

**Report to
Rapport au :**

**Planning Committee
Comité de l'urbanisme
14 April 2015 / 14 avril 2015**

**and Council
et au Conseil
29 April 2015 / 29 avril 2015**

**Submitted on March 31, 2015
Soumis le 31 mars 2015**

**Submitted by
Soumis par :
Steve Kanellakos, Deputy City Manager/Directeur municipal adjoint, City
Operations/Opérations municipales
Nom, titre du poste**

**Contact Person
Personne-ressource :
Aaron Burry, General Manager/Directeur général, Community and Social
Services/Services sociaux et communautaires
613-580-2424 ext. / poste 23666, Aaron.Burry@ottawa.ca**

**Ward/Quartier : CITY WIDE /À
L'ÉCHELLE DE LA VILLE**

**File Number/N° de dossier : ACS
number/Numéro ACS**

**SUBJECT: INVESTMENT IN AFFORDABLE HOUSING FOR ONTARIO (IAH) 2014
EXTENSION PROGRAM**

**OBJET : PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT
ABORDABLE DE L'ONTARIO (PILAO) ÉLARGISSEMENT 2014**

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver :

1. **Le Plan financier et de mise en œuvre pour le ministère des Affaires municipales et du Logement, comme il est précisé dans le présent rapport,**
2. **Qu'à la réception du financement du ministère des Affaires municipales et du Logement, que le personnel des Services de logement soit chargé de:**
 - A. **Procéder avec les demandes de propositions - qui respectent les exigences de l'accord d'administration du gestionnaire de services conclus entre la Ville et le ministre des Affaires municipales et du Logement dans le cadre de l'Élargissement 2014 du PILAO, qui répondent aux exigences des lignes directrices du programme Action Ottawa, et qui sont fondés sur les priorités et programmes identifiés dans le présent rapport dans le but d'attribuer le financement provenant du PILAO de la deuxième à la sixième année du programme de l'Élargissement 2014 du PILAO;**
 - B. **Soumettre la proposition de chaque projet de logement abordable au ministre des Affaires municipales et de Logement suite au processus de demande de propositions, et demander la même approbation du ministre des Affaires municipales et du Logement;**
 - C. **Garantir l'offre d'unités de logement locatif abordables avec une période d'abordabilité de 35 ans, et enregistrer sur le titre un accord de contribution comme décrite dans ce rapport;**
 - D. **Attribuer la balance du 2,3 millions \$ du Fonds de réserve pour le logement pour appuyer la création de nouveaux logements abordables par l'entremise de subventions conditionnelles supplémentaires en compensation des droits de permis de construire et des redevances scolaires, des droits d'aménagement non exemptés, de la partie des redevances d'aménagement pour le transport en commun, des subventions aux fins d'accessibilité, et pour fournir un fonds de prévoyance pour le projet, assujetti aux dites subventions conditionnelles incluses dans l'accord de contribution entre la Ville et chaque fournisseur ou promoteur de logements choisi par le Comité de sélection d'Action Ottawa à la suite du processus de demande de propositions;**

- E. Livrer le programme Rénovations Ontario, tel qu'approuvé par le Conseil en 2013, et conformément aux lignes directrices de l'Élargissement 2014 du PILAO.**
- 3. Que l'administratrice des Services de logement se voie attribuer les pouvoirs délégués pour :**
- A. Attribuer annuellement, une subvention d'un million de dollars sur une durée de cinq ans du financement du PILAO au modèle de prestations partagées et au programme des allocations de logement et suppléments de loyer de la Ville– conformément à l'approbation du Conseil dans le cadre du Plan d'investissement dans le logement et la lutte contre l'itinérance de 14 millions de dollars et selon les lignes directrices du PILAO de 2014;**
 - B. Accorder à un fournisseur ou un promoteur de logements choisi par un Comité de sélection d'Action Ottawa à la suite du processus de demandes de propositions, des fonds supplémentaires pouvant être libérés dans le cadre du PILAO en raison de toute réaffectation théorique par le ministre des Affaires municipales et de Logement.**

REPORT RECOMMENDATIONS

That the Planning Committee recommend Council approve:

- 1. The Program Delivery and Fiscal Plan submission to the Ministry of Municipal Affairs and Housing as outlined in this report.**
- 2. That upon receipt of funding from the Ministry of Municipal Affairs and Housing, that Housing Services staff be directed to:**
 - A. Proceed with Request for Proposals (RFP's), that meet the requirements of the IAH 2014 Extension Service Manager Administration Agreement between the City and the Minister of Municipal Affairs and Housing, Action Ottawa Guidelines, and that are based on priorities and programs identified in this report to allocate IAH funding for Year 2, 3, 4, 5 and 6 of the IAH 2014 Extension Program;**
 - B. Submit the proposal for each affordable housing rental project to the Minister of Municipal Affairs and Housing following the RFP Process**

and request the Minister of Municipal Affairs and Housing's approval of same;

- C. Secure the provision of affordable rental housing units with a 35 year affordability term and register on title to each IAH Rental Housing project a contribution agreement as described in this report;
- D. Allocate the remaining balance of \$2.3 million from the Housing Reserve Fund to support the creation of new affordable housing through additional conditional grants in lieu of building permit and school board fees, non-exempt planning fees, transit portion of development charges, accessibility grants and to provide a project contingency fund, subject to the said conditional grants being included in a contribution agreement between the City and each housing provider/proponent selected by the Action Ottawa Selection Committee under the RFP Process; and
- E. Deliver the Ottawa Renovates Program as approved by Council in 2013 and in accordance with the IAH 2014 Extension Program guidelines.

