pour la région d'Ottawa, qui est chargé des décisions locales touchant les services de soins de santé financés à l'échelle provinciale, tels que les services de santé mentale et de toxicomanie en plus des centres d'accès aux soins communautaires (CASC). Les CASC coordonnent les services de soins à domicile à Ottawa et gèrent l'admission aux centres de soins à long terme de la Ville.

Il existe également de nombreux organismes communautaires privés et à but non lucratif qui offrent une variété de services de soutien au logement.

Le financement et la coordination aux échelons gouvernementaux supérieurs sont inadéquats et instables, ce qui résulte en des écarts dans les services locaux. Les services peuvent également être fragmentés par les organismes qui travaillent en isolement. La Ville d'Ottawa a fait un progrès remarquable dans la promotion de la coordination et de la collaboration dans le secteur de la prévention de la question des sans-abri et elle a toujours défendue l'augmentation du soutien dans tous les secteurs de service. Une meilleure coordination est nécessaire néanmoins pour veiller à ce que les écarts dans les services soient comblés et que les membres de la collectivité connaissent les services qui leur sont offerts.

IV. Priorités collectives en matière de logement

Le logement a toujours constitué une priorité au cours des consultations publiques de *Ottawa 20/20*. Les membres de la collectivité ont souligné le besoin de promouvoir un parc de logements correspondant à la diversité des ménages d'Ottawa. Ils ont également insisté sur le fait que la diversité du logement dans les collectivités de la Ville est un élément important des collectivités saines, englobantes et viables.

La *Stratégie du logement de la Ville* est fondée sur les principes établis au cours du processus *Ottawa 20/20* qui reconnaît que la Ville n'est qu'un intervenant dans le réseau de logement d'Ottawa. Un certain nombre de partenaires doivent se regrouper afin de répondre aux priorités de la collectivité.

Comme l'a clairement démontré la section précédente, le logement est plus qu'un abri. Il s'agit d'un réseau d'actifs, de financement, de services de soutien, de politiques et de programmes qui permet aux citoyens d'Ottawa de vivre dans leur collectivité. Étant donné les rôles importants joués par les gouvernements fédéral et provincial dans ces secteurs, de nombreux problèmes de logements auxquels les collectivités sont confrontées doivent être résolus par ces ordres de gouvernement.

Les gouvernements municipaux et les collectivités qu'ils représentent doivent également siéger à ces regroupements parce qu'ils jouent un rôle important dans l'élaboration et la mise en place des politiques, et pour veiller à ce que les problèmes locaux de logement soient traités le plus efficacement possible.

La *Stratégie du logement de la Ville* établit un rôle de chef de file pour la Ville d'Ottawa dans la promotion de l'amélioration de la communication, de la collaboration et de la coordination entre les ordres de gouvernement, les partenaires du secteur privé et les organismes communautaires à but non lucratif, en réponse aux besoins de logement et aux priorités collectives.

Le logement et les principes de *Ottawa 20/20*

Une ville responsable et réceptive
Une ville bienveillante et englobante
Une ville créative, riche en patrimoine, à l'identité unique
Une ville verte et sensible à l'environnement
Une ville faite de collectivités distinctes et vivables
Une ville novatrice où la prospérité est partagée par tous
Une ville saine et active

Une ville bienveillante et englobante : Accès à l'essentiel – Tous peuvent bénéficier d'un revenu, d'une alimentation, de vêtements, d'un logement, d'un moyen de transport, de services de santé et de loisirs adéquats.

Une ville bienveillante et englobante : Diversité – Les gens d'Ottawa respectent et apprécient la diversité culturelle et sociale, et ils ont accès à des services adaptés aux besoins particuliers et divers.

Une ville bienveillante et englobante : Les personnes âgées – Les personnes âgées ont accès aux services communautaires qui répondent à leurs besoins.

Une ville verte et sensible à l'environnement : Un développement en harmonie avec l'environnement – Par une utilisation judicieuse du sol, l'aménagement se fait au sein de la limite urbaine actuelle et évite l'étalement.

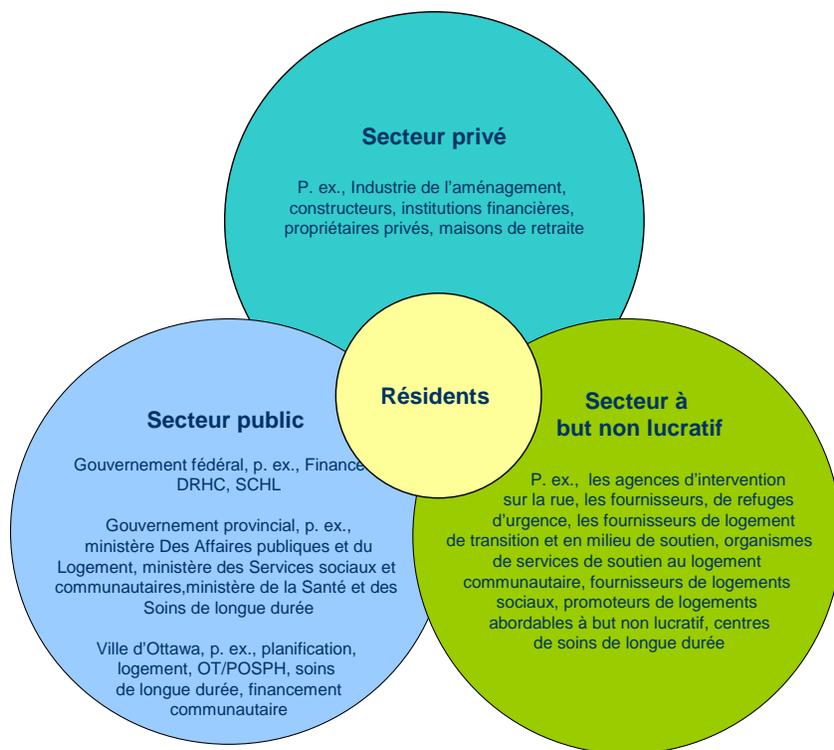
Une ville verte et sensible à l'environnement : Priorité à la marche à pied, au vélo et au transport en commun – Ottawa met en place des politiques favorisant la marche, le cyclisme et le transport en commun par rapport à l'utilisation du véhicule personnel, afin de promouvoir les modes de transport socialement accessibles, sains sur le plan environnemental et réalisables économiquement.

Une ville faite de collectivités distinctes et vivables : Collectivités complètes – Les collectivités d'Ottawa offrent un choix varié en matière de logements, d'emplois, de par une vaste gamme de services et d'installations accessibles à pied, à vélo et par le transport en commun.

Une ville novatrice où la prospérité est partagée par tous : Relier les gens aux perspectives d'avenir – Tous ont accès à des formations, à de l'information, à une éducation et à des services communautaires de qualité qui aident à surmonter les obstacles, à favoriser l'emploi, à réduire la pauvreté et à créer des occasions de participer à la vie de la collectivité.

Une ville saine et active : Accessibilité – Les citoyens ont accès à des installations, à des programmes et à des services abordables et facilement accessibles.

Les partenaires du réseau de logement d'Ottawa



Partenaires dans le réseau de logements d'Ottawa : Plus de 90 pour cent des logements à Ottawa proviennent du secteur privé. Le secteur privé joue un rôle de premier rang dans la création et l'entretien d'un parc de logements adéquats qui respecte la demande et se veut être le reflet d'un marché abordable. Le secteur public joue un rôle important à favoriser, assurer le suivi et réglementer l'offre permanente de logements du secteur privé et ainsi veiller à ce que les priorités communautaires soient respectées.

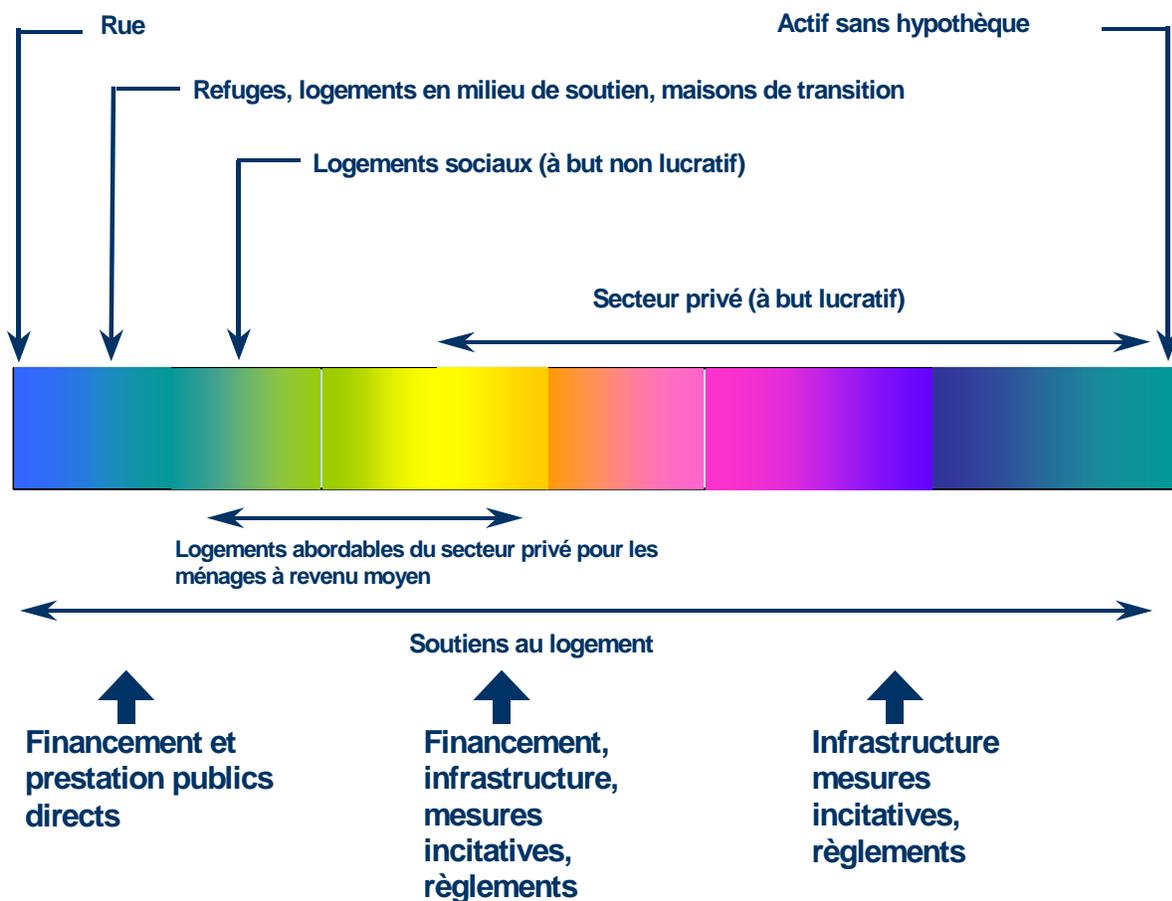
Le secteur à but non lucratif fournit environ sept pour cent des logements de la Ville et la plupart des services de soutien nécessaires pour aider les gens à obtenir et conserver un logement. Il joue un rôle central dans la prestation des services de soutien et de logement aux ménages à faible revenu. Le secteur public joue un rôle crucial en appuyant les initiatives à but non lucratif par le biais, par exemple, de programmes de financement et de la réglementation des normes de service.

La Ville d'Ottawa jouera un rôle de chef de file dans la promotion de l'amélioration de la communication, de la coordination et de la collaboration entre les divers ordres de gouvernement, les partenaires du secteur privé et les organismes à but non lucratif en réponse aux priorités communautaires en matière de logement.

Le rôle du secteur public dans le logement : Les responsabilités globales du secteur public dans le réseau de logement sont présentées dans la figure ci-haut.

Les priorités collectives en matière de logement sont exprimées dans des politiques publiques qui, à leur tour, sont mises en place par le biais de financement et de prestation publics directs, l'offre de l'infrastructure, des agents de motivation publiques et l'élaboration et le renforcement des règlements.

Rôle du secteur public dans le logement



Le financement et la prestation publics directs peuvent comprendre, par exemple, l'exploitation par la Ville des refuges d'urgence ou des centres de soins de longue durée. D'autres exemples de financement public de logement comprennent le financement fédéral et municipal des

logements sociaux ou les programmes du gouvernement provincial d'allocation-logement.

Le rôle principal des municipalités est d'offrir et de maintenir l'**infrastructure** en appui à la construction de logements et à la création en général de l'environnement. L'infrastructure comprend, par exemple, les réseaux routiers, d'égout et d'approvisionnement en eau postable.

Les agents de motivation publics en matière de logement visent à encourager les résidents, les organismes du secteur privé ou les organismes à but non lucratif à prendre des initiatives afin de promouvoir les priorités collectives en matière de logement. Par exemple, le programme d'assurance hypothèque du gouvernement fédéral encourage le secteur financier à consentir des hypothèques à des ménages à faible revenu. Son programme ÉnerGuide pour les maisons encouragent les ménages à atteindre l'efficacité énergétique dans leurs maisons actuelles. L'exemption de droits municipaux pour les promoteurs en échange d'aménagement de logements abordables est un autre exemple de programme d'agents de motivation. De nombreux agents de motivation du secteur public touchant le logement sont disponibles par le biais du régime fiscal et les impôts cléments d'entreprises ou personnels. Les gouvernements fédéral et provincial contrôlent cette imposition et les programmes incitatifs fiscaux.

En dernier lieu, une **certaine réglementation** est également nécessaire pour veiller à ce que les initiatives du réseau de logements assurent la promotion des priorités collectives. Le gouvernement provincial joue un rôle essentiel dans la réglementation en matière de logement par le biais de diverses lois, telles que la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la *Loi sur les municipalités*, la *Loi sur les redevances d'exploitation*, la *Loi sur l'allocation à usage d'habitation*, la *Loi sur la réforme du logement social* et le *Code du bâtiment de l'Ontario*. À l'échelon fédéral, la *Loi nationale sur l'habitation* et l'autorisation de dépenser à l'échelle nationale des programmes de santé et des programmes sociaux (p. ex., le Transfert social canadien et le Transfert de la santé canadien) assurent au gouvernement fédéral un rôle essentiel dans les réseaux de logements locaux. Parmi les exemples de règlements municipaux se trouvent les plans officiels, les plans de conception communautaire, les règlements municipaux de zonage, les normes de biens-fonds, les normes d'ingénierie et les normes d'utilisation. Des règlements peuvent également être établis afin de superviser l'utilisation des fonds publics pour le

La Loi nationale sur l'habitation et l'autorisation nationale de dépenser des programmes de santé et des programmes sociaux assurent au gouvernement fédéral un rôle essentiel dans les réseaux de logements locaux.

logement telle que l'Initiative nationale pour les sans-abri du gouvernement fédéral ou les règlements municipaux qui touchent l'administration des logements sociaux.

Les mesures prévues dans la *Stratégie du logement de la Ville* englobent tous les rôles du secteur public en vue de promouvoir une réponse exhaustive et intégrée des priorités collectives en matière de logement. Cela est possible grâce à un cadre qui incorpore également les rôles du secteur privé, du secteur à but non lucratif et des résidents eux-mêmes.

V. Aperçu de la Stratégie du logement de la Ville

La *Stratégie du logement de la Ville* établit trois orientations globales à suivre au cours des cinq prochaines années afin de régler les problèmes de logement à Ottawa et se diriger vers la vision d'*Ottawa 20/20*.

Orientation 1 : Construire des collectivités saines, englobantes et viables

Orientation 2 : Promouvoir et conserver les logements abordables

Orientation 3 : Répondre aux besoins de soutien au logement

Chacune des trois orientations est appuyée par des énoncés stratégiques. Ces stratégies indiquent quelles mesures seront entreprises en priorité dans la mise en place de la *Stratégie du logement de la Ville*.

La présente section donne un aperçu des trois orientations et des stratégies qui nous guideront adéquatement. La section suivante souligne les mesures particulières qui forment le plan de mise en place de la *Stratégie du logement de la Ville*.

Orientation 1 : Construire des collectivités saines, englobantes et viables

La présente orientation touche la manière dont les quartiers sont créés pour les résidents. Elle est fondée sur la certitude que les collectivités saines ont des répercussions minimales sur l'environnement, qu'elles sont socialement englobantes et complètes avec une gamme d'options de logement et de soutien au logement, et qu'elles sont réceptives et qu'elles appuient les objectifs de développement social et économique plus larges. Elle reconnaît que la viabilité à long terme des collectivités est fondée sur la construction d'un parc de logements diversifié et souple aujourd'hui afin de répondre aux besoins changeants au fil du temps, tant aux niveaux des ménages que de la collectivité.

La viabilité à long terme des collectivités est fondée sur la construction d'un parc de logements diversifié et souple aujourd'hui afin de répondre aux besoins changeants au fil du temps.

L'accent est placé sur les besoins de mise en place d'une approche exhaustive et intégrée pour répondre aux

problèmes de logement à Ottawa. Une approche exhaustive et intégrée assure la promotion d'une vaste gamme de politiques, de programmes et d'outils appropriés dans le but de construire des collectivités saines, englobantes et viables.

