

**Présentation au Comité permanent**

**des finances et des affaires économiques**

**Assemblée législative de l’Ontario**

**Consultations prébudgétaires de 2019**

**Le 15 janvier 2019**

**Tél. : 416 597-5855  
Télec. : 416 597-5821**

[**www.acto.ca**](http://www.acto.ca) **Sans frais : 1 866 245-4182**

**1500-55 av. University  
Toronto, ON M5J 1H7**

**Présentation au Comité permanent des finances et des affaires économiques de l’Assemblée législative de l’Ontario**

**Consultations prébudgétaires de 2019**

**Le 15 janvier 2019**

**Introduction**

Je m’appelle Kenneth Hale et je suis le directeur des services juridiques du Centre ontarien de défense des droits des locataires. Je suis aujourd’hui avec ma collègue Mary Todorow, analyste politique du Centre. Le Centre ontarien de défense des droits des locataires, un organisme juridique communautaire financé par Aide juridique Ontario qui offre des services juridiques aux locataires à faible revenu de l’Ontario concernant des problèmes systémiques qui affectent leur capacité à conserver un logement décent et adéquat pour eux-mêmes et leur famille. Les recommandations de votre Comité peuvent avoir un impact crucial sur ces enjeux. Lorsque vous faites ces recommandations, vous devez prendre sérieusement en considération leurs répercussions sur nos clients.

Nos recommandations portent sur la nécessité d’un investissement provincial dans des logements à prix abordables de façon permanente pour les personnes à faible revenu. Nous pensons que toute personne habitant au Canada a le droit d’être logée et que les provinces ont un rôle essentiel à jouer dans la concrétisation de ce droit.

1. **Soutenir le droit au logement en s’assurant que des fonds sont réservés dans le budget pour équivaloir aux fonds fédéraux disponibles dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement.**

Le gouvernement du Canada s’est engagé à adopter une approche fondée sur les droits de la personne dans sa nouvelle Stratégie nationale sur le logement. En avril 2018, la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) et la province de l’Ontario ont conclu une entente dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. La SCHL s’est engagée à verser plus de 117 millions de dollars à l’Ontario pour la construction de logements abordables au cours de l’exercice 2019-2020, à condition que l’Ontario et ses municipalités investissent le même montant. Au cours des 10 prochaines années, l’Ontario devrait recevoir jusqu’à 7,4 milliards de dollars en nouvelles contributions fédérales.

Cette entente prévoit des investissements partagés en vue d’atteindre des objectifs essentiels pour l’avenir de l’Ontario :

·  Augmenter l’offre de logements;

·  Améliorer les conditions et l’abordabilité des logements;.

·  Sortir les ménages de leur situation de logement précaire et prioriser les plus vulnérables;  
·  Améliorer la stabilité économique en créant des emplois;

·  Soutenir le secteur du logement communautaire.

La gravité de la crise du logement en Ontario est bien connue. Le ministère des Affaires municipales et du Logement mène des consultations sur un plan d’action pour l’offre de logements afin que les investisseurs privés puissent participer à la résolution de cette crise. Il n’y a toutefois pas d’analyse de rentabilité en faveur d’une solution fondée sur le marché pour les ménages vulnérables ayant d’urgents besoins en matière de logement. Leur droit au logement ne sera pas réalisé par l’augmentation des investissements privés. Leurs besoins seront seulement abordés par les mesures prévues dans la Stratégie nationale sur le logement. L’Ontario se doit de respecter son engagement en allouant dans ce budget des fonds suffisants pour tirer un maximum d’avantages de l’entente d’avril 2018.