3. The Administrator of Housing Services be delegated authority to:

- A. Allocate \$1 million annually for 5 years in IAH funding to the shared delivery model of Housing Allowances and/or the City rent supplement program as approved by Council through the \$14 million Housing and Homelessness Investment Plan and in the accordance with IAH 2014 Guidelines; and
- B. Allocate to a housing provider/proponent, selected by an Action Ottawa Selection Committee following the RFP Process, additional funding that may become available under the Investment in Affordable Housing for Ontario Program (IAH) due to any notional reallocation by the Minister of Municipal Affairs and Housing.

RÉSUMÉ

Hypothèses et analyse

Le présent rapport est soumis en vue d'obtenir l'approbation du Conseil, et pour définir les priorités de la Ville par rapport à l'octroi des fonds de l'Élargissement 2014 du

Programme d'investissement dans le logement abordable de l'Ontario (PILAO). Le programme fournit du financement fédéral et provincial à la hauteur de 801 millions de dollars pour la création de logements abordables en Ontario. La somme de 48 298 000 \$ a été octroyée à la Ville pour une période de six ans, soit de 2014 à 2020. Le financement du PILAO comporte deux volets : le premier est consacré aux immobilisations et comprend deux volets facultatifs (suppléments au loyer et allocations de logement) et l'autre au fonctionnement et cinq volets facultatifs, dont trois ont trait aux immobilisations (logement locatif, accédants à la propriété, Rénovations Ontario).

L'Élargissement 2014 du PILAO est le prolongement des programmes de financement du logement abordable de gouvernements provincial et fédéral qui ont vu le jour en 2003, anciennement connus sous le nom de Programme Canada-Ontario de logement abordable (PLA). Le PLA et le PILAO sont offerts aux gestionnaires de services municipaux¹ (GSM) depuis 12 ans, et comportent différents volets qui se fondent sur les priorités fédérales et provinciales. Les programmes et les projets font l'objet d'un suivi par le ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) au nom de la province et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) au nom du gouvernement fédéral.

Répercussions financières

Le personnel recommande que le financement du PILAO soit attribué par l'entremise de deux volets (immobilisations et fonctionnement). Plus particulièrement, les Services de logement recommandent que les fonds octroyés à des projets immobiliers par l'entremise de demandes de propositions sous le programme Action Ottawa² et répartis ainsi : 35,73 millions de dollars seront versés pour les projets d'immobilisations, 5,4 millions de dollars seront alloués pour soutenir la poursuite du programme Rénovations Ontario et 5 millions de dollars iront aux suppléments au loyer ou aux allocations de logement. Les 2,16 millions de dollars restants (4,5 % du financement) seront affectés à la dotation en personnel et aux autres coûts afférents à l'administration (frais juridiques) et à la surveillance des programmes. Dans le présent rapport, on recommande également que les sommes servant au financement des

¹ Les gestionnaires de services municipaux (GSM) sont responsables de fournir et de gérer des logements sociaux abordables et, bien souvent, d'offrir des initiatives de lutte contre l'itinérance. Ils sont également responsables de gérer des programmes de services sociaux (le programme Ontario au travail et les services de garde d'enfants, par exemple).

² Action Ottawa est le titre du programme de logement abordable de la Ville qui est constitué d'une combinaison d'incitations de la ville approuvée par divers règlements et politiques et du financement des trois paliers de gouvernement pour aider les promoteurs privés et ceux sans but lucratif dans la construction de nouveaux logements locatifs abordables aux ménages à moyen et à faible revenu.

immobilisations détenues du Fonds de réserve pour le logement abordable de la Ville soient utilisées en appui au financement de 48,3 millions de dollars du PILAO.

Deux projets de démarrage rapide de l'année 1 ont été approuvés par la Province, totalisant 5 001 000 dollars en fonds de l'Élargissement 2014 du PILAO et a reçu l'approbation du gouvernement provincial. De ces 5 millions de dollars, 4 351 000 millions serviront à financer la construction de la phase II (41 logements) de l'Initiative multiconfessionnelle sur l'habitation (IMH) dans le quartier Longfields de Barrhaven. Les 650 000 dollars restants serviront à financer la construction de six maisons en rangée de deux étages par la Société de logement communautaire d'Ottawa (LCO) dans le quartier Michele Heights.

Afin d'assurer la viabilité de tous les projets financés, la Ville devra verser environ 6,9 millions de dollars dans un fonds de prévoyance entre 2015 et 2020. À l'heure actuelle, 2,2 millions de dollars ont été octroyés dans le budget 2015, auxquels s'ajouteront 2,3 millions du Fonds de réserve pour le logement générés grâce à la vente de terrains dans le cadre de la Politique de priorité au logement. Les 2,4 millions manquants seront puisés dans les recettes générées par de futures ventes de terrains et des redevances d'aménagement.

Consultation publique et commentaires

Le Groupe de travail sur le système de logement (GTSL), composé de représentants de fournisseurs de logements avec services de soutien, de fournisseurs de logements sociaux, de coopératives d'habitation, de services de soutien, de refuges, de services de santé, de bailleurs de fonds de même que de propriétaires privés, a été consulté et a contribué à l'établissement des priorités de financement du PILAO et des engagements recommandés dans le présent rapport.