Stratégies :

1A. Élaborer un cadre complet et coordonné de politiques, de programmes et d'outils publics qui offre une réponse intégrée à la résolution des problèmes de logement dans les collectivités locales.

Le point de départ de la résolution adéquate des problèmes de logement et de la réponse aux besoins de logement est une vision partagée voulant que le logement soit un élément fondamental à la santé économique, physique et sociale de toute la collectivité, en plus d'être un besoin fondamental pour chaque ménage. Cet énoncé signifie qu'en plus des programmes ayant pour cible de répondre aux besoins de logement des ménages, les politiques et les outils qui traitent du rôle de rassembleur joué par le logement sont également essentiels.

Une réponse intégrée des gouvernements aux problèmes de logement permettra de surmonter les anciennes tendances des initiatives de logement de fonctionner en isolement l'une de l'autre, ce qui menait à des occasions manquées et des résultats contradictoires et trop souvent inefficaces. Les réponses du gouvernement aux problèmes de logement sont généralement à court terme et fragmentées, donnant lieu à une mosaïque d'initiatives qui ne peuvent résoudre les problèmes locaux de manière holistique.

Un bon exemple d'une mise en place de politiques intégrées est de veiller à ce que les investissements importants du gouvernement dans l'infrastructure publique visent les collectivités qui incorporent les stratégies sur la diversité du logement et l'abordabilité dans les plans de viabilité locaux à long terme. Aux États-Unis, par exemple, de nombreux états relient l'accès aux autoroutes et le financement du transport en commun aux plans de développement des collectivités afin de promouvoir les plus grandes densités et une meilleure abordabilité résidentielle, et empêche l'étalement. Le Canada ne fait que commencer à se diriger vers cette avenue en demandant aux villes d'avoir un plan de viabilité communautaire intégrée en place de

Des politiques et des outils qui traitent du rôle de rassembleur joué par le logement sont aussi essentiels.

Une réponse intégrée aux problèmes de logement permettra de surmonter les tendances antérieures des initiatives publiques qui travaillaient en isolement l'une de l'autre.

manière à recevoir le financement provenant de la taxe fédérale sur l'essence.

Un cadre complet de logement qui fait la promotion de l'intégration des politiques doit comprendre des mesures relevant des trois ordres de gouvernement. Étant donné le rôle taxateur, législatif et attributif des gouvernements fédéral et provincial, de nombreux problèmes de logement auxquels les collectivités font face doivent être réglés par ces ordres de gouvernement. Les gouvernements municipaux et les collectivités qu'ils représentent doivent également siéger en raison du rôle principal qu'ils jouent dans l'élaboration de la politique et la mise en place, en plus d'assurer le plus efficacement possible la résolution de problèmes particuliers de logement. Une meilleure coordination à l'échelon municipal est également essentielle, étant donné le rôle du gouvernement local dans l'édification de la collectivité par le biais, par exemple, de la planification et de l'utilisation du territoire, la promotion de logements abordables et la prestation de services de soutien au logement.

1B. Faire la promotion de l'aménagement et du réaménagement compacts et viables de logements.

La présente stratégie appuie le *Plan officiel* de la Ville et les plans de croissance connexes qui visent à encourager une croissance compacte et viable. Cette mesure peut être réalisée par le biais de politiques faisant la promotion d'aménagements ayant une incidence minimale sur l'environnement, qui utilisent judicieusement le territoire et qui représentent une réponse actuelle aux besoins de la collectivité, tels que le maintien de l'abordabilité du logement. Un aménagement viable peut également être atteint par le biais de la promotion de techniques du bâtiment efficaces au niveau énergétique dans les nouveaux aménagements et par le réaménagement de parcs de logements actuels. La promotion de la diversité du logement dans la ville peut augmenter les options de logement dans chaque quartier et réduire le recours aux véhicules automobiles si les résidents habitent plus près de leur lieu de travail. En outre, le parc de logements actuel représente une ressource précieuse et il doit être maintenu et réaménagé de manière à répondre aux besoins et aux priorités changeantes de la collectivité.

La société immobilière du Canada (SIC) collabore avec la Ville afin de faire la promotion d'aménagements denses et viables à Ottawa par le biais du réaménagement de la base des Forces canadiennes de Rockcliffe. La SIC prévoit incorporer la diversité en matière de logement, le développement commercial et les services de quartier dans un environnement qui met la priorité sur le déplacement à pied, à vélo ou par le transport en commun plutôt que le recours aux véhicules automobiles.

1C. Encourager et prévoir des solutions de logement diversifiées et souples dans toute la ville, y compris les quartiers urbains, banlieusards et ruraux.

Des solutions de logement diversifiées et souples sont la pierre angulaire de collectivités saines, englobantes et viables. Pour être en mesure de répondre aux besoins de tous les membres de la collectivité, le parc de logements doit comprendre un mélange de types de logement et de modes d'occupation, des logements abordables pour tous les membres de la collectivité, des logements accessibles à ceux et celles qui présentent une variété d'handicaps et des services de soutien au logement pour les citoyens qui ont besoin d'aide pour obtenir et conserver un logement.

Afin de répondre aux besoins de tous les membres de la collectivité, le parc de logements d'Ottawa doit comprendre un mélange diversifié de types de logement et de modes d'occupation, des logements abordables et accessibles et des services de soutien au logement.

La diversité et la souplesse du logement seront affichées dans les dispositions de zonage municipal, les plans de conception des collectivités et les plans de voisinage, dans les améliorations aux pouvoirs de planification municipale, l'utilisation d'agents de motivation, tels que les normes alternatives d'aménagement ou par le biais d'initiatives faisant la promotion d'une plus grande accessibilité au logement. Les orientations 2 et 3 traitent des initiatives particulièrement reliées aux besoins de logements abordables et de soutien au logement.

1D. Maximiser les possibilités du parc actuel de logements dans la création de collectivités saines, englobantes et viables.

Bien que certaines tendances cherchent à mettre l'accent sur la promotion de nouveaux aménagements qui répondent adéquatement aux besoins de logement, il importe de reconnaître que le logement a une durée de vie très longue et que le parc actuel de logements répond aux besoins de la majorité de notre collectivité. Les nouveaux aménagements annuels à Ottawa comptent pour environ deux pour cent des 350 000 unités de logement actuels de la Ville.

La promotion de collectivités saines, englobantes et viables requiert des initiatives qui sont particulièrement orientées vers le parc de logements actuel. Ce qui veut dire des initiatives qui protègent le parc de la détérioration et des initiatives qui prévoient une utilisation plus efficace du parc afin de répondre aux besoins et aux priorités collectives changeants au fil du temps.

Orientation 2 : Promouvoir et conserver les logements abordables

La présente orientation traite des écarts de marché qui empêchent de répondre aux besoins de logement de ménages aux revenus faible à modéré. Elle touche particulièrement les initiatives qui visent la préservation et l'augmentation de la disponibilité de logements abordables pour les ménages à faible revenu à Ottawa. Bien que la construction de collectivités plus englobantes soit un aspect essentiel de la solution de logements abordables, les politiques et les initiatives qui traitent du manque de logement abordables sur le marché sont également importantes. Ces dernières comprennent les agents de motivation et les programmes directs du gouvernement, en plus des politiques et autres initiatives qui font la promotion de l'augmentation de l'offre de logements abordables et de l'entretien du parc de logements abordables actuel.

Les politiques et les initiatives qui traitent du manque de logements abordables dans le marché sont primordiales.

Stratégies :

2A. Faire la promotion d'une approche intégrée et équilibrée pour répondre aux besoins de logements par le biais de politiques en matière de revenu et d'offres de logements.

Les ménages qui ont besoin d'un logement abordable font face à deux problèmes importants : leur revenu est trop faible et les logements sont trop dispendieux – c'est ce qu'on appelle l'écart d'abordabilité. Dans un centre urbain âgé comme à Ottawa, un réseau efficace de logement qui répond à tous les besoins de logement de la collectivité doit traiter des deux problèmes en haussant les revenus et en réduisant les coûts. Les politiques qui touchent les écarts de revenu comprennent le salaire minimum, l'aide sociale, les suppléments au logement et les allocations de logement, en plus des initiatives de création d'emploi. Le soutien en capital pour les nouveaux aménagements de logements abordables touchent le coût du logement et fait la promotion d'un investissement à long terme dans nos quartiers afin de maintenir les logements abordables et englobants. Bien que le débat au cours des dernières années ait tourné autour de l'aide au revenu par rapport à l'aide au nouvel aménagement, la voie de l'avenir est d'intégrer les deux approches dans une réponse exhaustive et coordonnée aux besoins de logements abordables.

Un réseau efficace de logements qui répond à tous les besoins de logements de notre collectivité doit traiter de l'écart d'abordabilité en augmentant les revenus et en réduisant les coûts.

2B. Faire la promotion d'un environnement positif qui défend l'aménagement de logements abordables.

L'aménagement de logements abordables nécessite la participation de plusieurs partenaires, notamment le secteur privé, le secteur à but non lucratif et tous les ordres de gouvernement. La Ville détient un rôle de chef de file dans la création d'un environnement qui attire les partenaires et les regroupe afin de déterminer les besoins en logements abordables, les problèmes qui empêchent de répondre à ces besoins et les solutions possibles. Cette approche pourrait nécessiter une meilleure communication entre les partenaires, l'encouragement de partenariats d'aménagement, la formation et le développement de politiques et d'outils locaux qui favorisent les initiatives d'aménagement de logements abordables.

2C. Trier et augmenter les ressources pour répondre aux besoins en matière de logements abordables.

Une variété de besoins et de ressources doivent être regroupés afin d'augmenter de manière efficace l'offre de logements abordables, telle que les finances d'immobilisation, l'aide au revenu et le terrain. Les municipalités sont dans une position privilégiée pour équilibrer et regrouper les ressources à l'échelle locale et cibler les besoins locaux particuliers. Les gouvernements fédéral et provincial jouent des rôles essentiels dans la présence de ces ressources en raison des politiques provinciales et fédérales de développement social et économique. Il importe également que les initiatives publiques permettent d'équilibrer la participation et l'expertise des promoteurs du secteur à but non lucratif et du secteur privé et les propriétaires.

Les municipalités sont les mieux placées pour équilibrer et regrouper les ressources à l'échelle locale et pour cibler les ressources afin de répondre aux besoins locaux de logements abordables.

2D. Conserver le parc actuel de logements abordables.

Les logements qui sont construits ou conçus pour être abordables à long terme représentent un actif communautaire important en appui aux collectivités saines, englobantes et viables. Il y a environ 22 500 unités de logements sociaux à Ottawa qui ont été construites grâce à divers programmes gouvernementaux au cours des dernières années. Il s'agit là d'un parc de logements important qui doit demeurer abordable et de bonne qualité pour les ménages à revenu faible et modéré. Il existe également environ 68 500 unités locatives construites pour la location dans le marché

privé, parmi lesquels plusieurs représentent une option abordable pour les résidents à faible revenu d'Ottawa, mais ils ont besoin de réaménagement pour assurer la viabilité du parc.

Orientation 3 : Répondre aux besoins de soutien au logement

Tous les membres de notre collectivité peuvent avoir besoin de soutien au logement à un moment donné de leur vie, ce qui rend ces services essentiels à une collectivité saine, englobante et viable. Cependant, le rôle fondamental du logement dans le cadre d'une infrastructure communautaire et sociale est trop souvent laissé pour compte. Ce qui veut dire que certains programmes particuliers à vocation essentielle n'ont pas toujours eu pour objectif d'aider les gens là où ils habitent. Trop souvent les citoyens doivent déménager (volontairement ou involontairement) pour pouvoir accéder à ces services ou ce soutien.

Tous les membres de notre collectivité peuvent avoir besoin de soutien au logement à un moment donné de leur vie.

Il existe un aspect préventif et rentable aux services de soutien axés sur le logement puisque, là où ils sont disponibles, de tels services permettent d'éviter le recours aux services sociaux ou de santé plus dispendieux. Ces services peuvent prévenir le stress et les coûts de déménagement en institution de soins de santé qu'en cas d'absolue nécessité. En outre, il s'agit une composante essentielle de la prévention de la perte de logement et de la question des sans-abri puisqu'ils aident les ménages à trouver un logement.

Les services de soutien au logement peuvent augmenter significativement la qualité de vie d'un ménage en aidant les particuliers dans leurs activités fondamentales au quotidien ou en offrant de l'aide à un parent ou à un ami qui est le principal aidant. Dans de nombreux cas, les ménages peuvent avoir besoin de soutien pour une très courte période, par exemple, afin de trouver un logement locatif abordable, d'établir des contacts avec la collectivité ou au cours d'une période de récupération à la suite de problèmes de santé. En d'autres cas, le soutien est nécessaire à plus long terme et peut nécessiter le soutien de personnel sur place pour ceux et celles qui souffrent d'handicaps physique, mental ou développemental.

Un logement sûr, stable, abordable et permanent est particulièrement essentiel à la prévention du sans-abrisme et

la résolution de ce problème là où il se pose. Les programmes « Priorité au logement » sont axés sur la prestation de services pour aider les gens qui sont sans-abri à déménager le plus rapidement possible dans un logement abordable, avec la gamme de services dont ils ont besoin pour y demeurer. Les services comprennent entre autre des conseils sur la gestion de l'argent, les habiletés fondamentales et des services d'orientation et de soutien à l'emploi pour les personnes atteintes de maladie mentale ou de toxicomanie. Il est plus coûteux pour le système de permettre aux sans-abri de vivre sur la rue à la merci des services publics comme le service de police, le service d'urgence et les hôpitaux, qu'il n'en coûterait pour les loger à l'aide de services de soutien.

Stratégies :

3A. Jouer un rôle de chef de file dans la promotion de la coordination des ressources pour les services de soutien au logement et dans la planification intégrée et la prestation du réseau de services.

Les besoins de services de soutien au logement sont traités par le biais de mesures communautaires, d'initiatives de la Ville et de réponses des gouvernements fédéral et provincial. La Ville joue un rôle de chef de file dans la promotion de l'amélioration de la communication, de la collaboration et de la coordination locale par le biais de la diversité de ses partenaires et des secteurs de service. Un réseau de ressources, de planification et de prestation coordonné et intégré mènera à des améliorations de services et à un traitement plus efficace des besoins individuels et communautaires. En plus d'une collaboration significative dans l'élaboration et la mise en place de politiques et de programmes, une meilleure coordination suppose également le développement de partenariats dans la prestation de services et de meilleurs liens entre les fournisseurs et les organismes de logement en appui aux occupants.

Le financement des ordres gouvernementaux sont parfois instables, non coordonnés et ils ont tendance à donner lieu à une mosaïque de programmes. Ce financement ne répond pas toujours aux besoins fonctionnels des organismes de services de soutien. En partie en raison de ses problèmes, les services locaux sont souvent fragmentés, doublés, et les organismes travaillent parfois en isolement. La coordination

La Ville joue un rôle de chef de file dans la promotion d'une meilleure coordination pour le bien de la diversité des secteurs qui offrent des services de soutien au logement.

communautaire efficace dépend d'une bonne coordination des politiques et des programmes au sein des ministères et départements provinciaux et fédéraux et entre eux.

3B. Défendre l'augmentation et le maintien du financement afin d'augmenter l'offre de logements en milieu de soutien et les services de soutien au logement dans toute la collectivité.

Bien qu'une meilleure coordination puisse augmenter le niveau de services dans la collectivité, l'augmentation du financement provincial est nécessaire pour répondre aux besoins croissants de services de soutien au logement à Ottawa. La plupart de ces services relèvent de deux ministères provinciaux, le ministère de la Santé et des Soins de longue durée et le ministère des Services sociaux et communautaires. Le gouvernement fédéral joue également un rôle important dans le financement de services d'établissement des nouveaux arrivants et des services de soutien aux personnes sans-abri ou à risque.

L'augmentation du financement du gouvernement provincial est nécessaire pour répondre aux besoins croissants de services de soutien au logement à Ottawa.

3C. Faire la promotion d'initiatives locales dans le but d'augmenter l'offre de services de soutien au logement.

En plus d'un rôle de coordonnateur, la Ville assure directement la promotion et l'appui des initiatives communautaires qui augmentent les services de soutien au logement, y compris les logements en milieu de soutien, les logements de transition et les foyers de groupe, c'est-à-dire des logements offrant des services et des programmes de soutien sur place, conçus pour aider les résidents à vivre de manière plus stable dans la collectivité. Une partie de cette initiative comprend la création de la capacité communautaire qui, par exemple, offre une formation de perfectionnement et des ateliers ou qui encourage les partenariats d'entraide.

3D. Faire la promotion d'un meilleur accès aux services de soutien au logement.

Une vaste gamme de services de soutien au logement sont offerts par un certain nombre d'organismes répartis dans la ville. Il peut s'avérer difficile pour quiconque recherche du soutien de déterminer les options qui lui sont disponibles. Une meilleure coordination de ces organismes est importante, tout comme l'assurance que les renseignements sur les services de soutien et de

logement sont disponibles aux ménages et faciles d'accès.

