



Bureau de la
vérificatrice générale
Ville d'Ottawa

Vérification du logement abordable

MARS 2024



Table of Contents

Remerciements	1
Introduction	2
Renseignements généraux et contexte	2
L'objectif et la portée de la vérification	6
Conclusion	6
Constatations et recommandations des vérificateurs	7
1. La gouvernance du portefeuille de logements abordables	7
2. Les programmes et les outils dans l'aménagement des logements abordables ..	9
3. La Stratégie sur les terrains pour les logements abordables	12
4. La surveillance et l'établissement des rapports	16
Appendice 1 – Profils des experts consultés	20
Appendice 2 – Définitions du logement à la Ville d'Ottawa	21
Appendice 3 – À propos de cette vérification	23

Remerciements

L'équipe responsable de cette vérification était constituée de Cory Richardson et de Siam Rahman du Bureau de la vérificatrice générale, ainsi que d'experts-conseils indépendants et des experts internes (voir [appendice 1](#)), qui ont travaillé sous la supervision de Joanne Gorenstein, vérificatrice générale adjointe, et sous ma direction. Mes collègues et moi tenons à remercier ceux et celles qui ont participé à ce projet.

Cordialement,



Nathalie Gougeon, CPA, CA, CIA, CRMA, B. Comm.

Vérificatrice générale

Introduction

La vérification du logement abordable fait partie du Plan de travail de vérification 2022-2023 du Bureau de la vérificatrice générale (BVG), approuvé par le Conseil municipal le 8 décembre 2021.

Renseignements généraux et contexte

Le logement abordable

L'abordabilité du logement est devenue un enjeu essentiel dans de nombreuses villes canadiennes, dont la Ville d'Ottawa (la Ville). En janvier 2020, le Conseil municipal a déclaré « la crise et l'état d'urgence du logement et de l'itinérance » en raison de la liste d'attente de plus en plus longue et prolongée pour des logements abordables et du surachalandage des refuges d'urgence.

En mars 2023, la Ville a adopté une cible de logements provinciale par l'intermédiaire de la Garantie municipale du logement 2031, dont l'objectif consiste à construire 151 000 nouveaux logements d'ici 2031. Cet engagement était une exigence du gouvernement provincial afin de pouvoir accéder au Fonds pour l'accélération de la construction à l'avenir. Dans les Priorités pour le mandat du Conseil 2023-2026¹, approuvées en juillet 2023, il est précisé que l'une des grandes priorités du Conseil municipal consiste à aménager « une ville comptant des logements abordables et où il fait bon vivre ». Conformément aux objectifs stratégiques 1 et 2, il faut :

- « bonifier les options de logement, y compris de logements très abordables ou dont le loyer est inférieur au prix du marché, à proximité du transport en commun, utiliser les terrains municipaux et chercher à obtenir du financement durable »;
- « augmenter l'offre de logements et favoriser l'intensification ».

Pour les parties prenantes, cette priorité veut dire que la Ville entend se pencher sur l'abordabilité du logement, de concert avec les engagements adoptés par d'autres ordres de gouvernement.

Les définitions du logement abordable varient selon le contexte et les parties prenantes en cause; toutefois, il s'agit généralement des logements dont les ménages peuvent être propriétaires ou locataires dans les cas où les frais de logement sont inférieurs à 30 % des revenus bruts du ménage, à concurrence du loyer moyen du marché (LMM), selon les modalités déterminées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement

¹ <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=136865>

(SCHL). Le LMM est calculé d'après l'enquête de la SCHL sur les logements locatifs, qui est représentative de tous les logements locatifs, selon le type, le nombre de chambres à coucher et le lieu. Il se peut que ce chiffre ne corresponde pas aux loyers actuels annoncés à Ottawa pour les nouveaux locataires.