CONTEXTE

L'Élargissement 2014 du PILAO fournit 801 millions de dollars en fonds fédéraux et provinciaux pour améliorer l'accès aux logements abordables en Ontario. Ce programme est le prolongement du PILAO, qui a été offert de 2011 à 2015, et a fourni un financement de 25,8 millions de dollars au cours du dernier mandat du Conseil. La Ville a offert un financement complémentaire de 17 millions de dollars.

Les gestionnaires de services municipaux ont reçu une allocation théorique sur six ans fondée sur le nombre de ménages par région et le nombre de ménages éprouvant des

besoins impérieux en matière de logement de la province³. L'année 1 (2014-2015) en est une de transition; le programme sera vraiment mis en œuvre lors des années 2 à 6 (2015-2020). La somme octroyée à la Ville est de 48 298 000 dollars, et ventilée par année financière, comme l'illustre le tableau 1. L'affectation des fonds du PILAO repose sur le principe « à prendre ou à laisser », car les fonds non attribués dans les délais requis expireront, et il n'y a aucune possibilité de reporter les sommes dans les autres exercices financiers.

Tableau 1 : Affectation totale de 48 298 000 \$ de la Ville d'Ottawa par année

Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
5 001 000 \$	9 687 600 \$	9 681 500 \$	9 675 600 \$	9 651 800 \$	4 600 500 \$

Comme pour le PILAO précédent, les fonds de l'Élargissement 2014 offrent cinq options, regroupés sous deux volets : immobilisations et fonctionnement. Les gestionnaires de services municipaux peuvent choisir d'offrir toutes les options, une option ou toute combinaison des cinq options (consulter le tableau 2). Cependant, une fois le financement octroyé dans un volet, il peut seulement être réaffecté au sein de ce même volet, et non à une catégorie de l'autre. Dans des circonstances exceptionnelles, le gouvernement provincial peut toutefois accepter ce type de transaction. Par ailleurs, il est important de noter qu'il est strictement interdit d'utiliser les fonds du PILAO pour faire des rénovations dans les logements sociaux.

Tableau 2 : Volets sur les immobilisations et le fonctionnement du PILAO

Immobilisations	Fonctionnement
Logement locatif	Suppléments au loyer
Accédant à la propriété	Allocations de logement
Rénovations Ontario	

³ La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) décrit le besoin impérieux de logement comme suit. Le terme « logement adéquat » renvoie à un logement qui est en **bon état** (qui ne nécessite aucune réparation majeure selon les résidents) qui est d'une **taille suffisante** (qui possède suffisamment de chambres pour la taille et la composition du ménage qui y réside, conformément aux exigences de la Norme nationale d'occupation [NNO]) et qui est **abordable** (représente moins de 30 % du revenu du ménage brut, incluant les coûts liés aux services publics).⁴ L'évaluation de l'admissibilité au programme est effectuée chaque année.

L'analyse suivante fournit le fondement et les recommandations entourant l'attribution du financement du PILAO selon les priorités et les demandes de la Ville décrites dans son Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (plan décennal).

ANALYSE

Conformément à l'accord des gestionnaires de services du PILAO, le ministère des Affaires municipales et du Logement doit demander à la Ville d'approuver et de présenter un Plan financier et de mise en œuvre (PFMO) qui présente la façon dont les fonds du PILAO seront utilisés et comment ils contribueront à atteindre les objectifs de notre plan décennal.

Plan financier et de mise en œuvre

Le PFMO présente l'attribution du financement et le plan de dépenses par année de la Ville. Le tableau 3 indique l'attribution proposée des fonds fédéraux et provinciaux dans le cadre du PILAO. Le tableau 4 fournit les données sur l'apport total en capital possible de la Ville et du PILAO qui financerait la création de nouveaux logements abordables et logements en milieu de soutien par la construction de nouveaux immeubles ou l'acquisition et la restauration d'immeubles existants.

Tableau 3 : Sommaire du plan financier et de mise en œuvre (PFMO) (en milliers de dollars)

Volet du programme	Années 1 et 2 2015-2016	Année 3 2016-2017	Année 4 2017-2018	Année 5 2018-19	Année 6 2019-2020	Année 7 Année de transition 2020-2021	TOTAL
Allocation annuelle du PILAO établie par le MAML	14 689	9 682	9 676	9 652	4 601		48 298
Frais administratifs (4.5 %)	(484)	(484)	(484)	(483)	(230)		(2 165)
Rénovations Ontario	(600)	(1 200)	(1 200)	(1 200)	(1 200)		(5 400)

Volet du programme	Années 1 et 2 2015-2016	Année 3 2016-2017	Année 4 2017-2018	Année 5 2018-19	Année 6 2019-2020	Année 7 Année de transition 2020-2021	TOTAL
Fonctionnement							
Suppléments au loyer							
Allocations de logement		(1 000)	(1 000)	(1 000)	(1 000)	(1 000)	(5 000)
Total partiel	(1 084)	(2 684)	(2 684)	(2 683)	(2 430)		(11 565)
Capital	13 604	6 997	6 992	6 969	1 170		35 733

Tableau 4 : Attribution totale de 35.733 millions de dollars pour les nouvelles constructions ou acquisitions (en milliers de dollars)