VI. Stratégie du logement de la Ville

Orientation 1 : Construire des collectivités saines, englobantes et viables

Stratégies :

- 1A. **Élaborer un cadre complet et coordonné de politiques, de programmes et d'outils publics, qui offre une réponse intégrée à la résolution des problèmes de logement dans les collectivités locales.**
- 1B. **Faire la promotion de l'aménagement et du réaménagement compacts et viables de logements.**
- 1C. **Encourager et prévoir des solutions de logement diversifiées et souples dans toute la ville, y compris les quartiers urbains, banlieusards et ruraux.**
- 1D. **Maximiser les possibilités du parc actuel de logements dans la création de collectivités saines, englobantes et viables.**

Mesure

1.1. Défendre et recommander auprès des gouvernements fédéral et provincial un cadre complet et intégré de politiques, de programmes et d'outils publics qui fait la promotion du contrôle local de l'élaboration et de la mise en place de politiques.

Stratégie 1A : Réponse complète et intégrée

Les ententes fédérales-provinciales sur la taxe sur l'essence exigent des municipalités qu'elles élaborent des plans de viabilité communautaire intégrés pour recevoir les revenus provenant de la taxe fédérale sur l'essence. Cependant, certaines politiques importantes en matière de viabilité communautaire ne font pas partie des critères d'élaboration des plans. Parmi celles-ci, la promotion du logement abordable.

Contexte

1.1. Les gouvernements fédéral et provincial détiennent des pouvoirs législatifs, taxateurs et juridictionnels qui font d'eux des partenaires essentiels pour répondre aux besoins et aux problèmes de logement dans les collectivités locales. Au Canada, il a été démontré qu'un cadre de politiques, de programmes et d'outils exhaustif et coordonné est nécessaire pour répondre aux problèmes de logement. Dans un tel cadre plus vaste, l'augmentation du contrôle local de l'élaboration et de la mise en place de politiques peut être plus efficace pour répondre aux besoins locaux spécifiques.

Il existe plusieurs initiatives dont le *gouvernement fédéral* a besoin pour contribuer à un cadre de politiques de logement plus complet :

- harmoniser l'infrastructure et les politiques d'aménagement communautaire en appui aux objectifs de logement communautaire (p. ex., rattacher le financement de la voirie ou du transport en commun aux plans de viabilité communautaire qui traitent de l'abordabilité du logement);

Le 16 décembre 2006, le Comité fédéral des finances a adopté une motion qui se lit en partie comme suit : « Le Comité croit que le logement approprié est également un facteur important de la productivité des résidents d'un État et de la concurrence du pays, puisque les résidents et les employés doivent être bien reposés s'ils veulent être productifs en société, et les étudiants et les enfants doivent être logés adéquatement s'ils doivent se concentrer à l'école et avoir une croissance normale et bien se développer... Nous croyons donc que le logement doit être abordable. » [traduction]

- offrir un financement permanent et récurrent aux initiatives de logement qui répondent aux besoins des revenus faibles et modérés;
- offrir un financement permanent et récurrent aux services de prévention de la question des sans-abri pour y mettre fin;
- veiller à ce que l'offre de services d'établissement pour les nouveaux arrivants soit bien coordonnée aux politiques d'immigration et aux partenaires des réseaux locaux de logement, y compris les fournisseurs de logements à but non lucratif;
- établir un financement à long terme pour le Programme d'aide à la remise en état des logements afin d'aider à améliorer les logements actuels;
- modifier les politiques de taxation afin de stimuler de nouveaux services qui visent à combler les écarts des besoins (p. ex., rabais de TPS sur la construction de logements locatifs, disposition des biens en capital en vue d'équilibrer les nouveaux aménagements abordables, déductions pour amortissement);
- élaborer des politiques de création de crédits d'impôt pour les investisseurs dans les logements locatifs abordables.

Les nouvelles initiatives du *gouvernement provincial* devraient comprendre les points suivants :

- veiller à ce que les politiques de croissance intelligente tentent de combler les écarts dans les besoins de logement, tels que les besoins non comblés de logements abordables;
- accorder aux municipalités les pouvoirs de planification leur permettant de demander des avantages communautaires tels que des logements abordables dans les nouveaux aménagements ou les réaménagements;
- accorder du financement permanent plus important pour les logements abordables;
- coordonner les politiques et les programmes de tous les ministères de manière à offrir du financement plus important et récurrent aux services de soutien au logement;
- éliminer la taxe sur les transferts fonciers pour les aménagements de logements abordables;
- établir une politique de « priorité au logement » pour les terres en surplus du gouvernement provincial, notamment les terrains des écoles qui sont vendus pour

1.2. Élaborer et mettre en place une stratégie de communication afin de sensibiliser la collectivité aux besoins de diversité dans les options de logement des quartiers d'Ottawa et les lui faire accepter.

Stratégie 1A : Réponse complète et intégrée
Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement

1.3. Repérer les occasions d'aménagement ou de réaménagement résidentiel en appui aux politiques du *Plan officiel (PO)* qui fait la promotion du réaménagement compact de la densification résidentielle.

fins de lotissement;

- veiller à ce que les politiques de revenu et les programmes de soutien au revenu (p. ex., le salaire minimum, Ontario au travail, le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées, les suppléments au loyer et les allocations de logement) couvrent adéquatement le coût du logement et qu'ils soient bien coordonnés avec les programmes d'offre de logement tels que les programmes de logements en milieu de soutien et de logements locatifs en vertu du Programme de logement abordable Canada-Ontario;
- financer les programmes de redistribution de revenu tels que les logements sociaux par le biais du régime fiscal plutôt que par les impôts fonciers.

1.2. Une consultation à grande échelle par le biais du processus *Ottawa 20/20* a confirmé que les citoyens d'Ottawa accordent une valeur élevée aux collectivités saines, englobantes et viables ayant un minimum de répercussions sur l'environnement et à l'augmentation des options de logement dans la ville. Malgré tout, les résidents peuvent se sentir menacer par les répercussions perçues sur le quartier de propositions d'aménagements individuels qui visent un aménagement plus compact, des logements abordables et des services de soutien au logement. La Ville est en train de mettre sur pied un atelier de formation pour les citoyens d'Ottawa, qui permettra à ces derniers de comprendre l'utilisation du territoire et la planification de l'aménagement. L'objectif est de donner aux participants les compétences, les connaissances et les ressources nécessaires pour qu'ils puissent participer de manière efficace et significative au processus de planification et d'aménagement de la Ville.

La Ville élaborera également des matériaux de communication qui répondront aux préoccupations des résidents et qui clarifieront les liens entre les collectivités saines, englobantes et viables et les immeubles et services bien ancrés.

1.3. Parmi les rôles importants de la municipalité se trouve la détermination d'occasions d'aménagement résidentiel dans les secteurs urbains et ruraux servant à répondre aux besoins de croissance de la population et des ménages, à assurer ainsi qu'à appuyer de manière adéquate et opportune l'acquisition des territoires désignés et desservis. La stratégie de la Ville en matière d'aménagement résidentiel correspond à la politique du

Veiller à ce que les politiques « de croissance intelligente » soient bien coordonnées aux autres politiques de la Ville, telles que la politique des logements abordables du PO.

Stratégie 1A : Réponse complète et intégrée
Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement

Mises en chantier à l'intérieur et à l'extérieur de la ceinture de verdure d'Ottawa, 1999 à 2006

Année	N ^{bre} à l'intérieur	N ^{bre} à l'extérieur	Total
1999-2006	12 475	34 218	46 693
% 1999-2006	27 %	73 %	100 %

Source : SCHL, *Relevé des mises en chantier et des achèvements*

gouvernement provincial qui met l'accent sur l'utilisation plus efficace du territoire par le biais de la densification et de l'aménagement compact. Cette manière de faire cherche à briser les tendances historiques d'aménagement de la Ville qui sont surtout caractérisées par une urbanisation à la merci de l'utilisation de véhicules automobiles.

Depuis 1999, 73 pour cent des nouvelles mises en chantier à Ottawa ont eu lieu à l'extérieur de la ceinture de verdure et elles ont été développées de telle manière que la densité et la disposition des quartiers rendent inévitable l'utilisation de véhicules automobiles. Cette situation suggère que nous ne faisons pas une utilisation très efficace du territoire et de l'infrastructure actuelle. (p. ex., routes et services municipaux). Elle démontre également une tendance à la réduction de la qualité de l'air dans la Ville puisque les résidents doivent faire de plus longs déplacements en voiture.

Le *Plan officiel (PO) de 2003* de la Ville établit les politiques qui dirigent de manière stratégique la croissance vers six secteurs désignés de la Ville. Dans l'ensemble, le plan fait la promotion de la densification du centre-ville, de l'aménagement plus dense des nouveaux sites et de la séparation stratégique par étapes de l'aménagement de nouveaux sites. Les résultats de l'analyse technique suggèrent que la croissance prévue d'Ottawa pourrait être accommodée dans les limites urbaines actuelles désignées dans le *PO*. Ils permettent également de démontrer que la majorité de la croissance peut être accommodée par le biais de la densification résidentielle des secteurs urbains actuels, dans les zones désignées pour la croissance dans le *PO*. Entre 1998 et 2006, 15,4 pour cent des nouvelles constructions de logements ont eu lieu dans les six secteurs désignés du *PO*. En 2006, 16,8 pour cent des constructions de logement ont eu lieu dans les six secteurs.

Les concepts d'aménagement récents tels que l'augmentation de l'aménagement de copropriétés suggèrent que la stratégie de la Ville de mettre l'accent sur l'aménagement plus dense semble avoir eu un impact. Néanmoins, il importe que l'offre d'occasions d'aménagement résidentiel soit étroitement suivie afin d'appuyer un examen d'efficacité des politiques de croissance intelligente du *PO*.

En plus d'assurer un suivi attentif, la Ville devra également veiller à ce que les politiques de croissance intelligente ne viennent pas contredire les autres politiques de la Ville, telles

que la politique de logements abordables du *Plan officiel*. De nombreuses municipalités ont déjà commencé à admettre que les politiques portant sur l'aménagement compact et la densification peuvent mener à l'augmentation de la valeur des terrains et à la perte ou à l'exclusion de logements abordables au cours des processus d'aménagement et de réaménagement. Cette situation vient contredire une bonne planification urbaine et la promotion de quartiers diversifiés et englobants en excluant les ménages à faible revenu et en forçant possiblement les résidents à déménager plus loin du centre-ville à la recherche de logements plus abordables.

Une partie de la solution comprend la législation provinciale permettant d'augmenter les pouvoirs municipaux nécessaires pour obliger l'ajout de logements abordables pour les ménages à faible revenu dans les aménagements ou les réaménagements de territoires. Cette manière de faire sous-entend la poursuite d'une culture de planification englobante dans la Ville en collaboration avec le secteur de l'aménagement.

1.4. Veiller à ce que les plans de conception communautaire et les plans de voisinage fassent la promotion du maintien et de l'amélioration de la diversité et de l'adaptabilité des logements, y compris les logements abordables et en milieu de soutien.

Stratégie 1A : Réponse complète et intégrée
Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement
Stratégie 1D : Parc de logements actuel

1.4. Tant les plans de conception communautaire (PCC) que les plans de voisinage (PV) sont des outils essentiels à la mise en place de politiques qui touchent les problèmes de logement et les besoins de la Ville. Les PCC sont des véhicules législatifs importants axés sur la mise en place des politiques du PO par le biais de la détermination d'occasions d'utilisation des territoires dans des quartiers particuliers. Les récents PCC, par exemple, ont ciblé les logements abordables et les densités minimales dans les aménagements de collectivités.

Les plans de voisinage (PV) doivent être plus larges, plus axés sur les collectivités, et traiter d'aspects sociaux et économiques en plus de l'utilisation du territoire. Ils doivent prendre en considération l'importance des logements abordables et les services de soutien au logement comme partie importante de l'infrastructure de quartier.

Comme le prévoient les plans détaillés de certains quartiers, les PCC et les PV sont également des véhicules clés de mise en place de politiques en appui au maintien de la diversité du logement, y compris les logements abordables.

1.5. Relever les occasions de présenter 1.5. Les programmes de remise de prix de logement nous

des solutions de logement novatrices par le biais de démonstration de projets et de remise de prix.

Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement

1.6. Obtenir l'autorité du gouvernement provincial pour augmenter les pouvoirs municipaux qui visent à réglementer l'utilisation du territoire afin de mieux répondre aux besoins de logement.

Stratégie 1A : Réponse complète et intégrée
Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement
Stratégie 1D : Parc de logements actuel

La Ville de Toronto exige qu'en échange des mesures incitatives sur la densité et la hauteur, un minimum de vingt pour cent des nouvelles unités de logement soient abordables pour répondre aux besoins des ménages à faible revenu. La politique s'applique aux aménagements de sites importants dont la superficie est supérieure à cinq hectares. La ville de Vancouver exige que vingt pour cent des unités des plus grands lotissements soient désignés logements abordables. Cette politique a permis de générer une capacité de 2 500 unités. Jusqu'à ce jour, 1 250 unités ont été construites.

permettent de reconnaître, de célébrer ou de promouvoir les réalisations de projets répondant aux besoins de logement de notre population. La Ville d'Ottawa a un programme de Prix de l'esthétique urbaine qui souligne les concepts urbains de grande qualité dans le domaine de la construction de la Ville. Des projets de démonstration sont une autre façon de faire la promotion des réalisations dans les solutions de logement novatrices. Ces projets peuvent être appuyés par la disposition de sites dont la ville est propriétaire ou copropriétaire en partenariat avec le secteur privé.

1.6. De nombreuses municipalités aux États-Unis sont en mesure de répondre aux besoins locaux de logements par le biais d'une planification englobante qui requiert l'ajout de logements abordables ou d'autres avantages collectifs aux nouveaux aménagements en échange des agents de motivation financiers du gouvernement. En Ontario, cette approche exigerait des changements à la législation provinciale tels que la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou la *Loi sur les municipalités*.

La planification inclusive représente une partie importante des politiques de croissance saine. Sans une telle approche, la gestion de la croissance urbaine qui fait la promotion de l'intensification et l'augmentation de la densité dans le but de contrecarrer le coût de l'étalement urbain peut donner lieu à l'augmentation des prix des terrains et des logements, souvent bien au-delà de la capacité financière de certains ménages.

De plus, la planification inclusive est perçue comme étant une approche plus axée sur le marché servant à répondre aux besoins en matière de logement parce qu'elle reflète la réelle valeur de la construction tout en atteignant les objectifs de la politique publique.

Par exemple, en redéfinissant le zonage d'une partie du territoire de non résidentiel à résidentiel ou en modifiant le règlement de zonage afin de permettre l'augmentation de la hauteur ou de la densité, la municipalité autorise l'augmentation de la valeur (sous la forme d'un potentiel de développement) pour le promoteur. La demande de commodités en échange de l'augmentation de la valeur est considérée comme des frais d'exploitation.

Certains croient que le fait de pousser le secteur privé à

construire des logements abordables dans les nouveaux lotissements ne fait que contribuer à l'augmentation du coût de tous les lotissements. Au cours des années, les politiques de planification inclusive peuvent stabiliser le prix des terrains puisque ce dernier tient compte des coûts supplémentaires reliés à une plus grande diversité des unités de logement. En outre, la Ville s'est engagée à collaborer avec le secteur privé afin d'encourager et d'appuyer son rôle crucial dans la construction de logements tout en tenant compte des priorités communautaires. La Ville devra investir dans les pratiques de planification inclusive en offrant un appui financier tel que l'allégement fiscal ou des frais, et en prévoyant une plus grande densité et des normes de lotissement alternatives.

La Ville d'Ottawa, comme d'autres municipalités de l'Ontario, a tenté dans le passé de changer la législation provinciale afin de permettre aux municipalités de mieux répondre aux besoins locaux de logement. Les récents changements apportés à la *Loi sur la cité de Toronto* ont permis à Toronto de mettre en place des politiques de logement plus efficaces dans son *Plan officiel*. Une de ces politiques exige que sur les sites dont la superficie est supérieure à cinq hectares, un minimum de vingt pour cent des nouvelles unités de logements soient à prix abordable pour les ménages à faible revenu en échange d'agents de motivation sur la densité ou la hauteur.

1.7. Veiller à ce que les règlements de zonage municipal fassent la promotion dans toutes les collectivités d'occasions d'urbanisme qui visent les solutions de logement répondant aux besoins de diversité, y compris les logements abordables et les logements combinés aux services de soutien.

Évaluer et faire rapport sur l'élaboration des critères de planification fondés sur le rendement afin de promouvoir des collectivités saines et englobantes.

Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement

1.7. Les dispositions de zonage contrôlent l'urbanisme et le type d'aménagement à Ottawa et elle établissent les critères d'aménagement particuliers tels que les dispositions visant la hauteur des immeubles, le nombre d'espaces de stationnement et la taille des cours avant, arrière et de côté. De nombreuses villes en Amérique du Nord reconnaissent que les dispositions en matière de zonage sont souvent trop prescriptives. Il existe par exemple une prescription quant à la distance minimale de séparation entre les ensembles de logements en milieu de soutien. Les dispositions de ce genre ont tendance à limiter l'aménagement englobant qui répond à la variété de besoins en matière de logement d'une ville, y compris le besoin d'options de logements abordables, de maisons de chambres, de logements en milieu de soutien et de services de soutien au logement.

Selon d'autres domaines de compétence, il semble qu'il y ait un changement vers une approche de planification fondée sur le rendement qui pourrait faire la promotion d'occasions

d'aménagement souples et englobantes. Plutôt que de préciser l'utilisation permise dans chaque zone, le zonage fondé sur le rendement précise ce qui n'est pas permis et définit plutôt les normes acceptables de densité urbaine. L'accent est mis sur le rendement de l'aménagement et sur l'incidence que ce dernier aura sur le secteur environnement, et p. ex., le niveau de bruit, la circulation routière. Les exemples à l'échelle internationale révèlent que le zonage fondé sur le rendement a été utilisé afin de promouvoir un certain nombre d'objectifs, tels que la réduction d'incidences sur l'environnement et l'augmentation de l'abordabilité du logement, tout en protégeant les collectivités contre les incidences indésirables de certains types d'aménagement.

1.8. Encourager un ensemble de logements diversifié, souple et compact auprès des partenaires en aménagement par le biais des agents de motivations, tels que l'augmentation de la densité et des normes alternatives d'aménagement.

Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement

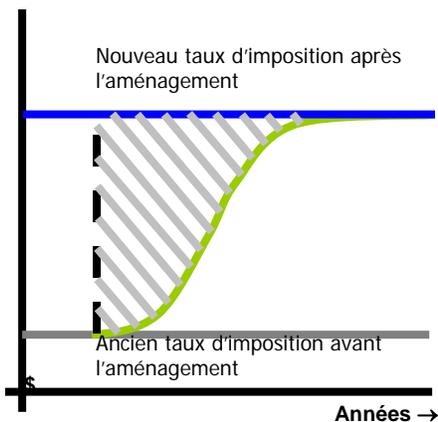
1.8. The City offers a number of planning-related incentives such as relief from development fees to promote a more diverse supply of housing. In addition, under Section 37 of the *Planning Act*, the City can consider granting increased height or density to a proposed development beyond what is allowed under the zoning by-law. In exchange, a developer would be required to provide a benefit to the community such as affordable housing, child care facilities or green space. Density incentives also correspond to City policy that encourages intensification and more compact development overall.

Alternative development standards (ADS) can mean either the general use of flexible planning and engineering standards for urban development or the modification of standards for specific uses such as affordable or supportive housing. The latter option might include, for example, reduced parking requirements where it can be demonstrated that such uses generally require fewer parking spaces. Alternative development standards can also lower the cost of developing housing by reducing the infrastructure costs borne by the developer and the local municipality. ADS is most effective when alternative standards are available as of right if certain conditions are met.

1.9. Faire la promotion de l'offre de logements diversifiés, souples et compacts dans les projets de réaménagement des friches industrielles.

Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement

1.9. Les friches industrielles sont des terrains abandonnés ou sous-utilisés par l'industrie ou des terrains commerciaux qui révèlent une réelle possibilité de contamination environnementale. Encourager le réaménagement des friches industrielles peut permettre de réaliser un aménagement compact et une utilisation plus efficace de l'infrastructure, des services et des installations actuelles. Les municipalités peuvent également faire la promotion de logements qui contribuent à



L'imposition progressive des nouveaux taux d'impôt permet de décaler le coût du nettoyage du site pour le rendre aménageable.

Sans nettoyage, le site ne peut être aménagé et les nouveaux taux d'imposition plus élevés ne s'appliquent pas.

répondre aux besoins déterminés.

Le réaménagement des friches industrielles peut s'avérer coûteux, en raison des dépenses liées à la décontamination du site. Afin d'appuyer ce processus, la Ville a récemment élaboré une stratégie de réaménagement des friches industrielles et un plan d'amélioration communautaire (PAC) connexe. Le PAC mettra en place la stratégie en établissant le cadre d'allocation de fonds et de mise en place d'initiatives politiques dans le but d'améliorer un secteur en particulier, notamment le recours aux nouvelles taxes foncières progressives pour équilibrer les coûts supplémentaires de l'aménagement de ces sites. Un des objectifs du PAC est de faire la promotion d'une variété de types de logement, y compris des logements abordables.

Le gouvernement provincial fait également la promotion du réaménagement des friches industrielles par le biais d'offres de financement aux municipalités qui ont des PAC en place. Le gouvernement provincial accorde un certain financement particulièrement pour les logements abordables construits sur les sites des friches industrielles.

1.10. Explorer et recommander des options de rôles que pourrait jouer une société d'aménagement municipale afin de contribuer à l'atteinte de l'objectif des collectivités saines, englobantes et complètes par l'intermédiaire de l'aménagement responsable du territoire.

Stratégie 1A : Réponse complète et intégrée
Stratégie 1B : Aménagement compact et viable
Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement

1.10. Partout au Canada et aux États-Unis, les sociétés d'aménagement publique autonomes ont réussi à atteindre l'objectif de construire des collectivités saines, englobantes et viables. Les exemples canadiens se trouvent au nord de Vancouver (Lonsdale Quay Corporation), à Medicine Hat, à Saskatoon et à Toronto (Toronto Community Housing).

À Ottawa, la Société immobilière du Canada du gouvernement fédéral collabore avec la Ville et la collectivité en général afin de planifier le réaménagement de l'ancienne base des Forces canadiennes de Rockcliffe. L'objectif est d'aménager un quartier diversifié qui offre un choix de logements, des activités d'emploi, commerciales, institutionnelles et de loisir; et qui met la priorité sur la marche à pied, le vélo et le transport en commun plutôt que l'utilisation du véhicule automobile. Par le biais d'une autre entité, la Société immobilière du Canada réaménage les territoires en surplus du gouvernement fédéral afin de répondre aux objectifs importants des politiques publiques.

Le principal rôle des sociétés d'aménagement publiques est de gérer l'aménagement de sites publics afin de répondre aux

objectifs de politiques publiques tels que l'augmentation de la diversité, de la souplesse et de la viabilité des logements. Les principales activités sont :

- l'acquisition et le regroupement des territoires en appui à l'aménagement de quartiers à usage mixte et englobants;
- la participation à l'augmentation de la valeur de la propriété qui résulte du processus d'aménagement et de l'utilisation de ces profits en appui aux objectifs de politiques publiques (réinvestissement);
- le comblement de l'écart dans l'aménagement en développant des aménagements de logements clés en main pour les organismes de la collectivité qui ne possèdent pas l'expertise nécessaire ni ne souhaitent l'acquérir;
- la tenue de campagnes de financement et la gestion de l'aménagement afin de maintenir la viabilité et l'autonomie économiques.

La Ville d'Ottawa travaille depuis 2005 à l'élaboration d'une fonction d'aménagement du territoire et elle travaille actuellement à l'aménagement des territoires dont la Ville est propriétaire dans la subdivision de Barrhaven Longfields. L'objectif est de maximiser le retour sur l'investissement de ces territoires en entreprenant la subdivision, l'établissement des services et la progression des lots, tout en créant de nouvelles occasions de répondre aux objectifs de la politique publique, notamment augmenter l'accès aux sites d'aménagement par les promoteurs de petites et de moyennes tailles.

1.11. Élaborer des politiques et des initiatives municipales qui visent à augmenter le nombre de logements accessibles aux personnes handicapées.

Veiller à inclure des unités accessibles et pouvant être visitées dans les programmes de logements commandités par la Ville ou les autres initiatives.

Encourager les promoteurs de logements du secteur privé à aménager des logements accessibles

1.11. La Ville continuera de faire la promotion de l'augmentation de l'accessibilité aux logements en vertu du *Plan d'accessibilité municipal annuel de la Ville d'Ottawa*. Le *Plan d'accessibilité municipal de la Ville* fait écho à la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* qui vise à améliorer l'accessibilité de tous les organismes publics et privés au cours d'une période de 20 ans. La Ville participe à l'aménagement de normes d'accessibilité en vertu de la Loi qui serviront à évaluer les réalisations dans l'amélioration de l'accessibilité.

La Ville fait également la promotion des avantages reliés aux logements accessibles chez les promoteurs de logement et par le biais des processus d'approbation d'aménagement. Il n'y a pas que l'accessibilité physique d'une unité de logement qui

aux personnes présentant divers handicaps physiques.

Défendre les initiatives gouvernementales fédérales et provinciales qui appuient l'augmentation de l'accessibilité au parc actuel de logements.

Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement

Le Comité consultatif sur l'accessibilité de la Ville a déterminé diverses exigences régissant les normes de logements pouvant être visités :

- accès aux unités au niveau ou en pente légère;
- accès sans marche à la porte d'entrée;
- portes et corridors suffisamment larges (32 à 36 po/80-90 cm) afin d'accommoder un fauteuil roulant;
- pour les unités à plusieurs étages, une salle de toilette au rez-de-chaussée pour les personnes se déplaçant en fauteuil roulant et pour les personnes âgées en plus d'une salle familiale ou d'une cuisinette au rez-de chaussée.

soit importante, l'emplacement du logement l'est tout autant pour les personnes handicapées puisque ces dernières doivent être logées près des services sociaux et de santé. Les unités physiquement accessibles doivent être ajoutées aux communautés actuelles et dans les nouveaux lotissements qui comptent des infrastructures sociales et de la santé.

La forme la plus englobante et la plus accessible de logements est fondée sur une approche « de concept universel » qui vise l'ajout de caractéristiques de concept de construction souple dans une maison qui vise à faciliter les changements apportés à la maison au fil du temps pendant que le ménage vieillit ou que l'unité de logement change d'occupants. Cette mesure pourrait inclure, par exemple le renforcement des murs de la salle de bain pour permettre l'installation rapide de barres d'appui ou des installations rapides pour permettre la création d'une suite secondaire qui génère un revenu supplémentaire.

En vertu de son Programme de logements abordables *Action Ottawa*, la Ville offre du financement pour veiller à ce que cinq pour cent des unités construites dans le cadre d'un programme soient complètement accessibles aux fauteuils roulants afin de permettre aux occupants de vivre de manière autonome. De plus, toutes les unités doivent répondre aux normes d'accessibilité afin de permettre les visites. Les normes permettant au logement de pouvoir être visités sont établies afin de créer des domiciles accueillant pour les personnes en fauteuil roulant, ou toute autre personne ayant de la difficulté à marcher ou ayant une forme d'handicap moteur.

L'augmentation de l'accessibilité du parc de logements actuel représente un certain défi. Le Programme d'aide à la remise en état des logements de la SCHL et son Programme logements adaptés : aînés autonomes sont d'importants programmes, en particulier pour les ménages à faible revenu. Ces programmes sont cependant peu stables puisqu'ils doivent être renouvelés chaque année et qu'ils sont toujours sous-financés comparativement au nombre de logements qui ont besoin de cet appui. La Ville défendra les initiatives fédérales et provinciales qui appuient l'augmentation de l'accessibilité au parc de logements actuel.

1.12. Collaborer avec l'industrie de l'aménagement, les échelons supérieurs du gouvernement et les autres municipalités à la promotion de technologies économes en énergie pour les nouveaux aménagements et réaménagements.

Encourager et faciliter l'incorporation de technologies vertes dans les programmes de logement de la Ville et autres initiatives en matière de logement.

Stratégie 1B : Aménagement compact et viable

1.12. L'incidence sur l'environnement résultant de l'utilisation des immeubles en Amérique du Nord est bien documentée, en particulier en ce qui concerne la consommation d'énergie. Certaines études effectuées par le U.S. Green Building Council, en collaboration avec le ministère des Ressources naturelles du Canada, ont révélé que les immeubles utilisent 65 pour cent de l'énergie électrique totale générée, 36 pour cent consommée, douze pour cent de l'eau potable et quarante pour cent de l'acheminement global des matières.

Les initiatives qui font la promotion de l'efficacité énergétique dans les logements appuient un aspect important de la vision *Ottawa 20/20* des collectivités vivables, sensibles et respectueuses de l'environnement.

Les technologies économes en énergie peuvent également appuyer l'objectif qui vise à augmenter l'abordabilité des logements en réduisant leurs coûts d'opération à long terme. En vertu de sa politique sur les bâtiments écologiques, la Ville s'attend à réduire de 25 pour cent les coûts d'opération des nouveaux immeubles de la Ville par le biais d'investissements supplémentaires de seulement cinq pour cent du coût de construction. L'objectif de la politique est de réduire de manière significative l'incidence environnementale des nouveaux immeubles de la Ville. L'efficacité énergétique des logements sera également prônée par les programmes d'aménagement de logements de la Ville, tels que *Action Ottawa*.

1.13. Relever et mettre en place des initiatives qui font la promotion de l'utilisation plus efficace du parc de logements actuel, telle que la plus grande souplesse du zonage, la promotion de l'augmentation de l'accessibilité physique et de l'efficacité énergétique.

Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement
Stratégie 1D : Parc de logements actuel

1.13. Les mesures précédentes sont principalement axées sur les nouveaux aménagements de logements. Plus d'attention concertée doit être accordée au parc de logements actuel puisque ces derniers répondent aux besoins de logement de la grande majorité de la population d'Ottawa.

Une partie de la stratégie de densification de la Ville doit comprendre le soutien aux efforts consacrés à l'adaptation du parc de logements pour que ce dernier puisse refléter les besoins changeants des ménages et les priorités changeantes de la collectivité. Le règlement de la Ville qui permet l'ajout de suites secondaires partout à Ottawa encourage l'utilisation du parc de logements actuel pour répondre à bon nombre d'objectifs. Ce règlement augmente l'offre de logements locatifs, contribue à l'aménagement plus compact et peut même devenir une source importante de revenu pour des propriétaires au revenu modéré. Ce règlement a été déterminé comme étant une façon d'aider les

personnes âgées à revenu fixe à rester dans leur domicile.

Plusieurs initiatives de la SCHL ciblent également les parcs de logements actuels tels que le Programme d'aide à la remise en état des logements et le Programme de logements adaptés : aînés autonomes. Les échelons supérieurs du gouvernement devraient également accorder de l'aide aux propriétaires qui souhaitent augmenter l'efficacité énergétique de leur propriété, tel que le Programme d'amélioration énergétique ÉnerGuide pour les maisons. Ceci est particulièrement important pour les ménages à faible revenu qui ne peuvent se permettre les rénovations nécessaires pour atteindre une plus grande efficacité énergétique. Ces ménages ne peuvent pas non plus se permettre les nouveaux logements construits selon des meilleures normes d'efficacité énergétique ni bénéficier des économies sur les coûts d'opération comme le font les ménages à revenu élevé.

1.14. Élaborer une stratégie qui vise à maximiser l'utilisation du Programme d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral afin de répondre aux objectifs locaux en matière de logement.

Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement
Stratégie 1D : Parc de logements actuel

1.14. Le programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) a été très efficace au cours des dernières années pour aider les résidents à conserver et à entretenir leur logement, qu'ils en soient propriétaires ou locataires. Depuis 2000, ce programme a appuyé la remise en état ou les modifications de plus de 1 000 unités de logement à Ottawa. Le PAREL a été mis en place à Ottawa par le biais d'un organisme privé.

Au départ, le PAREL accordait des présubventions dans le but d'apporter des améliorations aux propriétés. Plus récemment, d'autres programmes ont appuyé les rénovations dans le but d'augmenter l'accessibilité physique ou ajouter une suite secondaire à une résidence. Le financement est limité et quelques applicants ont eu de la difficulté à faire partie du PAREL. Une stratégie locale de collaboration tournant autour du PAREL pourrait remédier à ces problèmes tout en assurant une coordination et une intégration locale plus efficace des initiatives de logement.

1.15. Chercher et recommander des mécanismes visant à maintenir la viabilité du parc de logements actuel, incluant la viabilité financière des politiques relatives au logement locatif, à la conversion et à la démolition, ainsi que la revitalisation

1.15. Le parc de logements actuel procure la majorité des options de logement bon marché offertes aux résidents d'Ottawa. La Ville veillera à ce qu'il y ait des politiques en place pour assurer le maintien de la disponibilité et de la viabilité des options existantes de logement bon marché.

Les logements construits spécialement pour la location ont

et le renouvellement du parc de logements.

Stratégie 1C : Diversité et souplesse du logement
Stratégie 1D : Parc de logements actuel

tendance à offrir une sécurité relative aux modes d'occupation pour les ménages à faible revenu, surtout en comparaison avec le marché locatif secondaire (p. ex., copropriété louée, maison jumelée qui peuvent être reconverties assez facilement en logement pour les propriétaires-occupants). Malgré son importance, le parc de logements construits spécialement pour la location est à la baisse depuis les 10 dernières années, principalement en raison de la conversion en copropriétés combinée au faible taux de mises en chantier. Entre 1995 et 2006, le parc de logements locatifs privés construits pour la location a perdu 2 073 unités. Il existe actuellement 68 178 unités de logement locatif. Les données de recensement les plus récentes (2001) révèlent que le marché du logement locatif secondaire loge une plus grande partie des ménages locataires que par le passé.