Les loyers moyens du marché à Ottawa pour 2022				
Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Moyenne globale
1 121 \$	1 347 \$	1 635 \$	1 769 \$	1 479 \$

D'après l'Enquête de la SCHL sur les logements locatifs dans les centres urbains, 2022.²

Le logement abordable est un volet du continuum du logement dans le réseau de logements de la Ville, qui comprend aussi les refuges d'urgence, les logements communautaires, les logements avec service de soutien et les logements de transition, en plus des logements locatifs au prix du marché et des logements en propriété. Pour que le réseau de logements soit vigoureux, il faut réunir différents types de logements et de services de soutien dans la collectivité afin de répondre aux besoins des résidents. Le lecteur est invité à consulter l'[appendice 2](#) pour prendre connaissance d'autres définitions du logement.

Le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance de la Ville

Le gouvernement de l'Ontario a lancé en 2010 la Stratégie à long terme de logement abordable. Dans la foulée de cette stratégie, il a adopté la *Loi de 2011 sur les services de logement*, qui oblige les gestionnaires des services municipaux (dans ce cas, la Ville) à élaborer et mettre en œuvre, d'ici au 1^{er} janvier 2014, les plans décennaux de logement et de lutte contre l'itinérance. Le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (le « Plan »)³ a été mis en œuvre en 2014.

Les gestionnaires des services doivent revoir leur Plan et le modifier, dans les cas nécessaires, une fois tous les cinq ans. La Ville a mené en 2019 son examen de mi-parcours, et le Conseil a par la suite adopté la version révisée du Plan le 15 juillet 2020. Cette révision faisait état de l'objectif qui consiste à créer de 5 700 à 8 500 options de logement abordable (nouveaux logements et subventions au logement) entre 2021 et 2030. La prochaine révision du Plan devrait avoir lieu en 2024-2025.

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-centres-urbains-loyers-moyens>

³ <https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/plandelogement20202030.pdf>

Le Plan financier à long terme (PFLT) pour les services du logement⁴ a été approuvé en mars 2021 pour permettre d'atteindre les objectifs exposés dans le Plan. Le PFLT fait état de deux constituantes essentielles du Plan : le financement à consacrer au maintien des services existants et le financement nécessaire pour atteindre les cibles fixées dans la version révisée du Plan.

Selon le PFLT, pour atteindre son objectif qui consiste à créer 5 000 nouveaux logements abordables de 2021 à 2030, la Ville devra réunir 188,4 millions de dollars (33,3 %) à titre de financement apporté par la Ville et 376,7 millions de dollars (66,7 %) à titre de financement fédéral et provincial.

La Ville met au point des stratégies d'investissements⁵ pour l'affectation du financement. En 2023, le budget de la Ville pour les dépenses en immobilisations dans le logement abordable se chiffrait à 16 millions de dollars, contre 15 millions de dollars par an dans les années précédentes. Le financement provincial s'élevait à 30,1 millions de dollars et le financement fédéral, à 24,2 millions de dollars pour 2023.

Outre le budget des dépenses en immobilisations, la Ville gère le Fonds de réserve pour le logement, qui permet de financer les projets d'infrastructures. On peut faire appel à ce fonds pour financer les nouveaux projets ainsi que les imprévus des projets d'aménagement existants et en cours. Le compte est financé par le produit de la vente de terrains, par les excédents budgétaires de la Ville, par les apports au budget de fonctionnement de base et, à une époque plus récente, par l'impôt sur les logements vacants. Pour 2023, on devrait puiser dans le Fonds 24,2 millions de dollars (86 % du solde du Fonds), dont 11 millions de dollars seront consacrés aux projets d'infrastructures et le reste pour les imprévus.

En ce qui a trait à l'augmentation de l'offre de logements abordables, le Plan a pour objectif d'ajouter chaque année 500 nouveaux logements abordables et avec service de soutien, selon les modalités exprimées dans le PFLT.

Le tableau ci-après fait état des progrès accomplis jusqu'à maintenant dans l'aménagement de **nouveaux logements abordables**.