***RECOMMANDATION :*** ***Réserver des fonds dans le budget 2019 qui équivalent aux fonds que la SCHL alloue au logement dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement dans le présent exercice financier.***

1. **Affecter ces fonds à un programme de logement sans but lucratif en Ontario et investir davantage de fonds provinciaux dans un plan global de logement abordable adapté aux personnes à faible revenu et aux contribuables ontariens.**

Au cours des dix prochaines années, la Stratégie nationale sur le logement promet de créer 100 000 nouveaux logements et de réparer jusqu’à 240 000 logements abordables et communautaires existants au pays. Bien qu’il s’agisse d’un projet de grande envergure et d’un changement attendu après des années de négligence de la part des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, ce n’est pas suffisant pour résoudre la crise du logement abordable en Ontario. Notre province compte la plus forte proportion de ménages locataires au Canada qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement de leur logement, soit un seuil où le risque d’itinérance augmente rapidement. En 2016, 185 179 ménages ontariens étaient inscrits sur les listes d’attente pour des logements sociaux à loyer indexé sur le revenu. Ce besoin ne s’est pas envolé simplement parce qu’on ne fait plus le décompte.

Depuis 1990, l’Ontario a besoin d’au moins 10 000 nouveaux logements chaque année pour répondre à la demande d’une population croissante dont les revenus sont très variés. Pourtant, on en construit moins de la moitié chaque année. On estime aujourd’hui que l’Ontario a besoin de plus de 16 000 nouveaux logements chaque année pour répondre à la demande et rattraper le retard accumulé, soit environ 9 000 logements du marché et 7 000 logements hors marché. Sans soutien financier supplémentaire, aucune modification des lois de planification et des taxes d’aménagement ne sera en mesure de tripler le nombre de logements construits. Les locataires à faible revenu, c’est-à-dire ceux qui sont itinérants, qui figurent sur les listes d’attente des logements sociaux ou qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au loyer, ne peuvent pas payer les loyers requis pour soutenir un développement rentable du marché privé. Ils ont besoin de solutions hors marché. En s’appuyant sur la Stratégie nationale sur le logement, le gouvernement doit revoir la conception et l’étendue des programmes de logements abordables afin de s’assurer qu’ils répondent aux besoins de ces personnes.

Nous croyons que l’Ontario Non-profit Housing Association et la Fédération de l’habitation coopérative du Canada (région de l’Ontario) ont établi un modèle viable dans leur plan sur

le logement abordable en Ontario. Ce plan reconnaît le besoin de logements locatifs pour des ménages aux revenus très diversifiés, mais surtout pour ceux qui sont le moins en mesure de payer le prix du marché pour ces logements. Le plan aiderait 643 000 ménages ontariens en construisant 69 000 nouveaux logements locatifs abordables et 30 000 logements avec services de soutien, en revitalisant 260 000 logements communautaires et en fournissant des allocations de logement à 311 000 nouveaux ménages. Le plan décrit également les avantages économiques pour l’Ontario, grâce aux économies réalisées dans les systèmes de santé et de justice et aux avantages financiers découlant de l’augmentation de l’activité dans le secteur de la construction et des dépenses de consommation.

La conception d’un programme de construction de logements abordables est essentielle pour la réussite du plan, tant pour les ménages qui en bénéficient directement que pour les contribuables qui y contribuent. En 2017, le rapport du vérificateur provincial a examiné les programmes de construction de logements sociaux et abordables soutenus par les dépenses provinciales. Le vérificateur a conclu que donner de l’argent aux promoteurs privés pour qu’ils offrent les logements qu’ils ont construits et dont ils sont propriétaires à un prix abordable pendant une période limitée ne constituait pas une bonne valeur et qu’il fallait en faire davantage pour encourager le développement par des organismes à but non lucratif. Le vérificateur a souligné les avantages de la construction et de la propriété par le secteur à but non lucratif :

1. Les objectifs des organismes sans but lucratif sont de contribuer à la collectivité – soit en ne réalisant aucun gain ni profit, soit en réinvestissant les profits et les gains dans la construction de nouveaux logements. Les avantages qu’ils procurent en matière d’abordabilité peuvent être maintenus à perpétuité.

2. Les organismes sans but lucratif peuvent offrir des logements abordables de façon plus économique que les promoteurs privés parce qu’ils n’ont aucune raison de hausser les prix afin de réaliser un profit.