Comme la demande pour les logements locatifs provient de plus en plus de ménages à faible revenu, les propriétaires du secteur privé sont souvent limités dans leur capacité à hausser le loyer et demeurer concurrentiels dans le marché privé. De plus, au cours des dernières années, les changements des impôts fédéraux ont quelque peu rongé le climat d'investissement du logement locatif privé. La conversion des logements locatifs en copropriétés représente une façon pour les propriétaires et les investisseurs d'injecter le capital dans le parc de logements et demeurer concurrentiel.

Une partie de la recherche sur cette question touchera l'examen de la politique de la conversion des logements locatifs du *Plan officiel* de la Ville. Cette politique limite la conversion de logements locatifs en copropriétés à moins que le taux d'occupation se situe à au moins trois pour cent pendant deux ans et que les loyers des unités en question se situent au-delà du loyer moyen selon le marché. Malgré le besoin constant d'une offre stable de logements locatifs, la politique n'a pas réussi à empêcher la baisse de la portion du parc de logements locatifs qui comprend les maisons de chambres au cours des deux dernières années, lorsque les taux d'occupation sont passés au-delà de trois pour cent. Au cours de l'année 2006 (jusqu'à ce que le taux d'occupation chute en deçà de trois pour cent), la Ville a reçu des demandes de conversion pour 2 576 unités locatives. À partir de décembre 2006, les conversions de 681 unités locatives ont reçu une approbation de principe ou ont été approuvées. Il appert également que certains promoteurs inscrivent dès le départ les nouveaux aménagements comme étant des copropriétés afin de contourner la politique de

Mesure

Contexte

conversion de logement locatif de la Ville, limitant ainsi encore plus l'offre de nouveaux logements construits spécialement pour la location.

La démolition des unités de logements actuelles peut faire partie du processus de réaménagement urbain. La Ville examinera sa politique de contrôle de la démolition pour s'assurer qu'elle permet d'appliquer plus efficacement les politiques du Plan officiel.

Orientation 2 : Promouvoir et conserver les logements abordables

Stratégies :

- 2A. Faire la promotion d'une approche intégrée et équilibrée pour répondre aux besoins de logements par le biais de politiques en matière de revenu et d'offres de logements.
- 2B. Faire la promotion d'un environnement positif qui défende l'aménagement de logements abordables.
- 2C. Trier et augmenter les ressources pour répondre aux besoins en matière de logements abordables.
- 2D. Conserver le parc actuel de logements abordables.

Mesure	Contexte
<p>2.1. Collaborer avec les gouvernements fédéral et provincial dans le but d'assurer le maintien d'un financement suffisant de l'aménagement de logements abordables pour les ménages revenus.</p> <p>Défendre une plus grande souplesse locale et le partage équitable des risques entre les ordres de gouvernement dans la prestation du Programme de logement abordable.</p> <p><i>Stratégie 2A : Approche intégrée et équilibrée</i> <i>Stratégie 2B : Environnement positif</i> <i>Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources</i></p>	<p>2.1. Par le biais du programme <i>Action Ottawa</i>, la Ville met en place les initiatives en matière de logements abordables provenant des échelons supérieurs du gouvernement tel que le Programme de logement abordable (PLA) Canada-Ontario. En 2004, la Ville a fixé une cible de 500 unités Action Ottawa par année pour les dix prochaines années en fonction de la participation au financement des gouvernements fédéral et provincial. Depuis lors, Ottawa a reçu du financement pour 586 unités. Il semble qu'Ottawa tire de l'arrière dans le respect de ses objectifs. Bien que la Ville ait maximisé l'accès au financement fédéral et provincial disponible pour la construction de logements abordables, le manque de financement fait que la Ville n'a pu atteindre que trente pour cent de son objectif depuis 2004.</p> <p>La Ville tentera de tenir compte des leçons apprises quant au PLA pour accorder un financement plus approprié et élaborer de meilleurs programmes en réponse aux besoins de logement. La Ville continuera de militer pour l'amélioration d'objectifs tels que la souplesse locale, la complémentarité et l'appui, pour des résultats concrets entre les divers programmes et afin d'obtenir un financement suffisant en réponse aux besoins de logement des ménages à faible revenu et un partage plus équitable des risques dans la prestation du programme.</p>

Mesure	Contexte
--------	----------

2.2. Renforcer la capacité communautaire dans le but d'aménager de nouveaux logements abordables par le biais de la formation et en favorisant les partenariats.

Améliorer le rôle de la Ville à titre de centre local centralisé de ressources et de logements.

Développer du matériel de communication afin d'informer les promoteurs potentiels de logements abordables à propos des politiques et des agents de motivation municipales disponibles pour l'aménagement de logements abordables

Stratégie 2B : Environnement positif
Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources

2.2. La Ville continuera d'offrir de la formation et de former des partenariats entre les organismes intéressés à l'aménagement de logements abordables. La Ville continuera également de faire la promotion de la communication sur les questions de logement et d'améliorer la sensibilisation à la vaste gamme de programmes et de ressources qui visent l'aménagement de logements abordables dans la collectivité.

Un exemple de cette mesure est le besoin d'augmenter la sensibilisation aux politiques de la Ville sur les logements abordables, telle que la politique du logement abordables du PO et les politiques faisant la promotion de l'aménagement intercalaire, de la conversion des espaces non résidentiels et de la transformation d'immeubles. Il existe également certains agents de motivation pour les logements qui répondent aux cibles d'abordabilité du PO. Dans la gestion des agents de motivations, la Ville maintient le principe voulant que le niveau de contribution municipale doit correspondre à un niveau correspondant d'abordabilité. Au moment de déterminer les agents de motivation pour les lotissements de logements abordables, la Ville tient compte des produits de l'investissement public en ce qui concerne l'atteinte des objectifs de la politique, tel que l'abordabilité à long terme.

2.3. Préparer et conserver un inventaire des terres du gouvernement (municipal, provincial et fédéral) et des conseils scolaires aptes à l'aménagement de logements abordables et autres infrastructures communautaires.

Tenter de conserver les terrains excédentaires des conseils scolaires à titre d'actifs communautaires.

Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources

2.3. La *Politique de priorité au logement* de la Ville engage celle-ci à considérer d'abord l'utilisation des propriétés municipales excédentaires pour l'aménagement de logements abordables. La Ville reconnaît que, bien qu'elle puisse perdre les revenus des surplus de vente de terrains municipaux, la construction de logements abordables rééquilibre cette perte puisque l'augmentation du parc de logements abordables représente des économies de coûts pour d'autres services sociaux financés par la Ville (p. ex., les services de refuge d'urgence).

En appui à la politique « Priorité au logement », la Ville prépare actuellement un inventaire des propriétés municipales excédentaires afin de permettre la prise de décisions plus stratégiques en ce qui concerne la détermination de terrains pour l'aménagement ultérieur de logements abordables. Cet inventaire comprendra les propriétés excédentaires des conseils scolaires et des gouvernements provincial et fédéral.

D'autres ordres du gouvernement devraient élaborer des politiques semblables pour que ces emplacements publics très souvent importants soient utilisés pour répondre aux besoins d'infrastructure communautaire et de logements abordables soulevés dans le *Plan officiel* et les autres politiques.

Les sites des écoles sont particulièrement importants pour les infrastructures sociales et physiques des quartiers. Si les propriétés des conseils scolaires sont vendues pour fins de lotissement, la Ville poussera l'adoption de politiques de priorité aux logements abordables.

2.4. Déterminer les besoins projetés de logements abordables pour être en mesure d'évaluer la réponse à ces besoins.

Adopter des lignes directrices relativement aux cibles en matière de logements abordables du *Plan officiel* (PO) afin d'encourager l'aménagement de logements qui répondent plus adéquatement aux besoins identifiés.

Stratégie 2B : Environnement positif
Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources

2.4. Les projections de la Ville en matière de croissance de la population et du nombre de ménages sont examinées au fur et à mesure que les données du nouveau recensement sont disponibles. Après cette comparaison, les besoins projetés en logements abordables sont déterminés et servent de point de repère.

La Ville d'Ottawa définit le logement abordable comme un logement auquel un ménage à revenu faible ou modéré accorde au plus trente pour cent de son revenu. Le *Plan officiel* de la Ville cible à 25 pour cent la proportion des nouveaux aménagements réservée aux logements abordables.

Jusqu'à maintenant l'expérience de cette politique révèle que sans lignes directrices pour gérer la mise en place de cette politique, il est possible que les petites unités évaluées au-delà de la moyenne du marché (p. ex., un loyer pour un studio à plus de 1 100 \$ par mois) soit considéré comme ayant répondu à la cible du PO. Pour qu'une unité de logement soit un logement abordable, elle doit répondre à deux conditions : la taille doit être adéquate aux besoins du ménage et le prix doit être abordable.

La Ville a élaboré des lignes directrices régissant les prix des loyers et d'achat en fonction du nombre de chambres à coucher dans une unité de logement. Ces lignes directrices seront actualisées chaque année et serviront à contrôler la création de logements chaque année en appui au PO. Ces lignes directrices aideront également à la prise de décision portant sur le niveau d'investissement de la Ville accessible aux promoteurs qui contribuent à l'atteinte des cibles de logements abordables.

Lignes directrices de la cible de logements abordables du PO :

Revenu cible	30 ^e percentile		40 ^e percentile
	Loyer	Prix	Prix
Studio	527 \$	75 712 \$	97 039 \$
1 chambre à coucher	650 \$	91 200 \$	116 806 \$
2 chambres à coucher	751 \$	109 400 \$	140 167 \$
3 chambres à coucher	950 \$	137 400 \$	176 107 \$
4 chambres à coucher et plus	1 150 \$	166 900 \$	213 844 \$

Pour des fins de comparaison, le prix moyen d'une nouvelle maison unifamiliale en 2006 était de 371 900 \$. Le prix moyen d'une nouvelle maison en rangée était de 236 600 \$. La valeur de revente moyenne (pour tous les types de logement) était est de 257 481 \$. Le prix de revente moyen d'un appartement en copropriété était en 2006 de 203 629 \$.

2.5. Créer un outil d'Examen de l'aménagement afin de contrôler la façon dont l'aménagement et le réaménagement respectent les politiques du *Plan officiel* et contribuent à l'atteinte des autres objectifs de la Ville en matière de logement.

Stratégie 2A : Approche intégrée et équilibrée
Stratégie 2B : Environnement positif
Stratégie 2D : Parc actuel

2.5. Des municipalités des États-Unis telles que Austin, au Texas, utilisent des matrices d'examen (de croissance intelligente) au moment d'évaluer la création d'aménagements. Cette approche permet aux nouvelles propositions d'aménagement d'être plus facilement évaluées en fonction des objectifs de croissance intelligente de la Ville et elle sert à appuyer les décisions d'investissement de la Ville. Les outils d'Examen de l'aménagement peuvent servir à :

- veiller à ce que l'aménagement se conforme aux politiques municipales;
- veiller à ce que les politiques elles-mêmes soient bien coordonnées;
- déterminer l'accès aux investissements, aux agents de motivation ou aux ressources municipales disponibles pour des projets tels que l'aménagement de logements abordables;
- aider dans le contrôle et le rapport des réalisations des objectifs et des cibles municipales telles que la construction de logements abordables.

Une approche semblable pourrait être étudiée par Ottawa pour aider à guider les décisions d'investissement et de planification reliées au nouvel aménagement.

2.6. Mettre sur pied et appuyer un ensemble de forums et de procédures dans le but de faire la promotion d'une meilleure communication et d'une meilleure collaboration entre les partenaires du réseau de logements d'Ottawa en ce qui concerne la résolution du problème de manque de logements abordables dans la Ville. Assurer l'ajout de représentants du secteur public, du secteur à but non lucratif

2.6. L'aménagement et la préservation des logements abordables touchent un certain nombre de partenaires importants, notamment le secteur à but non lucratif, le secteur privé et les gouvernements fédéral, provincial et municipal. À titre de représentant de la collectivité d'Ottawa, la Ville a un rôle unique à jouer dans le rassemblement de ces partenaires dans le but de trouver des solutions au logement abordable à Ottawa.

Des séances de consultation ont eu lieu tout au long de l'élaboration de la *Stratégie du logement de la Ville* et ces séances ont permis de regrouper les principaux partenaires communautaires engagés dans le logement. Ces derniers ont démontré un intérêt certain envers les questions de logement de la Ville et l'engagement de solutions

et des trois ordres du gouvernement.

Stratégie 2A : Approche intégrée et équilibrée
Stratégie 2B : Environnement positif
Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources
Stratégie 2D : Parc actuel

d'aménagement. Par ailleurs, l'élaboration de la Politique sur le logement abordable du *Plan officiel de la Ville* a nécessité la présence de représentants du gouvernement municipal, du secteur privé et du secteur des logements à but non lucratif. Des forums et procédures continues comme celles-ci contribueront de manière significative à mieux comprendre les besoins et les solutions en matière de logements dans tous les secteurs, en plus d'assurer la coordination des efforts en réponse aux besoins de logement.

2.7. Défendre auprès du gouvernement provincial les augmentations indexées du salaire minimum et du soutien au revenu en fonction du Programme Ontario au travail et du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) en réaction au coût des logements locatifs dans les localités de la province.

Stratégie 2A : Approche intégrée et équilibrée
Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources

2.7. Au cours des dix dernières années, bien que le prix des loyers ait suivi le taux d'inflation, il a grimpé beaucoup plus rapidement que les revenus qui se situent aux extrémités du continuum, principalement en raison des coupures et du gel du Programme Ontario au travail du POSPH et du salaire minimum. Un ménage a actuellement besoin de deux emplois au salaire minimum pour être en mesure de se permettre un appartement de deux chambres à coucher à Ottawa. À partir de décembre 2006, l'allocation au logement d'Ontario au travail pour une personne célibataire était de 342 \$ par mois, bien que le loyer moyen à Ottawa pour un studio s'élevait à 628 \$ par mois. Le loyer moyen d'une chambre dans une maison de chambres est d'environ 450 \$ par mois.

L'allocation au logement et le salaire minimum devraient être indexés au taux d'inflation pour, à tout le moins, éviter aux ménages à faible revenu de toujours se laisser distancer par le coût de la vie dans nos collectivités. Au moment de l'élaboration de politiques sur le revenu telles que l'aide sociale et le salaire minimum, le gouvernement provincial doit prendre en considération le coût réel du logement. Il devrait également veiller à ce que de telles politiques et de tels programmes soient bien coordonnés avec les programmes de soutien au logement comme le Programme de logement locatif et de logement en milieu de soutien en vertu du Programme de logement abordable Canada-Ontario.

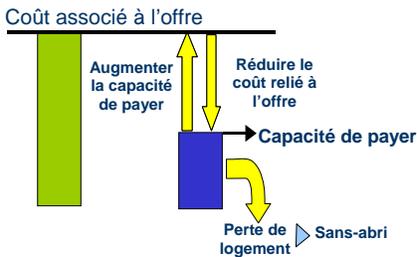
2.8. Intervenir auprès du gouvernement provincial pour augmenter les programmes de soutien au loyer et de subventions, y compris les suppléments de loyer payés aux propriétaires et l'allocation au logement versée directement aux occupants pour que ces derniers puissent se permettre le logement en question.

2.8. Il existe deux moyens fondamentaux de subventionner le logement afin de le rendre plus abordable pour les ménages à faible revenu. Les subventions en capital réduisent les coûts mensuels d'une unité de logement, par exemple en réduisant la dette hypothécaire à long terme ou en abaissant les dépenses en services publics et autres frais d'entretien. Les subventions de fonctionnement et de revenu permettent de combler l'écart entre ce que le résident peut se permettre de payer et le coût réel que représente ce logement. Ces subventions prennent généralement la forme de suppléments de loyer mensuels versés aux propriétaires

Stratégie 2A : Approche intégrée et équilibrée
 Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources

(incluant les propriétaires de logements privés et sans but lucratif) ou d'allocations au logement versées directement aux résidents.

L'écart du logement



Depuis le début des années 1970, des discussions ont lieu sur le mérite de chacune de ces approches. En général, les gouvernements ont décidé que les programmes de subvention d'opérations à long terme sont trop coûteux et ils ont plutôt opté pour des subventions uniques accordées aux nouveaux aménagements de logements abordables, en partie parce que de tels programmes ne nécessitent pas d'engagements financiers à long terme.

