

## Feuillet de renseignements | Prestations transférables en matière de logement

Le gouvernement ontarien a mis sur pied un programme selon lequel les municipalités pourront fournir des prestations transférables en matière de logement dans le cadre de leurs prestations de services en lien avec le logement.

Qu'est ce que des prestations transférables en matière de logement?

- ❖ Des prestations transférables en matière de logement fournissent de l'aide financière directe aux ménages qui sont admissibles selon leurs dépenses en logement.
- ❖ Elles doivent être utilisées par les ménages pour payer seulement leurs coûts de logement.
- ❖ Contrairement au logement social, les prestations transférables en matière de logement sont liées au ménage et non au logement locatif.
- ❖ Les prestations transférables en matière de logement peuvent aider à combler le manque de logement abordable en permettant aux ménages de restreindre leurs coûts de logement au 30 % ou moins de leur revenu. Cette solution est moins efficace dans les marchés avec des loyers élevés et des faibles taux d'inoccupation alors que les choix en logement sont limités.
- ❖ Plusieurs programmes de prestations transférables en matière de logement ont été mis sur pied au Canada et sur le plan international : [Québec](#) , [Manitoba](#) , [Australie](#) , [France](#) , [Allemagne](#), [Grande-Bretagne](#), [États-Unis](#) .

Il y a un large éventail de structures possibles pour un programme de prestations transférables en matière de logement avec divers impacts sur les locataires à faible revenu. Alors comment les prestations transférables en matière de

logement sont elles déterminées?

- ❖ **Programmes de couverture complète** : Ce modèle fournit suffisamment d'aide pour remplir tous les besoins de logement abordable en offrant aux ménages assez de fonds pour payer leur plein loyer sans que ceux-ci n'aient à dépenser plus de 30 % de leur revenu en loyer.

**Programmes de couverture partielle** : Ce modèle fournit juste assez d'aide pour défrayer un certain pourcentage du loyer afin de rendre les coûts de loyer plus abordables pour les ménages concernés.

### Les prestations transférables en matière de logement de l'Ontario:

- Un modèle fondé sur le loyer moyen du marché plutôt que sur le loyer réel payé par un ménage.
- Couvre la différence entre un loyer abordable (défini comme étant 30 % du revenu du ménage) et 80 % du loyer moyen dans le marché local du ménage.

Quels sont les **avantages** liés aux prestations transférables en matière de logement de l'Ontario?

- ❖ Les prestations transférables en matière de logement peuvent permettre aux ménages d'avoir plus de choix sur l'endroit où ils désirent habiter.
- ❖ Les prestations fournissent une aide financière directe afin de promouvoir l'autonomie en ce qui concerne les dépenses en matière de logement. Les prestations transférables en matière de logement peuvent venir en aide aux ménages de payer leur loyer sans avoir recours à leur budget pour leurs autres besoins essentiels tels que les épiceries ou les médicaments.
- ❖ Les prestations sont utiles pour les individus or les ménages qui ont besoin d'assistance immédiate pour payer leur logement. À titre d'exemple, il peut s'agir d'individus qui doivent quitter une situation de violence conjugale ou des personnes qui connaissent des pertes temporaires de revenu et qui peuvent tirer profit de prestations qui ne sont

pas liées à leur logement mais qui représentent un paiement direct pour eux.

Quels sont les **désavantages** des prestations transférables en matière de logement de l'Ontario?

- ❖ Bien qu'un avantage des prestations transférables en matière de logement soit d'accroître les choix des ménages en lien avec le logement, ce « choix accru » peut être inexistant pour les ménages de faible revenu quand ceux-ci habitent dans les villes à faible taux d'occupation ou dans des édifices qui ne sont pas bien maintenus ou qui ont besoin de réparations.
- ❖ Le problème du manque de logements adéquats n'est pas près de disparaître. Toutefois les locataires à faible revenu avec des choix limités en matière de logement auront simplement plus d'argent dans leurs poches pour leurs besoins essentiels.
- ❖ Le règlement proposé permet aux municipalités de présenter les prestations transférables en matière de logement comme une alternative aux logements sociaux qu'elles sont tenues de fournir. Ceci signifie que les prestations transférables en matière de logement peuvent être utilisées pour remplacer et éliminer les logements sociaux. Si on prévoit les utiliser de cette façon, les prestations transférables en matière de logement réduiront l'offre de logements sociaux sans ajouter plus de logements abordables.
- ❖ Les locataires qui habitent dans les logements sociaux et qui payent un loyer fondé sur leur revenu devront payer davantage de loyer s'ils sont incapables de trouver des logements adéquats dont le loyer est fixé à 80 % du prix moyen du marché.
  - Si un locataire gagne 1 000 \$ et qu'il paye présentement 300 \$ pour un logement social (30 % de son revenu), la prestation proposée couvrira la différence entre ce loyer et 80 % du loyer au prix moyen du marché. À Toronto, ceci équivaut à 1 061 \$ pour un logis à 2 chambres. Le locataire aura donc à trouver un logis qui

correspond à ce loyer ou moins afin de ne pas payer plus qu'il payait pour un logement indexé sur le revenu.

- ❖ Il est important de faire mention que les locataires qui habitent les logements sociaux peuvent payer plus de 30 % de leur revenu en loyer s'ils sont responsables de payer leur facture de services publics. L'allocation pour les services publics (eau, gaz ou électricité) demeure inadéquate puisqu'elle n'a pas été augmentée depuis 15 ans.
- ❖ Les locataires qui choisissent de quitter un logement social pour emménager dans un logement bénéficiant de prestations transférables (en raison du stigmate d'habiter dans un logement social, du manque de réparations dans certains édifices, ou leur préférence de vivre dans un autre quartier entre autres) seraient à risque d'être en situation d'itinérance puisque le risque de perdre leur logement est plus élevé dans le marché privé que dans les logements avec un loyer indexé au revenu.
  - À titre d'exemple, le fait que les locataires peuvent perdre leurs prestations en raison du manque de déposer leur déclaration annuelle de revenu contribue à ce risque.
- ❖ Le risque de perdre les prestations transférables en matière de logement est également élevé puisqu'elles pourraient être réduites avec un changement de politique gouvernementale. Les logements sociaux « en brique et en mortier » représentent des structures permanentes avec une plus grande stabilité pour les locataires.
- ❖ Comme a démontré les expériences dans les autres juridictions, il peut être plus avantageux pour les locataires d'utiliser les ressources utilisées pour améliorer l'état des logements sociaux et d'offrir le soutien nécessaire plutôt que de transférer les locataires dans le marché privé de location résidentielle.
- ❖ Le retrait de locataires de la liste d'attente de logements sociaux suite à leur acceptation de recevoir des prestations transférables en matière de logement risque de nuire davantage à la stabilité du logement.

- ❖ Une politique de prestations liées au logement ne devrait pas voir le jour sans de politique pour cibler l'offre de logements. Les prestations en matière de logement ne répondent pas au problème de l'offre inadéquate. Les prestations liées au logement doivent être mises en place en adoptant une stratégie plus large en matière de logement, ce qui comprend la création de nouveaux logements locatifs abordables.