Il faut tenir compte de ces observations importantes lors de l’attribution de fonds pour le développement de logements abordables.

***RECOMMANDATIONS :*** ***Des allocations de fonds provinciaux plus importantes que celles nécessaires pour couvrir les coûts correspondant aux engagements de la Stratégie nationale sur le logement doivent être prévues dans le budget 2019 afin de mettre en place un plan global de logement abordable qui répond aux besoins de tous les Ontariens.***

***Le gouvernement de l’Ontario doit s’assurer que tous les nouveaux logements abordables construits avec des fonds publics soient détenus et gérés par le secteur du logement communautaire sans but lucratif afin que les logements restent abordables à long terme et offrent une valeur ajoutée au contribuable.***

1. **Financer les gestionnaires de services pour leur permettre de réparer et d’entretenir le parc de logements sociaux existants.**

Les municipalités n’ont pas assez d’argent ni de recettes adéquates pour effectuer les réparations et améliorations majeures qui s’imposent dans le parc de logements sociaux vieillissants qu’elles gèrent. Leur situation a été considérablement aggravée par la décision du gouvernement de revenir sur son engagement d’investir des centaines de millions de dollars provenant des recettes du marché du carbone provincial. Cet argent était destiné à financer des réparations et rénovations de logements sociaux pour les cinq prochaines années. La plupart des logements sociaux ont été construits entre 1945 et 1990 et le coût de remplacement du parc actuel est estimé à 40 milliards de dollars dans le rapport du vérificateur provincial. Le coût des réparations nécessaires est estimé à plus de 2,6 milliards de dollars.

Des gens en font les frais, et ce sont les locataires qui y vivent. Ils subissent de plein fouet l’état de délabrement de leurs logements qui met leur santé et leur sécurité en péril. Des portes d’entrée et des systèmes de sécurité défectueux, des fuites dans la tuyauterie et dans la toiture, des infestations de parasites et des ascenseurs hors service diminuent la qualité de vie des locataires de logements sociaux. Ces conditions exercent des pressions supplémentaires sur les dépenses dans le système de santé et des services sociaux. Le budget 2019 doit prévoir des fonds pour remédier à cette situation publique déplorable.

***RECOMMANDATION :*** ***Mettre en place de nouveaux fonds dans le budget 2019 pour assurer le bon entretien et la réparation (y compris des améliorations de l’efficacité énergétique) du précieux bien public qu’est notre parc de logements communautaires.***

1. **Revoir les plans du ministère des Services sociaux et communautaires concernant les changements apportés au programme Ontario au travail (OT) et au Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) afin de garantir que les ménages bénéficiaires aient les moyens de payer leur loyer.**

Malgré l’augmentation récente, les taux d’allocation de logement pour les bénéficiaires de l’aide sociale ne suffisent pas à couvrir leur loyer et perpétuent les résultats des politiques ratées du dernier quart de siècle. Presque tous les bénéficiaires d’OT sont locataires (96 %), mais seulement 13 % d’entre eux vivent dans des logements subventionnés. De même, une grande majorité des bénéficiaires du POSPH (68 %) vivent également dans un logement du marché locatif privé. L’élaboration de politiques visant à rendre les investissements privés dans le logement locatif plus attrayants semble être une bonne chose, mais les personnes à faibles revenus sont les plus durement touchées lorsque ces politiques prévoient une hausse des loyers. Il est irresponsable de permettre l’augmentation des loyers sans prévoir dans le budget comment les 613 000 ménages ontariens bénéficiaires de l’aide sociale pourront couvrir ces augmentations.

***RECOMMANDATION :*** ***Augmenter les fonds prévus dans le budget 2019 pour hausser les taux d’aide sociale afin que les personnes recevant de l’aide ne perdent pas leur logement dans un contexte de hausse des loyers et de taux d’inoccupation historiquement bas dans la plupart des collectivités de l’Ontario.***