Un réseau de logement efficace requiert des programmes de capital et d'exploitation en plus de meilleurs soutiens au revenu pour les ménages à faible revenu. Ces programmes doivent cibler là où ils sont les plus rentables. Par exemple, bien que des programmes de subvention d'exploitation permanents ou des allocations de logement peuvent s'avérer plus dispendieuses qu'un certain capital à long terme, ils peuvent être plus efficaces à court terme pour aider à répondre aux besoins, tels que l'aide apportée aux ménages à faible revenu pour que ces derniers puissent demeurer dans leur logement lorsqu'ils sont confrontés à une perte de revenu à court terme.

Si ces services de soutien ne sont pas disponibles, ces ménages peuvent perdre leur foyer, et même se retrouver dans le réseau de refuges d'urgence, avec toutes les interruptions connexes dans l'emploi, la scolarité et la vie familiale. Une allocation de logement à court terme (de six mois à cinq ans) permettrait à ces ménages de rester dans leur logement jusqu'à ce que leur problème de revenu soit résolu. Il s'agit là d'un facteur important dans la prévention de la perte de logement discutée au point 3.6. Si l'aide à plus long terme s'avère nécessaire, le déménagement vers un logement à coût moins élevé, y compris les logements sociaux, peut devenir nécessaire.

À titre de complément au parc des logements sociaux spécialement construits, la Ville gère également des programmes de supplément au loyer proportionnel au revenu, financés en partie par la province, qui sont remis directement aux propriétaires à but non lucratif et à but lucratif qui offrent des logements aux loyers proportionnés aux revenus. Le financement de ces programmes est plafonné. Le financement supplémentaire permettrait d'augmenter le parc de logements au loyer proportionné au revenu et aiderait à réduire la pression croissante sur la liste d'attente.

2.9. Analyser et recommander des

2.9. La hausse des coûts des services publics et l'augmentation

options qui réduisent l'incidence sur les ménages à faible revenu de l'augmentation des coûts de logement associés à la hausse de l'évaluation foncière et des coûts de services publics.

Stratégie 2A : Approche intégrée et équilibrée
Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources

d'évaluation foncière augmentent les dépenses de l'exploitation d'un logement. Au cours des dernières années, les coûts des services publics (p. ex., gaz, électricité) et les évaluations foncières ont particulièrement augmenté à Ottawa, donnant lieu à des incidences négatives, en particulier sur les ménages à faible revenu et les résidents ayant des revenus fixes, notamment la plupart des personnes âgées.

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM), organisme provincial sans but lucratif, est chargé des services d'évaluation foncière de l'Ontario. Les municipalités doivent utiliser la valeur de leur propriété selon la SÉFM au moment de calculer les impôts fonciers. Comme il est fondé sur les fluctuations du marché du logement, ce système d'évaluation foncière a tendance à mener à l'augmentation de l'impôt foncier sans toutefois augmenter les taux d'imposition municipal, les services ou les revenus de ménage et, par le fait même, la capacité du ménage à couvrir cette augmentation. Les récents changements apportés par le gouvernement provincial au système d'évaluation des impôts fonciers ne seront pas en mesure de régler ces problèmes.

Les coûts de logement ont également augmenter en raison d'approches fondées sur le marché utilisées par les entreprises de services publics comme le gaz et l'hydroélectricité. Les services publics fondés sur le marché représentent également une plus grande incertitude pour les ménages quant à leur capacité de payer les coûts de logement ultérieurs. Le gouvernement provincial a récemment axé ses programmes sur la réduction de la consommation d'énergie (p. ex., Initiative des compteurs intelligents). Il semble également y avoir un vent de changement vers la construction de logements plus économes en énergie. On remet cependant en question la capacité de ces initiatives de réduire suffisamment l'incidence sur la hausse des coûts pour les ménages à faible revenu, particulièrement parce que ces derniers ne peuvent se permettre les nouveaux logements plus économes en énergie.

En plus de collaborer avec le gouvernement de l'Ontario sur la formulation d'initiatives plus sensibles aux besoins des ménages à faible revenu, la Ville explorera les options qui permettront de limiter l'augmentation des coûts d'exploitation dans le contexte de prévention de la perte du logement discuté au point 3.6.

2.10. Étudier les possibilités d'achat et de réaménagement des immeubles actuels afin de maintenir et d'augmenter le parc de

2.10. Tel qu'il a été question au point 1.14, le parc actuel de logements locatifs généralement privés est une valeur immobilisée importante qui tend à devenir une source de logements abordables pour les ménages à faible revenu. Selon les données de Statistique

logements locatifs abordables.

Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources
Stratégie 2D : Parc actuel

Canada, environ 44 000 unités locatifs dans la Ville requièrent des réparations et 11 500 ont besoin de réparations importantes. Comme la plupart des logements plus vieux spécialement construits pour la location sont particulièrement énergivores, leur fonctionnement peut être relativement coûteux et même exercer des pressions sur l'environnement.

Il est très souvent plus efficace d'entretenir et de renouveler un parc de logements actuel que d'en construire un nouveau. La Ville analysera les façons d'appuyer le réaménagement de ce parc tout en conservant l'abordabilité, en utilisant notamment les fonds de programmes d'immobilisation afin d'aider à acheter et à rénover les unités actuelles et à les convertir en logements locatifs permanents abordables.

2.11. Appuyer l'entretien et le maintien du parc de logements sociaux en veillant à mettre en place la législation et le financement appropriés afin d'appuyer adéquatement cet actif communautaire particulièrement important.

Transférer le coût des subventions aux logements sociaux au gouvernement provincial tout en conservant à l'échelle locale la gestion et la coordination.

Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources
Stratégie 2D : Parc actuel

2.11. Les 22 500 unités de logements sociaux à Ottawa sont des actifs communautaires importants qui offrent des logements sûrs aux ménages à revenu faible et modéré. De ces unités, 18 930 sont régies par la Ville et reçoivent des subventions financées par la Ville afin de couvrir la différence entre le coût d'exploitation de l'unité et ce que les occupants à faible revenu peuvent payer.

Comme les subventions sont en fait un programme de soutien au revenu, il n'est pas approprié de financer ces coûts par le biais de l'impôt foncier. En effet, les subventions devraient reposer sur le gouvernement provincial étant donné son contrôle sur l'impôt sur le revenu. Cependant, l'administration locale est une façon efficace de veiller à ce qu'un ensemble de politiques et de services systématiques et complets soit coordonné dans la collectivité et soit axé sur le soutien aux occupants dans leur foyer.

Le coût relié à ces logements est généralement le même que pour des unités semblables sur le marché locatif privé. Cependant, les propriétaires de logements sociaux sont limités dans leur façon de générer des revenus afin de couvrir ces coûts. Par exemple, les loyers et les subventions sont établis par la législation provinciale pour la plupart des parcs de logements sociaux.

Une préoccupation importante touchant le logement social est l'insuffisance du financement disponible pour maintenir le parc de logements entier. La Ville a élaboré un programme de subventions pour la planification des immobilisations en 2004 afin d'aider les fournisseurs de logements sociaux à procéder à des évaluations des immeubles et à préparer des prévisions à long terme de remplacement d'immobilisations en vertu du Programme de

subventions. Un fonds de crédit renouvelable sera établi pour aider les fournisseurs de logement qui font face à des réserves d'immobilisation insuffisantes.

La Ville devra également veiller à ce que la viabilité de l'exploitation des logements sociaux et le maintien des loyers abordables ne soient pas menacés par l'expiration des ententes de fonctionnement accordées à titre d'aide financière par le gouvernement. La Ville défendra auprès des échelons supérieurs du gouvernement le financement adéquat visant à répondre aux besoins d'immobilisation des logements sociaux et à faire des provisions afin de préserver les logements sociaux lorsque les hypothèques seront éliminées.

2.12. Maximiser l'utilisation des logements sociaux par la promotion d'une approche de gestion de portefeuille du parc.

Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources
Stratégie 2D : Parc actuel

La Ville régit actuellement neuf programmes de financement distincts avec une multitude de variantes sur le financement et la gestion de projets particuliers. Cette situation limite la capacité des fournisseurs de logements sociaux de gérer efficacement leur portefeuille de logement dans tous ses projets.

2.12. Le stock actuel de logements sociaux est depuis longtemps géré en fonction d'une approche de gestion de programme. Cette approche est mise en évidence dans la *Loi sur la réforme du logement social* du gouvernement provincial. Elle tend à traiter chaque projet différemment en fonction du programme par lequel il est financé.

En 2001, le gouvernement provincial a transféré la gestion des logements sociaux aux gouvernements municipaux. Cette situation a donné l'occasion à la Ville de se tourner vers une approche de gestion du portefeuille qui traite les projets de manière plus cohérente et qui prend en considération le parc entier de logements sociaux à Ottawa comme une réponse complète et intégrée aux besoins de logement pour les ménages à faible revenu.

Dans toute la province, les gestionnaires des services de logements sociaux et les organismes du secteur du logement étudient la possibilité de modifier les ententes d'exploitation du programme actuel et de se tourner vers une approche de gestion du portefeuille. Ces changements pourraient, par exemple, permettre aux fournisseurs de logements et les coopératives de gérer les coûts et le financement de certains programmes afin de répondre aux besoins de leurs portefeuilles.

La Ville collaborera avec le Réseau des gestionnaires de services de logement, l'Association des services sociaux des municipalités de l'Ontario et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada afin de promouvoir une approche de gestion du portefeuille pour le logement social.

2.13. Maximiser l'utilisation des actifs de logements sociaux dont la

2.13. La SLCO est une société autonome de la Ville d'Ottawa et le deuxième fournisseur en logements sociaux en importance en

Mesure

Contexte

Ville est propriétaire en faisant la promotion du potentiel de la Société de logement communautaire d'Ottawa (SLCO) afin de renouveler, d'intensifier et de réaménager les propriétés actuelles ou aménager de nouveaux logements abordables.

Ontario. Elle offre environ 14 500 unités dont le loyer est proportionné au revenu à Ottawa pour les ménages à faible revenu. La société effectue une évaluation de la condition de l'immeuble afin de relever les options de renouvellement du parc ou les occasions de réaménagement. La Ville finance une portion importante de cet examen en vertu du Programme de subventions à la planification des immobilisations qui a été établi pour tous les fournisseurs de logements sous la présente administration.

Stratégie 2C : Trier et augmenter les ressources
Stratégie 2D : Parc actuel

Orientation 3 : Répondre aux besoins de soutien au logement

Stratégies:

- 3A. Jouer un rôle de chef de file dans la promotion de la coordination des ressources pour les services de soutien au logement et dans la planification intégrée et la prestation du réseau de services.**
- 3B. Défendre l'augmentation et le maintien du financement afin d'augmenter l'offre de logements en milieu de soutien et les services de soutien au logement dans toute la collectivité.**
- 3C. Faire la promotion d'initiatives locales dans le but d'augmenter l'offre de services de soutien au logement.**
- 3D. Faire la promotion d'un meilleur accès aux services de soutien au logement.**

Mesure	Contexte
<p>3.1. En partenariat avec les organismes communautaires, défendre un financement maintenu, coordonné et suffisant de la part des gouvernements fédéral et provincial afin d'augmenter l'offre de services de soutien au logement, y compris les logements en milieu de soutien et les logements de transition.</p> <p>Collaborer avec les partenaires y compris les fournisseurs de services, les sociétés de logement à but non lucratif et les autres organismes locaux afin de mieux intégrer la planification et la prestation des services de soutien au logement à l'échelle locale.</p> <p><i>Stratégie 3A : Réseau de services coordonné</i> <i>Stratégie 3B : Défendre le financement</i> <i>Stratégie 3C : Promouvoir les initiatives locales</i></p>	<p>3.1. Cette mesure touche le besoin d'augmenter le financement des gouvernements fédéral et provincial en ce qui concerne le soutien au logement. Elle met également l'accent sur l'assurance que les services soient intégrés à l'échelle locale et que la planification se fasse également à l'échelle locale.</p> <p>La plupart des services de soutien au logement à Ottawa sont financés par le biais de deux ministères provinciaux : le ministère de la Santé et des Soins de longue durée et le ministère des Services communautaires et sociaux. Les services qui ciblent l'abolition et la prévention de la question des sans-abri ont toujours été appuyés par du financement provincial et fédéral, notamment l'aménagement de logements en milieu de soutien, de logements de transition et les services de soutien externes, tels que les initiatives de prévention de perte de logement et les programmes d'intervention dans la rue. Le gouvernement fédéral finance également les services d'établissement pour les nouveaux arrivants.</p> <p>On prévoit que les besoins en matière de services de soutien au logement et les besoins actuels non comblés augmenteront au fur et à mesure que la population vieillira et que la population croîtra en diversité. Ce qui comprend le besoin en matière de nouveaux logements de soutien et d'appui communautaire pour la prévention de la perte de logement. Le manque apparent de soutien pour permettre aux personnes âgées de demeurer dans leur foyer est une préoccupation particulièrement pressante, en partie en raison de la pression croissante sur les installations de</p>

soins de longue durée et de courte durée. Il existe également un manque de logements en milieu de soutien et de logements de transition dans la Ville, en plus des écarts entre les services de soutien offerts aux personnes souffrant de maladie mentale et de toxicomanies.

Le nombre de ministères gouvernementaux engagés dans le domaine de l'appui au logement reflète également le besoin d'augmenter le niveau de coordination et d'intégration axé au niveau local. Par exemple, les services d'établissement financés par le gouvernement fédéral devraient rejoindre plus efficacement les partenaires du réseau de logements d'Ottawa, tels que les fournisseurs de logements sociaux.

Au cours des dernières années, la Ville a fait la promotion de la coordination et de l'intégration locales des services de soutien au logement pour traiter de la question des sans-abri. La Ville continue de viser une plus grande intégration par le biais d'initiatives de réseau de services à l'échelle provinciale pour la question des sans-abri. La Ville appuie actuellement le développement d'un leadership communautaire dans le but d'augmenter les services de logement et de soutien au logement. Il s'agit là d'une des recommandations provenant du plus récent *Plan d'action communautaire pour prévenir et résoudre la question des sans-abri*.

La Ville gère et offre également de nombreux autres services de soutien, de par son rôle dans le financement de la santé publique, de l'aide à l'emploi, de l'aide financière et du financement communautaire.

La Ville fera les démarches nécessaires pour obtenir des réponses des gouvernements fédéral et provincial par rapport aux besoins de soutien au logement en partenariat avec les organismes communautaires et par le biais de l'Association des services sociaux des municipalités de l'Ontario, de l'Ontario Association of Nonprofit Homes and Services for Seniors et de l'Association des municipalités de l'Ontario.

3.2. Appuyer la mise en valeur du potentiel de la collectivité à protéger l'aménagement et l'offre de logements en milieu de soutien, de transition et de foyers de groupe, en plus des services

3.2. En plus de son rôle de coordonnateur, la Ville fait la promotion et appuie directement les initiatives communautaires qui visent à augmenter l'offre de logements en milieu de soutien et de transition, et les foyers de groupe – des logements ayant des services et des programmes de soutien sur place, conçus

de soutien connexes.

Explorer et mettre en place des initiatives locales novatrices dans le but de promouvoir l'aménagement et l'offre de logements en milieu de soutien et de transition, en plus des services communautaires de soutien au logement.

Stratégie 3C : Promouvoir les initiatives locales

pour aider les résidents à vivre de manière équilibrée dans la collectivité.

La Ville offre également du perfectionnement et des séries d'ateliers pour aider les organismes de services de soutien à mieux comprendre le processus d'aménagement des logements, à trouver des partenaires et à développer des modèles de financement qui facilitent la création de nouveaux logements en milieu de soutien. Cette formation et d'autres services de soutien ont été offerts au réseau d'organismes engagé dans l'aménagement de logements pour les anciens résidents du Centre régional Rideau, un centre pour personnes atteintes de trouble de développement que le gouvernement provincial s'apprête à fermer.

Le soutien direct de la Ville pour les initiatives locales peut mener à des innovations quant à la manière de traiter les besoins en matière de logement. Par exemple, dans le cadre de la mise en œuvre du *Plan d'action communautaire pour prévenir et résoudre la question des sans-abri*, la Ville s'est penchée sur la conversion possible d'une portion du parc de refuges d'urgence en logements en milieu de soutien pour ceux et celles qui sont sans-abri chroniques. La disponibilité du financement d'opération en appui à cette initiative sera l'un des facteurs importants de cette réussite.

La Ville se penchera également sur les conséquences du zonage sur l'offre de logements combinés à des mécanismes de soutien, y compris la nécessité de revoir la distance minimale de séparation applicable aux logements en milieu de soutien.

3.3. Analyser, relever et recommander des solutions aux écarts dans les besoins de soutien au logement.

Stratégie 3A : Réseau de services coordonné

3.3. On ne connaît pas complètement l'étendue de la demande et de l'offre de soutien au logement à Ottawa. C'est en partie en raison de la portée des facteurs qui contribuent aux besoins de soutien au logement et du manque de coordination entre les organismes qui traitent de ces besoins. La Ville continue de déterminer l'étendue des besoins non comblés et de recommander des solutions.