Attribution annuelle et source de financement	Année 2 2015-2016	Année 3 2016-2017	Année 4 2017-18	Année 5 2018-2019	Année 6 2019-2020	Total
Fonds provinciaux et fédéraux (PILAO)	13 604	6 997	6 992	6 969	1 170	35 733
Allègement requis des frais municipaux et fonds de prévoyance (15 %)	2 203	1 750	1 341	1 337	225	6 856
Capital total (Total Planned Capital (IAH and City))	15 807	8 747	8 333	8 306	1 395	42 588

Comme il est indiqué au Tableau 4 un financement de 6,9 millions de dollars de la part de la Ville est nécessaire pour appuyer la composante de capital du Programme d'investissement dans le logement abordable. Cet argent sert à accorder des subventions pour les droits exigibles pour les permis de construire, la partie des redevances d'exploitation affectée au transport en commun, les redevances d'aménagement des conseils scolaires, les frais du Comité de dérogation et d'autres dépenses liées à l'aménagement. Le budget de 2015 prévoyait 2,203 millions de dollars devant provenir du Fonds de réserve pour le logement. La recommandation offerte dans le présent rapport est d'affecter le solde restant de 2,256 millions de dollars au soutien du programme en 2016 et pendant une partie de 2017. Par conséquent, un total de 2,4 millions de dollars devra être obtenu des redevances d'aménagement et de la vente de biens résidentiels afin d'assurer un financement total de 6,9 millions de dollars provenant de la Ville pendant la durée du programme.

Volets du PILAO

Voici un aperçu des volets du PILAO et des explications pour savoir lequel de ces volets sélectionner :

Année 1 : Attribution de démarrage rapide

Tout comme pour l'ancien PILAO, l'Élargissement 2014 du PILAO possède un volet de démarrage rapide qui permet de financer des projets à la hauteur de 5 à 48,3 millions de dollars. On a demandé aux municipalités de déterminer les projets de construction prêts à démarrer pour lesquels un accord de contribution devait être signé avec le promoteur de logements avant le 31 janvier 2015. La date de commencement des travaux pour ces projets doit être prévue dans les 120 jours suivant l'entente. Étant donné les échéances serrées, le MAML a accepté des propositions de projets prêts à démarrer selon les recommandations des directeurs municipaux.

Après avoir obtenu l'approbation du directeur municipal, la Direction des services de logement a avisé le gouvernement provincial qu'elle avait choisi d'allouer le financement à deux projets, comme suit :

- 4,3 millions de dollars pour financer la deuxième phase du projet de construction de l'IMH (41 logements) dans le quartier Longfields, qui mènera à la création d'un projet communautaire de 98 logements.

- 650 000 \$ pour financer la construction de six maisons en rangée de deux étages par la Société de logement communautaire d'Ottawa dans le quartier Michele Heights, dont deux seront accessibles comprendront cinq chambres à coucher, et quatre comprendront quatre chambres à coucher.

Les conseillers ont été avisés de l'approbation de ces projets par le gouvernement provincial le 18 mars 2015.

Nouveaux logements locatifs ou en milieu de soutien

La demande pour des logements locatifs et/ou en milieu de soutien continue de surpasser l'offre. Les Services de logement recommandent que l'ensemble du financement de 35 733 150 de dollars soit attribué à la construction et à l'acquisition de nouveaux logements abordables au cours des cinq prochaines années. Le financement du PILAO à lui seul facilitera la création de plus de 300 nouvelles unités dans la ville assujettie aux coûts de construction et à d'autres facteurs du marché. Le personnel s'attend à ce que plus de 300 unités voient le jour au cours des cinq prochaines années grâce à l'optimisation des ressources, comme les terres et les avoirs, des autres paliers de gouvernements, d'autres organismes ou de la Ville.

Basé sur le Plan décennal, les profils sociodémographiques locaux, les demandes auxquelles doivent répondre le réseau des refuges d'urgence et le nombre de personnes sur la liste d'attente centralisée, le personnel recommande les trois priorités de financement suivantes pour la création de nouveaux logements abordables :

- logement en milieu de soutien;
- logement locatif mixte abordable;
- logement pour les personnes âgées (aînés).

Comme nous le verrons, les logements abordables construits dans le cadre du programme contribueront à l'atteinte des objectifs du Plan décennal en concrétisant les priorités en matière de logement;

Logement en milieu de soutien

Pour créer une ville où il fait bon vivre pour les générations à venir, il est essentiel d'accroître le nombre de logements abordables et accessibles ainsi que le soutien, notamment le logement en milieu de soutien. La Ville reconnaît l'importance de fournir

un vaste choix de logement en milieu de soutien pour que les résidents les plus vulnérables, plus particulièrement les clients des refuges, aient accès à un logement convenable et au soutien dont ils ont besoin pour conserver leur logement lorsque leur situation vient à changer. L'an dernier seulement, plus de 6 500 personnes, dont des familles et des enfants, ont été hébergées dans un refuge.

Voici quelques avantages clés liés au logement en milieu de soutien :

- Les personnes qui vivent actuellement dans des refuges ou qui sont sans abri se voient offrir un logement adéquat et des services de soutien, ce qui améliore leur qualité de vie et leur santé au fil du temps.
- En effet, lorsqu'une personne est adéquatement logée et soutenue, les coûts liés aux interventions d'urgences (paramédicaux, police, visites aux urgences) s'en trouvent réduits;
- La diminution du nombre de personnes qui ont besoin d'être hébergées en refuge réduira la surpopulation dans les refuges existants, augmentant ainsi la stabilité du refuge et du quartier.
- À mesure que les clients sans abri vivant dans des refuges intégreront un logement, les dépenses liées aux refuges diminueront et le montant épargné sera réinvesti dans le logement, les mesures de soutien et la prévention.