	2020	2021	2022	2023*
Nouveaux logements abordables achevés	8	140	8	128
Nouveaux logements avec service de soutien achevés	11	82	22	86

⁴ <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?documentid=49587>

⁵ <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=141842>

	2020	2021	2022	2023*
Nombre total de nouveaux logements	19	222	30	214

*Les chiffres de 2023 représentent les logements achevés et les logements prévus. Ces chiffres sont extraits du rapport sur le bilan annuel du Plan.

Même si le nombre de nouveaux logements créés est inférieur aux cibles, la Ville a accompli des progrès, notamment en mettant au point un ensemble de projets en gestation à réaliser à court et à moyen termes. Or, si on n'augmente pas la capacité ni le financement de tous les ordres de gouvernement, il se peut que ces cibles ne soient pas réalistes, compte tenu des tendances actuelles dans l'évolution du secteur du logement.

Le Plan, ainsi que ses cibles et les estimations financières correspondantes étaient fondés sur des hypothèses pré-pandémiques. Les forces économiques comme les hausses des taux d'intérêt de même que les pénuries de travailleurs et de logements offerts se sont répercutées sur les coûts des matériaux, du carburant, de la main-d'œuvre et du financement. En outre, les nouvelles lois provinciales et fédérales continuent d'avoir des incidences sur les processus en cause dans l'approbation des projets d'aménagements de logements abordables. Ces changements extrêmes dans les nombreux facteurs qui entrent en ligne de compte dans l'élaboration du Plan expliquent qu'il faut revoir les chiffres.

Les prochains changements

Le PFLT est actualisé pendant chaque mandat du Conseil municipal pour tenir compte de l'information nouvelle comme l'évolution des priorités officielles, le calcul des coûts rajusté et les exigences des nouvelles lois. La Ville est en train de mettre à jour le PFLT en tenant compte de ces changements importants. Nous croyons savoir que cette mise à jour du PFLT s'étendra à l'examen des cibles fixées pour les options de logements abordables du Plan, à l'actualisation des hypothèses, à l'étude de l'impact des nouvelles lois et des nouvelles sources de financement, ainsi qu'à l'examen des besoins en dépenses en immobilisations supplémentaires du fait de la hausse des coûts. Fait partie des nouvelles sources de financement, l'augmentation, en 2024, de 8,8 millions de dollars apportée par la taxe sur les logements vacants et la vente des terrains. La version réactualisée complète du PFLT devrait être présentée au Conseil municipal au deuxième trimestre de 2024. De plus, nous croyons savoir que le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance sera mis à jour en 2024 et qu'il tiendra compte du PFLT révisé et des autres changements pertinents. La version à jour du Plan devrait être publiée en 2025.

Lancé en 2023, le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) du gouvernement fédéral (SCHL) est une initiative de quatre milliards de dollars lancée pour

accélérer la hausse de l'offre de logements et pour améliorer la certitude dans les approbations et le déroulement des travaux de construction. Pour optimiser la recevabilité de ses demandes de financement, la Ville d'Ottawa a sélectionné des initiatives qui permettront vraisemblablement de délivrer des permis supplémentaires sur l'horizon temporel de trois ans. Il s'agit entre autres de programmes et de stratégies destinés à fluidifier les projets, à se doter de pépinières de projets, à offrir des programmes d'incitation et à mettre à jour les exigences du zonage. La Ville a soumis en juillet 2023 sa demande dans le cadre de la FACL⁶, même si, au moment de la vérification, le montant exact du financement qu'elle pourra toucher n'avait pas été annoncé.

L'objectif et la portée de la vérification

L'objectif cette de vérification consistait à évaluer la situation pour savoir si la Ville a étudié et mis en œuvre des programmes et des structures pour pouvoir atteindre ses objectifs dans le domaine du logement abordable, conformément aux modalités exposées dans le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance.