Pour ce faire, la Ville se fonde sur un certain nombre d'initiatives récentes. En partenariat avec les organismes communautaires et les échelons supérieurs du gouvernement, la Ville a élaboré un *Répertoire de services de logement et de services de soutien au logement pour les sans-abri et les*

personnes à risque qui est maintenant affiché sur un site Web centralisé et communautaire. La Ville a également appuyé l'élaboration de plans de secteur pour les organismes qui offrent des services aux sans-abri et aux personnes à risque. Ces plans ont servi de point de départ au relevé des écarts.

Dans les collectivités de logements sociaux actuels, la Ville a l'intention d'analyser les besoins de services de soutien pour le nombre sans cesse croissant de résidents qui ont besoin de soutien pour vivre de manière autonome dans la collectivité. Au cours de l'été 2007, la Ville lancera un examen de ses règles prioritaires locales en matière de logements sociaux et de besoins de soutien au logement qui pourraient provenir de l'établissement de priorités élevées des besoins des ménages sur la liste d'attente pour les logements sociaux.

Le Programme de la Ville pour les personnes âgées se penche sur la question des besoins d'options de logements et de services de soutien pour les personnes âgées.

3.4. Explorer et faire la promotion d'un meilleur accès aux options de logement et aux services de soutien pour les personnes âgées.

Stratégie 3A : Réseau de services coordonné
Stratégie 3B : Défendre le financement
Stratégie 3C : Promouvoir les initiatives locales
Stratégie 3D : Meilleur accès aux services.

3.4. La population des personnes âgées d'Ottawa est en croissance et la Ville a déjà établi la priorité des questions liées aux personnes âgées dans son *Plan général*. Le programme de la Ville pour les personnes âgées comprend des initiatives parrainées par la Ville et menées par la collectivité dans un certain nombre de secteurs importants pour les personnes âgées. Le programme « Se loger et vieillir sur place » fait partie des trois priorités établies par la collectivité. Le manque apparent de soutien pour permettre aux personnes âgées de demeurer dans leur foyer et leur collectivité est de plus en plus préoccupant, en partie en raison de la pression croissante sur les installations de soins de longue durée et de courte durée.

Un groupe de travail des organismes communautaires en et du personnel de la Ville s'est penché sur différents modèles de logements pour personnes âgées et différentes façons d'aider les personnes âgées à vieillir chez elles. Un aspect important de la situation touche l'analyse des partenariats et des possibilités de financement auprès du ministère de la Santé et des Soins de longue durée de l'Ontario. Une meilleure coordination entre les organismes communautaires sera également essentielle dans la promotion d'une gamme complète de services de soutien au logement pour les personnes âgées dans les quartiers de la Ville.

Le contrôle de l'abordabilité et de l'offre de maisons de retraite

privées est également important étant donné l'intention du gouvernement provincial d'établir des règlements pour le secteur.

3.5. Collaborer avec les organismes locaux, tels que les organismes de services de soutien et les sociétés de logements à but non lucratif, afin de relever les points d'accès aux services de logements et de soutien au logement et la façon d'en améliorer l'accès par le biais d'une meilleure coordination.

Faciliter l'accès aux services de logement et de soutien au logement en faisant la promotion de la sensibilisation communautaire aux options de logements et aux services de soutien au logement.

Stratégie 3A : Réseau de services coordonné
Stratégie 3D : Meilleur accès aux services.

3.5. En fonction de la diversité des besoins de notre collectivité, l'offre de soutien au logement touche un certain nombre d'organismes de la Ville. Un réseau de renvoi ou d'accès mieux coordonné ou centralisé permettrait aux clients de se retrouver dans la vaste gamme de ressources et de soutien disponibles. Par exemple, dans le secteur de la prévention du sans-abrisme, le Réseau de prévention de perte du logement est un partenariat de collaboration entre six organismes qui offrent un certain nombre de points d'accès aux clients dans un réseau de systèmes.

En se fondant sur les travaux actuels et les travaux précédents, la Ville fait la promotion d'une meilleure coordination entre les organismes au service de divers groupes dans la Ville, afin d'offrir des services de soutien. Les ménages qui ont besoin de soutien, tout comme les locataires, devraient être en mesure de trouver facilement des renseignements sur les options disponibles. La Ville peut favoriser un meilleur accès aux renseignements en améliorant son rôle à titre de centre de ressources de logement et en appuyant les initiatives qui visent à développer des répertoires centraux tels que le Répertoire de logements pour les personnes âgées et le Répertoire des services communautaires de la Ville d'Ottawa.

3.6. Prévenir la perte de logement en faisant la promotion d'une meilleure coordination entre les organismes qui offrent du soutien aux occupants et aux fournisseurs de logements, tels que les propriétaires privés et les sociétés de logement à but non lucratif.

Stratégie 3A : Réseau de services coordonné
Stratégie 3D : Meilleur accès aux services.

3.6. Les ménages peuvent perdre un logement en raison de leur incapacité à payer le coût du logement (p. ex., le loyer) ou en raison du manque d'appui pour leur permettre de rester dans leur foyer. De nombreux organismes offrent des services de soutien au logement et font des interventions auprès des propriétaires tout en aidant les occupants à obtenir l'aide dont ils ont besoin. Cette situation empêche les occupants de perdre leur logement et les propriétaires ne sont pas placés dans des situations où ils ont besoin d'avoir recours à l'éviction. Les coûts reliés aux évictions peuvent être considérables tant pour les occupants que pour les propriétaires et pour la collectivité en général. En même temps, les fournisseurs de logements doivent assurer la viabilité économique et sociale des collectivités de logements. Une meilleure coordination et un meilleur partage de l'information entre les fournisseurs de logements et les organismes de prévention de perte de logement peuvent réduire le nombre d'évictions tout en maintenant la viabilité des collectivités de logements.

En 2003, la Ville a financé la création du Réseau de prévention de perte du logement afin d'offrir des services qui aident les résidents à conserver leur logement. La Ville s'évertuera de veiller à ce que les fournisseurs de logements connaissent l'accès à ce réseau de soutien pour leurs occupants. Ce réseau est particulièrement important pour les collectivités de logements sociaux confrontées à un nombre sans cesse augmentant d'occupants ayant besoin de soutien. De plus, afin d'effectuer un examen des besoins de soutien des collectivités de logements sociaux, la Ville a favorisé des partenariats entre les fournisseurs de logements sociaux et les organismes de soutien aux logements de transition afin d'aider les femmes et les enfants victimes d'abus à établir des contacts avec les services de soutien communautaires appropriés.

Les évictions peuvent également être empêchées grâce à une meilleure coordination entre l'offre de logements pour les ménages bénéficiaires de l'aide sociale et la prestation du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) et du programme Ontario au travail. À cette fin, la Société de logement communautaire d'Ottawa et la Ville d'Ottawa ont récemment évalué leur projet de partenariat afin d'établir des mesures d'intervention précoces pour la prévention de l'éviction des ménages qui reçoivent de l'aide sociale. La Ville fera la promotion d'une meilleure communication et d'une meilleure coordination entre les services de la Ville qui offrent des services dans le cadre du Programme Ontario au travail et du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées d'un côté, et les fournisseurs de logements sociaux, par le biais d'initiatives fondées sur l'évaluation du projet pilote.

La mesure 2.8 met l'accent sur le rôle que les allocations de logement à court terme pourraient jouer dans la prévention de perte de logement en offrant des allocations de logement à court terme pour aider les ménages à faible revenu à rester dans leur foyer lorsqu'ils éprouvent des problèmes de revenu à court terme. Si ces services de soutien ne sont pas disponibles, ces ménages pourraient perdre leur foyer et se retrouver dans le réseau des refuges d'urgence avec tous les problèmes connexes reliés à l'emploi, à l'école et à la vie familiale.

3.7. Appuyer l'offre de services de la santé, de logement et de consultation pour aider les personnes sans-abri à trouver un logement stable et approprié.

3.7. Ottawa appuie activement les stratégies « Priorité au logement » afin de traiter les questions chroniques des sans-abri. Ces stratégies veillent à ce que les logements et les services soient disponibles pour que les personnes sans-abri trouvent et conservent un logement. Les efforts consacrés à l'amélioration

Stratégie 3A : Réseau de services coordonné
Stratégie 3B : Défendre le financement
Stratégie 3C : Promouvoir les initiatives locales

des ressources de cette approche commencent à prendre racine dans la collectivité en général. En 2007, le Conseil municipal a demandé au personnel de faire l'examen des coûts reliés aux sans-abri dans la collectivité, dans l'intention d'accorder un meilleur financement et d'appuyer les politiques des stratégies actuelles et améliorées de « Priorité au logement ».

Une partie essentielle du programme « Priorité au logement » à Ottawa est la disponibilité des services de santé mentale et de toxicomanie. Le *Plan d'action communautaire de 2005 pour prévenir et résoudre la question des sans-abri* a mis l'accent sur le besoin d'augmenter les soins de santé mentale pour les sans-abri en plus d'augmenter les services de traitement des toxicomanies. La Ville veillera à ce que sa stratégie intégrée de lutte contre les drogues touche également les besoins de la population des sans-abri d'Ottawa. Elle fera également des représentations auprès du réseau d'intégration de santé locale Champlain et le ministère de la Santé et des Soins de longue durée afin d'augmenter le financement des services de santé mentale et de toxicomanie pour les sans-abri et les personnes à risque. Les dispositions relatives au zonage, comme les distances minimales de séparation, seront également examinées en relation avec l'offre de services aux personnes sans abri.

3.8. Veiller à ce que les services de refuges d'urgence soient disponibles pour ceux qui en ont besoin. Utiliser les refuges comme point d'accès aux services de logement et de soutien au logement

Stratégie 3A : Réseau de services coordonné
Stratégie 3C : Promouvoir les initiatives locales
Stratégie 3D : Meilleur accès aux services.

3.8. Depuis 1999, alors que le premier *Plan d'action communautaire pour prévenir et résoudre la question des sans-abri à Ottawa* était élaboré, le réseau de services d'Ottawa pour les sans-abri et ceux à risque s'est éloigné de la gestion de crise et est maintenant plutôt axé sur la prévention. Malgré tout, des familles et des individus sont toujours sans-abri pour différentes raisons. Les refuges d'urgence servent de filet de sécurité pour les sans-abri et offrent divers services, y compris des repas, un abri et la gestion de cas, pour que tous les clients soient évalués et orientés vers les services sociaux et de santé dont ils ont besoin.

Les refuges d'urgence sont également des points essentiels d'accès aux services de logement et de soutien au logement. Dans chacun des refuges d'urgence d'Ottawa, la Ville a financé la présence d'un travailleur de soutien au logement pour aider les personnes à trouver un logement et des services de soutien appropriés à leurs besoins. L'augmentation et le maintien des initiatives comme celles-ci sont essentielles pour veiller à ce que les personnes et les familles soient logées aussi rapidement que possible, avec les services dont elles ont besoin pour conserver leur logement à long terme. Une meilleure coordination entre les intervenants en soutien au logement, les fournisseurs de services

et les fournisseurs de logements est essentielle à la réussite de ce réseau de services.

VII. Mise en place de la stratégie et suivi des résultats

Les mesures présentées dans la section précédente comportent un plan de mise en place qui fera connaître le *Plan général de la Ville*. Le *Plan général de la Ville* souligne les secteurs prioritaires de la Ville pour une période de trois ans, qui nous amène à la réalisation de la vision *Ottawa 20/20*. Il s'agit d'un cadre que la Ville utilise pour prendre des décisions sur les politiques, les programmes et les services.

La Ville possède un certain nombre de responsabilités dans la résolution de problèmes de logement, et ce, dans divers services. La mise en place de la *Stratégie du logement de la Ville* par le biais du *Plan général de la Ville* permettra d'assurer la coordination entre les divers services de la Ville puisque chacun de ces services crée des plans d'activités en fonction des priorités établies dans le *Plan général*.

La *Stratégie du logement de la Ville* sera également mise en place par le biais du *Plan financier à long terme* et le processus budgétaire annuel de la Ville. Les plans d'activités des services sont soumis au Conseil pour fins de délibération et d'approbation au cours du processus budgétaire.

Un comité interservices du personnel dirigeant de la Ville sera mis sur pied afin de superviser la mise en place de la *Stratégie du logement de la Ville*. La Direction du logement de la Ville devra former un comité, dont les tâches seront en partie de veiller à ce que les services et les directions de la Ville soient bien coordonnés dans la mise en place de la *Stratégie*.

Le Comité interservices s'évertuera également de faire la promotion des processus et des forums permanents qui permettront aux partenaires du réseau de logements d'Ottawa de collaborer encore plus étroitement afin de mieux relever les objectifs communs et y répondre. Tous les partenaires devront connaître les outils et les ressources disponibles à l'atteinte des objectifs communautaires en plus des rôles possibles à jouer. La présente stratégie du logement complète est une étape importante de sensibilisation. Les outils et les ressources peuvent comprendre des occasions de partenariats, des programmes de financement et des outils reliés à la planification, tels que des nouvelles normes d'aménagement ou l'exemption des droits d'aménagement.

Tous les partenaires devraient également être constamment engagés dans l'élaboration de politiques et de programmes. Ceci permettrait de promouvoir plus efficacement les politiques et les programmes et minimiserait les possibilités de résultats négatifs ou contradictoires. Une communication et une consultation continues auprès de la collectivité d'Ottawa en général sont également importantes pour veiller à ce que les mesures reflètent bien les priorités de la collectivité au fil du temps.

Service de la Ville	Rôle dans le logement
Planification	Élaborer les politiques liées à l'aménagement du territoire et les initiatives de logement à Ottawa, p. ex., le Plan officiel, les plans de conception communautaire, le règlement de zonage. Élaborer des politiques de logement par le biais de l'élaboration de procédures d'approbation des demandes d'aménagement.
Services du bâtiment	Être responsable des permis de construire et des inspections dans la Ville.
Services d'emploi et d'aide financière	Administer les programmes d'emploi et de soutien du revenu pour les ménages à revenu faible et moyen.
Direction du logement	Administer et favoriser tout un éventail de services de logement et de soutien, comme les refuges, les services de soutien au logement, le logement social et le logement abordable.
Santé publique	Chargé de la prestation de services et de programmes de santé publique en divers environnements, y compris les foyers des résidents.
Soins de longue durée	Exploiter les établissements de soins de longue durée destinés aux aînés qui ont besoin de soins infirmiers et de soins personnels sur place.
Services culturels et financement communautaire	Administer les fonds des organismes offrant des services sociaux et de santé.
Services des règlements	Être responsable des divers règlements municipaux, dont les normes de biens-fonds et la délivrance de permis.
Gestion des actifs et des biens immobiliers	Être responsable de l'acquisition, de la gestion et de la cession des actifs de la Ville, comme les bâtiments et les terrains.

La première étape de la mise en place de la *Stratégie du logement de la Ville* touchera la formation du Comité interservices du logement et l'élaboration de son mandat. Les documents d'information publics seront rédigés afin de communiquer à grande échelle la stratégie de la Ville en ce qui concerne les besoins de logements pour les résidents d'Ottawa. Un plan de travail détaillé sera élaboré afin de préciser le cheminement vers la mise en place des 36 mesures contenues dans la *Stratégie du logement de la Ville*. Pour chaque mesure, le plan de travail déterminera les partenaires du réseau de logement qui seront chargés de leur mise en œuvre, les rôles principaux et les échéanciers à respecter. Chaque année, un rapport sur la mise en œuvre des 36 mesures sera rédigé.

Le plan de travail précisera également les principaux produits livrables pour chaque mesure. Parmi ceux-ci :

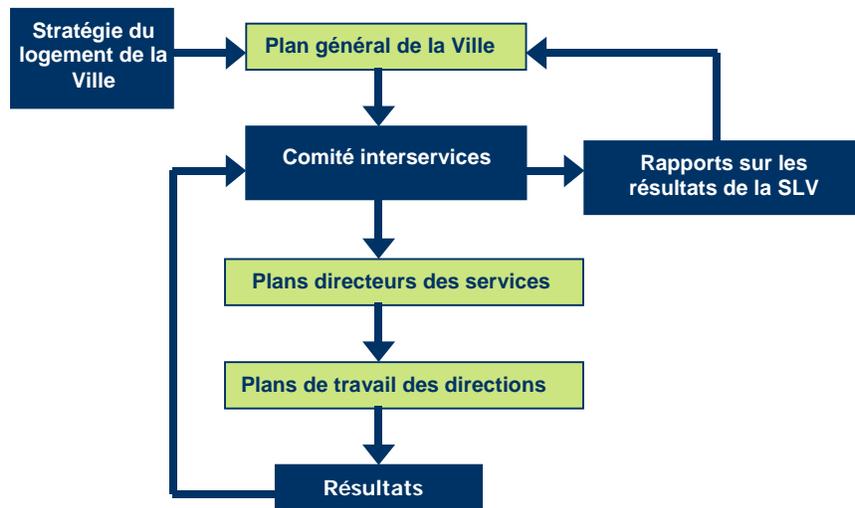
- Les politiques, les règlements et les normes, p. ex., les politiques sur l'accessibilité du logement, l'efficacité énergétique dans les logements, la perte de logements locatifs ou le développement des friches industrielles, et les normes alternatives de développement;
- Les changements à la législation, aux règlements et aux lignes directrices connexes, p. ex., les plans de viabilité communautaire, les exigences en matière de logements abordables, la *Loi sur la réforme du logement social*, Ottawa au travail et le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées;
- Les nouvelles ressources augmentées ou redirigées, p. ex., l'augmentation du financement et l'amélioration des programmes pour la remise en état des logements, les services de logement abordable et de soutien au logement, les lignes directrice en matière d'allègement des redevances ou l'augmentation de la densité dans la planification inclusive;
- Les procédures nouvelles ou améliorées, p. ex., les forums sur le réseau de logements d'Ottawa, la mise sur pied de partenariats avec les organismes communautaires afin de répondre aux besoins en matière de logements pour les personnes âgées, augmenter la coordination des services de logement et de soutien;
- La capacité de construction, p. ex., la formation, les ateliers et la disponibilité du matériel de ressources.