Il y a actuellement trois nouveaux projets de logements en milieu de soutien, totalisant 112 unités en construction qui permettront de loger des clients de refuges ayant des besoins complexes.

Logement locatif mixte abordable

Même si le montant des fonds de l'Élargissement 2014 du PILAO octroyés à Ottawa est important, la demande de logements adéquats et abordables pour les ménages à faible revenu dépasse largement l'offre. Sur les 10 224 ménages figurant sur la liste d'attente centralisée à la fin de 2014, les familles avec des enfants représentent la plus grande part des ménages, et le temps d'attente médian pour cette catégorie est de quatre ans. De plus, la durée moyenne du séjour par nuit pour les familles qui utilisent le réseau des refuges d'urgence a augmenté de 98 nuits en 2013 à 105 nuits en 2014.

Les adultes célibataires représentent la deuxième plus grande part des ménages sur la liste d'attente centralisée, et leur catégorie figure parmi celles pour qui le temps

d'attente est le plus long. Les studios et les logements d'une chambre à coucher sont actuellement très populaires à Ottawa, une réalité illustrée par les faibles taux d'inoccupation de ces types de logements, qui se chiffrent respectivement à 1,8 % et 2,3 %. Selon les experts, le taux d'inoccupation d'un marché locatif en santé devrait tourner autour de 3 %. Ottawa n'a atteint ce taux que deux fois au cours des 15 dernières années, le plus faible taux enregistré se chiffrant à 0,2 %.

Le financement de la construction de logements locatifs mixtes abordables contribue à la création de communautés diverses et prospères où les individus et les familles peuvent travailler, vivre et se divertir. De plus, offrir une gamme diversifiée d'habitations abordables favorise la création et le maintien de communautés viables sur le plan économique, puisque les unités sont accessibles à divers ménages aux besoins différents, et que des adaptations y sont apportées au fil du temps. Par exemple, de nombreuses personnes âgées choisissent de vivre dans des logements locatifs mixtes plutôt que dans des résidences pour aînés seulement, en raison de la variété des initiatives et des programmes sociaux, économiques et de santé qui y sont parfois offerts et qui les aide à conserver leur autonomie.

Logements abordables pour les personnes âgées

Les logements abordables pour les personnes âgées sont des logements autonomes mis à la disposition de personnes seules ou de couples et sont distincts des logements dans les maisons de retraite. Les logements offerts dans le cadre du PILAO peuvent être adaptés et aménagés pour un accès facile. Du soutien peut être offert pour faciliter la vie autonome des résidents et leur permettre de vieillir chez eux; ce soutien est mis en place à l'initiative des locataires ou du fournisseur de logements.

À Ottawa, et dans tout le pays, il est de plus en plus nécessaire de financer la création de logements pour les personnes âgées, étant donné la croissance importante de ce groupe de population. Selon les données du Recensement de 2011, Ottawa compte environ 116 590 personnes âgées, ce qui représente plus de 13 % de sa population. On estime que d'ici 2031, plus d'un résident sur cinq aura plus de 65 ans.

D'après le Recensement de 2011, la majorité des aînés d'Ottawa jouissent d'une assez bonne sécurité financière, mais 7 % d'entre eux ont un faible revenu. De 2011 à 2014, le nombre de ménages constitués de personnes âgées sur la liste d'attente centralisée est passé de 18 % à 21 % du nombre total de ménages. Le nombre croissant de personnes âgées résidant à Ottawa conjugué à la demande grandissante de logements

abordables fournissent les motifs nécessaires justifiant l'inclusion des logements pour personnes âgées dans l'Élargissement 2014 du PILAO.

Dans les lignes directrices du PILAO, le ministère des Affaires municipales et du Logement définit une cible provinciale en ce qui concerne le financement consacré aux logements pour les personnes âgées, qui se chiffre à 15 % du financement total, montant qui peut être recouvré si l'objectif n'est pas atteint. Par conséquent, le personnel recommande qu'au moins 15 % du financement du PILAO soit accordé aux initiatives liées aux personnes âgées, de deux façons. D'abord, par l'entremise du programme Rénovations Ontario pour aider les aînés à faible revenu à demeurer dans leur logement le plus longtemps possible, puis en bâtissant de nouveaux logements abordables. À ce sujet, entre 40 et 50 nouvelles unités devraient être construites pour les personnes âgées. Toutefois, il faut souligner que les suppléments de loyer et les allocations de logement ainsi que des projets de logements en milieu de soutien et des logements locatifs mixtes abordables décrits plus haut comprendront des logements subventionnés pour les personnes âgées et les aînés. Compte tenu de ces faits, un minimum de 20 % des fonds du PILAO sera octroyé aux initiatives consacrées aux personnes âgées.

Une fois que le Conseil et le ministère des Affaires municipales et du Logement auront approuvé le plan de dépenses décrit dans le présent rapport, la Direction des services de logement engagera des processus de demande de propositions pour les fonds fournis par Action Ottawa et le PILAO.