Cette vérification a permis d'examiner les politiques, les programmes, les outils et les structures qui sont du ressort de la municipalité afin **d'accroître le stock de logements abordables disponibles** sur le territoire de la Ville d'Ottawa jusqu'au 30 juillet 2023.

Cette vérification ne portait pas sur les activités ou les programmes de la Ville relativement à l'itinérance, aux refuges d'urgence, aux logements avec service de soutien ni à l'administration des logements sociaux ou des subventions au logement. En outre, le Registre du logement social à Ottawa et l'administration de la Liste d'attente centralisée ne faisaient pas non plus partie de la portée de cette vérification, puisque le Bureau a procédé à la vérification de ces secteurs d'activité en 2019. Le lecteur est invité à consulter l'[appendice 3](#) pour d'autres détails sur l'objectif, les critères et l'approche de cette vérification. Cette vérification a été menée conformément aux Normes internationales pour la pratique professionnelle de l'audit interne de l'Institut des auditeurs internes⁷.

Conclusion

Le logement abordable est devenu une priorité stratégique pour tous les ordres de gouvernement et constitue l'une des priorités absolues de ce mandat du Conseil municipal. Dans l'ensemble de l'industrie, de vastes changements économiques et législatifs ont été apportés et continuent de l'être, et l'on s'attend à ce que les ordres

⁶ <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=135497>

⁷ <https://www.theiia.org/globalassets/site/standards/mandatory-guidance/ippf/2017/ippf-standards-2017-french.pdf>

supérieurs de gouvernement apportent un financement supplémentaire. Il faut donc actualiser les objectifs et les plans établis d'après des hypothèses périmées.

La Ville n'a pas atteint ses nouveaux objectifs dans le logement abordable dans les dernières années, essentiellement en raison des difficultés dans la disponibilité du financement de tous les ordres de gouvernement et la capacité du secteur de l'aménagement des logements. Malgré tout, la Ville s'est dotée de structures, de programmes et d'outils pour accomplir des progrès dans ce portefeuille. Elle a adopté des pratiques dominantes par rapport aux municipalités comparables. Par exemple, les Services du logement de la Ville ont des liens professionnels étroits avec des promoteurs dont les activités sont non lucratives et ont adopté des programmes comme le préfinancement de l'aménagement pour permettre de lancer des projets. En outre, la Ville recense les terrains excédentaires pour y aménager des logements abordables et fait appel à son entité juridique distincte pour mener des transactions agiles.

Compte tenu du rythme de l'évolution dans l'ensemble de l'industrie, la Ville intervient en revoyant et en réactualisant ses stratégies, ses plans et ses approches. Notre vérification a permis de recenser les possibilités de conforter et de formaliser les structures existantes et d'améliorer les outils et les rapports en place pour permettre à la Ville de relever le défi de la création d'un plus grand nombre de logements abordables. Il s'agit entre autres de mettre sur pied un organisme de surveillance interfonctionnel pour prioriser les projets d'aménagement de logements abordables, en plus d'offrir une marge de manœuvre dans la planification des besoins. La Ville a aussi l'occasion d'accroître le financement des dépenses en immobilisations en faisant appel à ses ressources existantes. Enfin, la rapidité du suivi et le compte rendu des progrès accomplis permettront d'assurer la transparence et de prendre des décisions plus judicieuses.

Constatations et recommandations des vérificateurs

1. La gouvernance du portefeuille de logements abordables

1.1 La structure de gouvernance pour la surveillance et la gestion du portefeuille de logements abordables est informelle et parfois cloisonnée.