De nombreux produits livrables toucheront l'élaboration de recommandations et les rapports présentés au Conseil municipal.

En dernier lieu, une étape importante de la mise en place de la *Stratégie du logement de la Ville* sera la confirmation des résultats mesurables proposés pour la *Stratégie* que l'on retrouve à l'annexe I. Pour chacun des résultats, des cibles seront fixées dans le but d'appuyer les rapports de réalisation des résultats.

La Ville publiera annuellement un rapport de progression jusqu'à l'atteinte de ces résultats. Un examen complet de la *Stratégie du logement de la Ville* sera effectué après cinq ans, ce qui correspond au cycle d'examen du *Plan officiel* et la publication des données du recensement.

Mise en place et suivi de la SLV



Plusieurs rapports existants appuient actuellement le contrôle annuel des résultats du logement, notamment : le *Rapport annuel sur le développement de la Ville* et un certain nombre de rapports de la SCHL, tels que le *Rapport annuel sur le marché locatif à Ottawa* et *Actualités habitation Ottawa*. Les résultats sur le logement sont également suivis par le biais d'initiatives plus globales, telles que l'*Initiative d'analyse comparative des services municipaux de l'Ontario* et les *Rapports trimestriels et annuels de la Ville*.

VIII. Résumé

Le logement est beaucoup plus qu'un ensemble de briques et de ciment, et la façon dont nous construisons et entretenons nos logements a une incidence importante sur le fonctionnement de nos collectivités, aujourd'hui et dans l'avenir.

La *Stratégie du logement de la Ville* est un cadre de travail qui permet de mieux comprendre les questions complexes et interreliées du logement. Cette stratégie a été élaborée afin d'aider à relever les écarts dans le réseau et à déterminer comment nous pouvons collaborer afin de combler ces écarts.

La Ville n'est qu'un des intervenants dans le réseau du logement d'Ottawa, mais elle possède un rôle de chef de file dans la promotion de l'amélioration de la communication, de la collaboration et de la coordination entre les partenaires engagés dans le domaine du logement, notamment tous les ordres du gouvernement, les partenaires du secteur privé et les organismes communautaires à but non lucratif. L'objectif de la stratégie est de faire la promotion d'une réponse complète et intégrée en réponse aux besoins en matière de logement à Ottawa.

Les trois orientations, les stratégies et les mesures d'appui seront la fondation d'une réponse intégrée plus holistique pour traiter des questions de logement et de collectivité. Cependant, ces dernières ne sont pas des solutions en elles-mêmes, mais plutôt des orientations stratégiques du travail qui devra être fait au cours des cinq prochaines années afin d'améliorer notre compréhension du réseau et des rôles respectifs de chacun.

Dans l'éventualité de la réussite de la *Stratégie du logement de la Ville*, nous serons à même de compter des collectivités qui auront minimiser leur incidence immédiate et globale sur l'environnement, celles qui seront plus socialement englobantes avec une gamme d'options de logements et de soutien et celles qui seront plus réceptives et d'un plus grand secours aux objectifs de développement économique et social plus larges.

Nous verrons ainsi des politiques et des programmes publics complets qui englobent tous les ordres du gouvernement

dans le maintien d'approches au traitement des questions de logement.

Nous serons à même de mieux comprendre le rôle fondamental que le logement joue dans l'appui apporté à chaque personne et à chaque famille, en plus de l'appui apporté à la santé économique et sociale de nos collectivités.

Nous pourrions profiter d'un réseau de logements qui comprend le soutien nécessaire pour permettre à tous de demeurer dans leur foyer et dans leur collectivité, et même éviter des coûts importants reliés à la décision de ne pas traiter de front les problèmes de logement.

Et finalement, nous aurons une meilleure compréhension partagée de ce qui doit être fait par les partenaires concertés pour que notre système de logements puisse répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

Évaluation des résultats : Proposition de cadre d'évaluation de l'atteinte des objectifs de la *Stratégie du logement de la Ville*

Les gouvernements et autres organismes ont commencé à reconnaître le besoin de mieux comprendre les répercussions ou les *résultats* des politiques et initiatives. La Ville d'Ottawa a accordé la priorité à l'élaboration d'un cadre qui évalue le rendement de la Ville dans l'atteinte des objectifs établis dans le *Plan directeur municipal*.

Les résultats de la *Stratégie du logement de la Ville* font référence à l'incidence directe sur la collectivité locale de la mise en place des stratégies et des mesures. Des indicateurs serviront à quantifier les résultats. Les indicateurs sont des mesures statistiques de la réussite ou de l'échec des réalisations. Ils permettront de mieux comprendre et d'évaluer la progression du réseau de logement dans l'atteinte des objectifs de la *Stratégie du logement de la Ville*. Bien que la plupart des indicateurs puissent être mesurés chaque année, les données de certains sont disponibles à une fréquence moins élevée. Par exemple, les données touchant les besoins impérieux de logement sont dérivées de données du recensement qui sont recueillies tous les cinq ans.

Les objectifs de chaque orientation de la *Stratégie du logement de la Ville* sont énoncés plus bas. Chaque objectif est suivi d'exemples d'indicateurs que la Ville utilise actuellement pour assurer le suivi et apporter l'aide nécessaire à l'évaluation des résultats de la *Stratégie du logement de la Ville*. De nombreux indicateurs sont touchés par tous les partenaires du réseau de logements d'Ottawa. Par exemple, l'augmentation de l'offre de logements de transition ou en milieu de soutien dépend de la provision du financement des gouvernements fédéral et provincial, et des initiatives municipales et communautaires pour augmenter la capacité d'entreprendre de nouveaux aménagements. Une augmentation du nombre de logements abordables dans la ville dépend de la disponibilité du financement fédéral, provincial et municipal, de la capacité des promoteurs à but non lucratif, de la législation provinciale en matière de planification touchant les logements abordables, de la disponibilité des agents de motivation municipaux pour l'aménagement de logements abordables et des agents de motivation offerts dans le secteur privé.

Pour la plupart des indicateurs proposés, des cibles devront être élaborées afin de permettre une meilleure évaluation du succès dans la réalisation des objectifs de la *Stratégie du logement de la Ville*. Un exemple de cible actuelle est la cible du *Plan officiel* en matière de logements abordables (25 pour cent de tous les nouveaux aménagements). En ce qui concerne quelques indicateurs, des normes devront être élaborées et faire l'objet d'une entente avant d'être adéquatement mesurées, p. ex., les normes de réussite de l'efficacité énergétique dans les logements.

Orientation un : Construire des collectivités saines, englobantes et viables

Objectifs :

- A. Le logement contribue à la création d'une géographie urbaine plus compacte et réduit l'incidence sur l'environnement.

- B. La diversité dans l'offre de logements est favorisée partout dans la ville afin de mieux répondre aux besoins de tous les résidents.
- C. L'accessibilité physique au logement est augmentée afin de mieux répondre aux besoins des résidents d'Ottawa.
- D. Le parc actuel de logements est maintenu en bonne condition.

Évaluation des résultats :

- A. Géographie urbaine et incidence sur l'environnement.
 - Pourcentage de mises en chantier par emplacement par rapport au total des mises en chantier.
 - Pourcentage du nombre de nouvelles unités de logement construites dans les secteurs cibles désignés par le PO par rapport à la construction résidentielle totale.
 - Pourcentage du nombre de mises en chantier par type (unifamilial, jumelé, en rangée, appartement) par rapport au nombre total de mises en chantier.
 - Pourcentage du nombre de mises en chantier par type sur les sites dont la Ville est propriétaire par rapport aux mises en chantier totales sur des sites dont la ville est propriétaire.
 - Pourcentage du nombre de logements achevés qui répondent aux normes définies en matière d'efficacité énergétique par rapport au nombre total de logements achevés.
 - Pourcentage du nombre de logements achevés sur des sites dont la Ville est propriétaire qui répond aux normes définies en matière d'efficacité énergétique par rapport au nombre total de logements achevés sur des sites dont la Ville est propriétaire.
 - Pourcentage du nombre d'unités de logement actuelles modifiées par le biais des programmes gouvernementaux afin d'augmenter l'efficacité énergétique du logement (p. ex., ÉnerGuide) par rapport au parc de logements en entier.
- B. Diversité de logements partout dans la ville.
 - Nombre de logements achevés par secteur et par type (unifamilial, jumelé, en rangée, appartement).
 - Nombre de logements achevés par secteur et par mode d'occupation (propriétaire c. locateur).
 - Nombre de logements locatifs achevés sur des sites dont la Ville est propriétaire par rapport au nombre total de logements achevés sur des sites dont la Ville est propriétaire.
 - Nombre de conversions d'unités de logement locatif en copropriétés.
 - Nombre de logements construits spécialement à des fins de location dans la ville.
 - Nombre de maisons de chambres dans la ville.
 - Nombre de logements abordables achevés par secteur (p. ex., du centre, est, ouest, rural).
 - Pourcentage du nombre de logements abordables achevés sur des sites dont la Ville est propriétaire par rapport au nombre total de logements achevés sur des sites dont la Ville est propriétaire.
 - Pourcentage du nombre de logements achevés en milieu de soutien sur des sites dont la Ville est propriétaire par rapport au nombre total de logements en milieu de soutien achevés sur des sites dont la Ville est propriétaire.

- C. Disponibilité des logements physiquement accessibles.
- Pourcentage du nombre de logements achevés qui répondent aux normes d'accessibilité définies par rapport au nombre total de logements achevés.
 - Pourcentage du nombre de logements achevés qui répondent aux normes définies en matière d'accessibilité et construits sur les sites dont la Ville est propriétaire par rapport au nombre total de logements achevés construits sur des sites dont la Ville est propriétaire.
 - Pourcentage du nombre d'unités de logement qui répondent aux normes définies en matière d'accessibilité et réalisées grâce aux programmes gouvernementaux (p. ex., Action Ottawa) par rapport au nombre total d'unités de logement aménagées grâce aux programmes gouvernementaux.
 - Pourcentage du nombre d'unités de logement actuels modifiés par le biais de programmes gouvernementaux (p. ex., PAREL) par rapport au stock de logements total.
- D. Les logements qui ont besoin de réparation.
- Pourcentage du nombre d'unités de logement propriétaire-occupant ou locatives qui ont besoin de réparation par rapport au total du parc de logements.
 - Pourcentage du nombre d'unités de logement propriétaire-occupant et locatives qui ont besoin de réparations importantes par rapport au stock de logements complet.
 - Nombre d'unités de logement qui ont été réparées grâce aux programmes gouvernementaux (p. ex., PAREL).

Orientation deux : Promouvoir et conserver les logements abordables.

Objectifs :

- E. L'offre de logements plus abordables pour les ménages à revenu faible et moyen.
- F. Les revenus des ménages à faible revenu ont augmenté pour tenter de répondre à l'augmentation des coûts de logements dans la ville.
- G. Les coûts d'exploitation d'un logement n'excèdent pas la capacité financière des ménages à faible revenu.
- H. Le parc des logements sociaux est entretenu et représente des logements abordables de bonne qualité pour les ménages à revenu faible et moyen.

Évaluation des résultats :

- E. Offre de logement abordable.
- Pourcentage du nombre de ménages propriétaires et locataires qui ont un besoin impérieux de logement par rapport à la population totale.
 - Pourcentage du nombre d'unités de logement propriétaire-occupant abordable mises en chantier/achevées par rapport au total des logements mises en chantier/achevées.
 - Pourcentage du nombre d'unités de logement abordable et locatives mises en chantier/achevées par rapport au total de logements mises en chantier/achevées.

- Pourcentage du nombre d'unités de logement abordable et subventionnées offertes aux ménages à faible revenu par rapport à l'objectif fixé (objectif actuel : 500 par année).
- Pourcentage du nombre de sites excédentaires publics disponibles pour les logements abordables par rapport au nombre total de sites excédentaires publics.
- Pourcentage du nombre de logements abordables achevés pour les propriétaires occupants ou les locataires et construits sur des sites publics par rapport à tous les logements achevés construits sur des sites publics.
- Pourcentage du nombre d'unités de logement abordable achevées par le biais de l'acquisition et de la réhabilitation par rapport à toutes les unités de logement abordable financées par le biais de programmes gouvernementaux

F. Comparaison des revenus par rapport aux coûts du logement.

- Nombre d'emplois à temps plein au salaire minimum nécessaires pour payer le loyer d'un appartement moyen de deux chambres à coucher à Ottawa sans avoir à dépenser plus de 30 pour cent du revenu du ménage.
- Pourcentage de l'allocation logement du Programme Ontario au travail pour un ménage de trois personnes par rapport au loyer moyen pour un appartement de deux chambres à coucher à Ottawa.
- Pourcentage de l'allocation logement du POSPH pour une personne célibataire par rapport au loyer moyen pour un studio à Ottawa.
- Pourcentage du nombre d'unités ou de ménages qui reçoivent des suppléments au logement ou des allocations de logement par rapport au nombre d'unités ou de ménages qui recevaient des suppléments au logement ou des allocations au logement au cours des années précédentes.

G. Les revenus comparativement aux coûts d'exploitation.

- À déterminer. Les exemples pourraient comprendre :
 - Pourcentage des revenus et appuis financiers disponibles alloués afin de limiter l'augmentation des coûts des services publics par rapport aux coûts des services publics.
 - Augmentation en pourcentage des évaluations foncières comparativement au pourcentage d'augmentation du revenu.

H. Parc de logements sociaux.

- Nombre total d'unités de logements sociaux.
- Financement en capital et subventions des logements sociaux comparativement aux années précédentes.
- Pourcentage du nombre de fournisseurs de logements sociaux qui ont droit au financement pour le remplacement d'immobilisations par rapport au nombre total de fournisseurs de logements.
- Montant total en prêts de la Ville offerts aux fournisseurs de logements sociaux pour le remplacement d'immobilisation.
- Les renseignements sur le programme actuel d'évaluation du rendement de l'immeuble par rapport aux besoins d'immobilisation à long terme des logements sociaux seront compris.

Orientation trois : Répondre aux besoins de soutien au logement.

Objectifs :

- I. Les ménages qui ont besoin d'aide peuvent accéder à une offre plus importante de services de soutien et de logements de transition ou en milieu de soutien.
- J. Les ménages à risque de perdre leur logement sont en mesure de le conserver.
- K. Les ménages qui ont des problèmes chroniques de sans-abri sont adéquatement logés avec des services de soutien au logement appropriés.
- L. Les services de refuges d'urgence sont disponibles au besoin.

Évaluation des résultats :

- I. Accès aux services de soutien au logement et aux logements de transition ou en milieu de soutien.
 - Nombre d'unités de logement de transition ou en milieu de soutien achevées chaque année.
 - Pourcentage du nombre de personnes sur la liste d'attente pour les logements en milieu de soutien par rapport au nombre total d'unités de logement en milieu de soutien.
 - Durée d'attente pour un logement en milieu de soutien.
 - Nombre de ménages qui reçoivent des services de recherche et de stabilisation du logement.
 - Pourcentage du nombre de refuges d'urgence dotés de services de recherche et de stabilisation du logement par rapport au nombre total de refuges d'urgence.
 - Durée du séjour dans les refuges d'urgence.
 - Pourcentage du nombre de ménages qui reçoivent des services de prévention de perte du logement par rapport à la population totale.
- J. Conservation du logement pour les ménages à risque de perdre leur logement.
 - Pourcentage du nombre de ménages qui reçoivent des services de prévention de perte du logement et qui ont conservé leur logement après six mois par rapport au nombre total de ménages qui reçoivent des services de prévention de perte du logement.
- K. Disponibilité des logements avec les services d'appui appropriés pour les personnes qui ont des problèmes chronique d'itinérance.
 - Pourcentage du nombre de ménages qui ont conservé leur logement après six mois grâce aux initiatives « Priorité au logement », par rapport au nombre total de ménages logés grâce aux programmes « Priorité au logement ».
- L. Disponibilité des services de refuges d'urgence comparativement aux besoins en matière de services de refuge.
 - Nombre de lits-nuits occupés par rapport au pourcentage du nombre total de lits-nuits disponibles.