Les organismes des secteurs privés et publics seront autorisés à présenter une proposition, à moins que le gouvernement fédéral ou provincial ne donne des instructions contraires. Les promoteurs seront choisis par un comité d'allocation des fonds composé de membres du personnel de la Ville et d'intervenants externes, et l'adjudication du contrat s'effectuera selon le principe d'optimisation des ressources. Les critères pour évaluer le projet seront, notamment, l'expérience de l'équipe de projet, la qualité du concept, la viabilité financière de la proposition, les caractéristiques de protection environnementale, d'efficacité énergétique et d'accessibilité du projet, ainsi que la capacité du soumissionnaire à gérer des logements et à pourvoir un soutien aux locataires. La Direction des services de logement travaille en étroite collaboration avec des promoteurs pour dépasser les normes d'abordabilité du PILAO pour les ménages à faible revenu, qui correspond à 80 % du loyer moyen du marché fixé par la SCHL.

Lorsqu'un projet est approuvé par le Comité de sélection d'Action Ottawa, les renseignements détaillés sont transmis au ministre des Affaires municipales et du Logement, qui approuve ensuite le financement en faisant parvenir une lettre d'engagement conditionnelle à la Ville et au promoteur. Les logements abordables créés dans le cadre du Programme d'investissement dans le logement abordable de l'Ontario (PILAO) doivent respecter les conditions énoncées dans la lettre du ministre et, conformément à la recommandation 2C, doivent être garantis par un accord de contribution exigeant une période d'abordabilité de 35 ans et par une hypothèque grevant le titre afin de protéger la Ville et les fonds investis dans le cadre du PILAO. En ce qui concerne les fournisseurs/promoteurs de logements sans but lucratif, les accords de contribution doivent satisfaire aux exigences de l'accord d'administration des gestionnaires de services du PILAO et de l'article 107 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Pour ce qui est des fournisseurs/promoteurs de logements du secteur privé, les accords de contribution doivent également respecter le *Règlement municipal sur les ensembles domiciliaires (2006-1)* de la Ville afin d'obtenir un financement.

Rénovations Ontario

En avril 2013, les Services de logement ont lancé le programme Rénovations Ontario conformément aux lignes directrices du PILAO (2011-2014). Des fonds du PILAO versés à la Ville, 2,4 millions de dollars ont été octroyés au programme Rénovations Ontario pour une période de deux ans (2013-2015). Les lignes directrices et le financement du programme original étaient fondés en partie sur les dépenses estimées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) au moment où le gouvernement fédéral était responsable de la mise en œuvre de ce programme, auparavant connu sous le nom de Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

En 2013, la Ville avait déterminé que ce programme serait offert à deux groupes prioritaires, soit les personnes âgées et les personnes ayant un handicap physique. Le programme Rénovations Ontario à Ottawa est également offert aux propriétaires pour effectuer des modifications concernant l'accessibilité. Au cours des deux dernières années, plus de 120 ménages ont reçu de l'aide, et 50 % étaient constitués de personnes âgées. Le programme s'est avéré efficace pour faire en sorte que les personnes âgées et les personnes ayant un handicap physique puissent vivre dans un logement en bon état et rénové de façon à répondre à leurs besoins. Voici quelques exemples de réparations et de rénovations communes : modification des salles de bain pour permettre l'accès aux fauteuils roulants, installation de rampes et de sièges

élévateurs, installation d'un nouveau toit et de fenêtres et remplacement des chaudières.

Dans le cadre de l'Élargissement 2014 du PILAO, le personnel recommande de continuer à offrir le programme Rénovations Ontario comme approuvé antérieurement, et suggère un financement annuel de 600 000 \$ pour le reste de 2015 et de 1,2 million de dollars par année jusqu'au 31 mars 2021. Cette proposition reflète la demande enregistrée depuis la création du programme. Dans le cas où des fonds du programme n'auraient pas été utilisés avant la fin de l'année financière, ces montants peuvent être transférés pour financer la création de logements locatifs, au besoin.

Suppléments de loyers et allocations de logement

Le manque de logements abordables fait partie des ensembles de facteurs complexes pouvant mener à l'instabilité résidentielle et à l'itinérance. Pour les ménages qui ont un revenu faible et fixe, l'abordabilité des logements est un obstacle réel qui accentue la difficulté à joindre les deux bouts. Afin d'augmenter la stabilité résidentielle pour les ménages à faible revenu, des programmes ciblés ont été élaborés pour subventionner les coûts élevés des logements locatifs sous forme de suppléments au loyer et d'allocations de logement. À l'heure actuelle, environ 3 700 ménages bénéficient d'un supplément au loyer ou d'une allocation de logement.

Le volet sur le fonctionnement du PILAO comprend deux catégories principales : les suppléments au loyer et les allocations de logement. Étant donné le besoin pressant de régler les problèmes d'abordabilité des logements pour les ménages à faible revenu, on recommande qu'une somme de 5 millions de dollars (1 million par année, entre 2016 et 2021) du financement total du PILAO soit allouée aux suppléments au loyer et aux allocations de logement. La dernière année du programme servira d'année de transition dans le cas où le PILAO ne serait pas renouvelé par les gouvernements provincial et fédéral. En 2021, si le PILAO est renouvelé, la Ville pourra déterminer si l'initiative de suppléments au loyer et d'allocations de logement doit être renouvelée, prolongée ou retirée.