La collaboration de toute la Ville est nécessaire pour accomplir des progrès dans la réalisation des objectifs du logement durable. Font partie des principales parties prenantes essentielles à l'aménagement de logements abordables :

- la Direction du logement abordable, qui relève du secteur des Services du logement de la Direction générale des services sociaux et communautaires (DGSSC) : cette direction met au point les politiques sur le logement abordable et surveille la réalisation des programmes d'infrastructures et le

- financement des nouveaux logements abordables et des nouveaux logements avec service de soutien;
- l'Unité de l'examen des projets d'aménagement des Services de planification, qui fait partie de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) : cette unité assure la coordination de l'examen réalisé par les parties prenantes en interne et de l'approbation des demandes d'aménagement;
 - l'Unité de la cession de biens excédentaires et du développement stratégique du Bureau des biens immobiliers municipaux (BBIM), qui fait partie de la DGPIDE : cette unité est responsable de la cession des biens-fonds, de l'acquisition des terrains et des immeubles ainsi que de la gestion de Bâtir Ottawa (qui s'appelle officiellement la Société d'aménagement des terrains communautaires d'Ottawa);
 - l'Unité de la recherche et des prévisions de Développement économique et Planification à long terme : cette unité, qui fait partie de la DGPIDE, exerce la surveillance du Plan officiel et des indicateurs économiques pour éclairer l'élaboration des politiques de la Ville sur l'économie et la planification.

Malgré l'étroite collaboration qui réunit les principales parties prenantes dans le logement abordable dans l'ensemble de la Ville, les structures ne sont pas formalisées. Plus précisément, bien que le logement abordable soit l'une des grandes priorités du Conseil municipal, il n'y a pas, à l'heure actuelle, d'organisme de surveillance interfonctionnel qui régit l'aménagement des logements abordables à partir du recensement des terrains stratégiques jusqu'à l'étape de la demande d'aménagement en passant par la réalisation des travaux de construction et l'exploitation, et qui a le pouvoir de prioriser les projets et d'en accélérer la réalisation.

Dans la collaboration entre les directions générales dans le cadre des projets d'aménagement de logements abordables, on s'en remet aux relations existantes entre les équipes de concertation des directions générales et les titulaires des postes à l'heure actuelle. L'absence de structure de gouvernance formalisée du portefeuille peut avoir une incidence sur la capacité d'accélérer ou de fluidifier les projets qui permettent de réaliser cette priorité du Conseil municipal. Nous croyons savoir que l'intervention de différentes parties prenantes de la Ville a parfois ralenti le processus ou repoussé les délais, ce qui a eu pour effet d'augmenter les coûts de la Ville et des promoteurs immobiliers, de réduire l'abordabilité et de prolonger dans l'ensemble des délais de production (à partir de la préconsultation jusqu'à l'emménagement).

Compte tenu de l'évolution du paysage législatif, financier et politique, dont les délais d'approbation obligatoires accélérés, il sera crucial d'adopter une structure de

gouvernance concertée pour assurer le succès de l'aménagement des logements abordables. Sans structure de gouvernance globale, il pourrait y avoir des retards ou des manques à gagner ou on pourrait devoir renoncer à des revenus parce que les décisions ne sont pas prises dans les délais voulus.

RECOMMANDATION 1 – ORGANISME DE SURVEILLANCE INTERFONCTIONNEL

Le directeur des Services du logement devrait, en collaboration avec les directeurs des Services de planification, du BBIM et de Développement économique et Planification à long terme, mettre au point une structure de gouvernance formalisée pour surveiller le portefeuille de logements abordables, ce qui consisterait à établir un organisme de surveillance interfonctionnel habilité à prioriser et à accélérer les projets essentiels.

En outre, cette structure de gouvernance devrait décrire dans leurs grandes lignes les fonctions, les attributions et les résultats escomptés de toutes les parties en cause dans l'ensemble du cycle de la durée utile de l'aménagement des logements abordables.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 1

La direction est d'accord avec cette recommandation. Elle établira, au premier trimestre de 2024, une structure de gouvernance interne formalisée, décrivant dans leurs grandes lignes les fonctions et les attributions, afin de surveiller la réalisation des projets de logements abordables selon les objectifs de la Ville.