Les suppléments au loyer offrent une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR) aux ménages admissibles⁴ sélectionnés dans la liste d'attente centralisée des demandeurs de logement social. La Ville conclut des contrats relatifs à des unités en particulier avec des propriétaires privés qui sont prêts à participer au programme. Un

⁴ L'évaluation de l'admissibilité au programme est effectuée chaque année.

ménage qui reçoit un supplément au loyer paie l'équivalent d'environ 30 % de son revenu mensuel brut en loyer au propriétaire, et la Ville verse directement le reste du loyer mensuel au propriétaire sous la forme d'un supplément au loyer pour les immeubles qui appartiennent à des intérêts privés, à des organismes sans but lucratif ou à des coopératives d'habitation. La subvention est rattachée au logement, et est donc non transférable si le locataire souhaite déménager.

Une allocation de logement est une subvention qui peut être versée directement à un locataire admissible⁵ qui a besoin d'aide pour payer son loyer. Cette subvention est de 250 \$ pour une personne seule, montant auquel s'ajoute 50 \$ pour chaque autre membre de la famille et peut être payée au propriétaire. Celle-ci est transférable à l'intérieur de la Ville et ne demande pas nécessairement la participation du propriétaire. Un ménage qui bénéficie d'une allocation de logement peut choisir de demeurer sur la liste d'attente centralisée des demandeurs de logement social, car la subvention pour le logement social est généralement plus avantageuse. La Ville a offert ces allocations pour la première fois en 2011 dans le cadre du Plan d'investissement pour le secteur du logement social et l'itinérance de 14 millions de dollars qui avait été approuvé par le Conseil. Elle a versé 500 allocations de logement cette année-là, pour un total de 1,6 million de dollars.

Les suppléments au loyer et les allocations de logement seront calculés en fonction de paramètres établis et des critères d'admissibilité des programmes existants, et conformément aux Lignes directrices de l'Élargissement 2014 du PILAO.

L'administratrice, Services de logement, devra consulter les intervenants du secteur, par l'entremise du Groupe de travail sur les systèmes de logement, pour ajuster les fonds de fonctionnement entre les suppléments au loyer et les allocations de logement. Elle devra par ailleurs apporter les modifications nécessaires au programme qui soutient les objectifs du Conseil, comme établis dans le Plan décennal.

Frais administratifs du PILAO

Conformément aux lignes directrices du PILAO, un maximum de 5 % de l'allocation totale (moins les fonds utilisés pour le démarrage rapide) peut être utilisé pour aider à la planification et au développement liés aux diverses exigences du PILAO. Les Services de logement demandent que 4,5 % du financement (2 164 850 \$) serve à couvrir les coûts d'administration et de dotation relatifs au programme.

⁵ L'évaluation de l'admissibilité au programme est effectuée chaque année.

Conclusion

Le financement de l'Élargissement 2014 du PILAO permettra d'atteindre les objectifs du Plan décennal, qui vise à offrir aux individus et aux ménages à faible revenu un plus grand choix de logements abordables sécuritaires et accessibles, dont des logements en milieu de soutien.

Le personnel mettra en œuvre les projets de démarrage rapide. Des demandes de propositions seront lancées chaque année dans le cadre d'Action Ottawa afin d'attribuer le financement des immobilisations du PILAO destiné aux nouveaux logements locatifs pour les années 2, 3, 4, 5 et 6.

Le personnel devrait reprendre l'administration du programme Rénovations Ottawa dès que le Conseil aura approuvé le PILAO.

Les suppléments au loyer et les allocations de logement, financés par le PILAO, commenceront à être versés en avril 2016, et ce, jusqu'en mars 2021.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Le financement fourni dans le cadre du PILAO pour tous les programmes et initiatives peut être utilisé pour appuyer les projets dans les secteurs ruraux et urbains à l'intérieur des limites de la Ville.

CONSULTATION

Au début de 2010, le Groupe de travail sur le système de logement a été mis sur pied afin d'orienter et de soutenir les Services de logement dans l'élaboration et la mise en œuvre du Plan décennal. Les membres du Groupe de travail sur le système de logement comprennent des représentants de divers milieux, comme : le logement social (sans but lucratif et coopératives d'habitation), les refuges, les services de soutien au logement et de prévention de l'itinérance, le logement en milieu de soutien, le Réseau local d'intégration des services de santé de Champlain, les centres de ressources et de santé communautaire, l'Hôpital Royal Ottawa et la Eastern Ontario Landlord Organization. Ils ont participé activement à la mise en œuvre du Plan décennal depuis le début de son élaboration, le 1^{er} janvier 2014.

Avant de présenter les propositions relatives aux priorités et aux investissements du présent rapport au Conseil, les Services de logement ont invité le Groupe de travail sur le système de logement à participer à un exercice de consultation, les besoins et les

tendances ont été examinés en profondeur. Les commentaires recueillis ont été utilisés pour formuler les recommandations du présent rapport, qui correspondent aux exigences liées au financement du PILAO et s'harmonisent avec les objectifs du Plan décennal.

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER

S.O.

COMMENTAIRE DES COMITÉS CONSULTATIFS

Cette section est destinée aux commentaires et aux recommandations du ou des comités consultatifs concernés.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'existe pas d'obstacle de nature juridique à l'approbation des recommandations offertes dans le présent rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Les principaux risques, comme il a été question dans le présent rapport, sont les suivants : le recouvrement éventuel par le gouvernement provincial des fonds non utilisés, l'incertitude entourant le transfert des fonds entre les volets de financement ainsi que la durée limitée du financement, qui pourrait compromettre la viabilité de certaines initiatives clés (par exemple, les suppléments au loyer et les allocations de logement). Concernant ce dernier point, la gestion du flux de trésorerie selon certains délais et jalons, comme l'a prescrit le gouvernement provincial, peut constituer un risque supplémentaire.

Assurer la viabilité financière de projets de logements abordables est essentiel pour garantir la gestion rigoureuse des projets. Ainsi, les revenus tirés des redevances d'aménagement et les produits de la vente (25 %) des immeubles résidentiels représentent la contribution de la Ville au fonds de prévoyance de 15 % (ou de 6,9 millions de dollars) pour le financement des immobilisations du PILAO. Même si le fonds de prévoyance compte actuellement 4,5 millions de dollars, des recettes supplémentaires de 2,4 millions de dollars devront être générées par les redevances d'aménagement et la vente d'immeubles résidentiels, ce qui ne constitue pas une source de financement garantie.

Dans le cadre de la stratégie complète d'atténuation des risques, le personnel surveillera les dépenses de près et prendra les mesures proactives nécessaires pour assurer la viabilité financière des projets et maximiser l'utilisation des fonds disponibles afin d'éviter une perte de financement.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

S.O.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Le budget d'immobilisations approuvé pour 2015 prévoit un financement suffisant du plan d'investissement dans le logement abordable, comme le décrit le présent rapport. Afin de garantir la viabilité de tous les projets financés, la Ville aura besoin de contribuer environ 6,9 millions de dollars en fonds de prévoyance entre 2015 et 2020. Le budget d'immobilisations approuvé pour 2015 affecte 2,2 millions de dollars à cette fin. En ce moment, le Fonds de réserve pour le logement social contient un solde non engagé de 2,3 millions de dollars qui provient de ventes de terrains antérieures faites dans le cadre de la politique de priorité au logement. Avec l'approbation des recommandations du rapport, on consacra 2,3 millions de dollars provenant du Fonds de réserve pour le logement social au fonds de prévoyance du programme d'investissement dans le logement abordable. Le montant restant non capitalisé de 2,4 millions de dollars devra provenir des ventes de terrains et des redevances d'aménagement futures.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Le plan de dépenses proposé dans le cadre du PILAO appuie l'engagement de la Ville à améliorer l'accessibilité pour les résidents ayant un handicap. Les projets approuvés dans le cadre du PILAO devront être conformes à la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* (LAPHO). En effet, au moins 10 % de tous les logements seront conçus pour les personnes handicapées. Depuis 2002, le nombre de logements accessibles compte pour plus de 12 % des logements. Dans la mesure du possible, les nouvelles constructions devront également se conformer à des normes de « visitabilité », comme le recommande le comité sur l'accessibilité, pour que les logements soient plus accueillants et accessibles pour les personnes ayant un handicap. Les caractéristiques de « visitabilité » sont faciles à aménager à la plupart des endroits et passent inaperçues.

Le système de logement adapté aux besoins vise principalement à aider les personnes ayant un handicap qui n'ont pas les moyens de modifier leurs maisons de façon à assurer leur sécurité. Le programme Rénovations Ontario, mis en œuvre en avril 2013, un volet clé du PILAO, représente un investissement annuel de 1,2 million de dollars, et permet d'aider les personnes handicapées à faible revenu, y compris les personnes âgées, à faire des rénovations ou des modifications dans leur maison pour faciliter leur autonomie.

RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES

Les lignes directrices de l'Élargissement 2014 du PILAO contiennent des exigences en matière d'efficacité énergétique qui encouragent les pratiques de construction durable lors de la création de logements abordables ou de réparations entreprises dans le cadre du programme Rénovations Ontario. Les nouveaux logements abordables bâtis dans le cadre du programme Action Ottawa et du PILAO dépassent généralement les exigences du Code du bâtiment en matière d'efficacité énergétique et de viabilité.

RÉPERCUSSIONS TECHNOLOGIQUES

S.O.

PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

Les priorités et les investissements du PILAO décrits dans le présent rapport s'harmonisent bien avec les priorités stratégiques pour le mandat du Conseil (2011-2014) et appuient la priorité stratégique « Communautés saines et bienveillantes », plus précisément l'objectif stratégique qui consiste à améliorer l'accès aux logements sociaux et abordables (SB3). De plus, les priorités et les mesures connexes du PILAO soutiennent d'autres priorités stratégiques, comme :

- Gérance environnementale
- Excellence des services
- Responsabilité financière

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

S.O.

SUITE À DONNER

À la suite de l'approbation du Conseil du plan de dépenses du PILAO dont il est question dans le présent rapport, les Services de logement soumettront le plan financier et de mise en œuvre (PFMO) au ministère des Affaires municipales et du Logement.

Chaque année civile, les Services de logement lanceront une demande de propositions au terme de laquelle les fonds d'immobilisation du PILAO seront attribués pour 2015 à 2020 pour les projets de logements abordables ou de logements en milieu de soutien approuvé par le Comité de sélection d'Action Ottawa et indiqué dans le PFMO comme il est expliqué plus haut.

Le programme Rénovations Ontario reprendra immédiatement l'administration, qui inclut la conclusion d'accords pour le financement des réparations et des modifications des logements pour les ménages et les propriétaires admissibles.

Le personnel commencera à planifier la mise en œuvre des suppléments au loyer et des allocations de logement, qui seront offerts aux résidents d'ici avril 2016.