2. Les programmes et les outils dans l'aménagement des logements abordables

2.1 On pourrait mieux miser sur les outils permettant d'aménager des logements abordables

La Ville a mis en place les outils, les programmes et les processus qui permettront de réaliser les projets de logements abordables. Par exemple, on offre aux organismes de promotion immobilière à but non lucratif le financement des travaux de préaménagement pour les aider dans les étapes de la planification et de l'approbation. Lorsqu'on a sélectionné les projets, on conclut des accords de contribution avec les promoteurs immobiliers pour obtenir le financement de la Ville et parfois même des terrains afin de permettre de réaliser les projets de logements abordables. Bien que la Ville dispose d'une panoplie d'outils et de programmes d'incitation mis en œuvre pour favoriser l'aménagement de logements abordables, on a l'occasion de recourir davantage à ces outils lorsque le financement augmente.

Au sein de la Ville, différentes équipes continuent de se consacrer à l'étude des incidences opérationnelles et financières des différents outils nouveaux ou enrichis qui seront mis en œuvre en raison des nouvelles sources de financement comme le FACL.

Le Programme relatif aux projets à fortes retombées sociales

Mis en œuvre en février 2021, le Programme relatif aux projets à fortes retombées sociales (PRPFRS) a pour objectif de prioriser et de fluidifier les demandes d'aménagement des projets à fortes retombées sociales, dont les logements abordables et les établissements de soins de longue durée. Dans le cadre des projets du PRPFRS, la durée prévue pour les commentaires dans l'examen des demandes est inférieure au délai standard, ce qui constitue un avantage.

Malgré l'existence de ce programme, afin de faciliter le traitement des demandes d'aménagement des projets recevables, le PRPFRS n'offre pas, à l'heure actuelle, de marges de manœuvre supplémentaires du point de vue des exigences du *Règlement de zonage* comme le nombre minimum de places de stationnement, le nombre maximum d'étages, les marges de retrait et la vocation des terrains. C'est ce qui explique les retards qu'on accuse dans le traitement des demandes et le moins grand nombre de logements planifiés, ce qui a des incidences sur l'abordabilité globale de chaque logement.

Les accords sur les infrastructures municipales

Le *Règlement sur les infrastructures municipales* (IM) permet à la Ville de conclure des accords avec les organismes fournisseurs de logements à but non lucratif pour alléger le fardeau fiscal du régime foncier municipal lorsque les projets répondent à la définition du logement abordable en vertu de ce règlement. Si plusieurs organismes de promotion immobilière à but non lucratif ont effectivement le statut qui répond aux conditions des infrastructures municipales (IM) dans certains projets d'aménagement et reconnaissent qu'il s'agit d'un outil essentiel, nous croyons savoir que ce statut donne lieu à des frustrations dans le traitement des demandes et la délivrance des approbations. En particulier, les organismes à but non lucratif distincts de la Société de logement communautaire d'Ottawa doivent déposer des demandes pour chaque projet, ce qui peut augmenter les coûts s'il faut acquitter les taxes foncières dans l'intervalle, en plus de donner lieu à des retards dans le traitement des demandes.

Selon la direction du logement abordable, on mène actuellement l'analyse financière de l'impact des IM sur les recettes foncières dans l'éventualité où l'on offre le statut répondant aux conditions de ces immobilisations à tous les projets d'aménagement de logements abordables à but non lucratif.

Le suivi et les rapports

À l'heure actuelle, on n'a pas de vue d'ensemble des projets d'aménagement de logements abordables ni des outils auxquels on peut faire appel, et on ne centralise pas non plus le suivi de la rétroaction sur leur efficacité. Nous croyons savoir que la Direction du logement abordable est en train de mettre au point un outil de suivi. Bien qu'on n'établisse pas encore de rapports, cet outil de suivi devrait, lorsqu'on le mettra en œuvre à grande échelle, apporter, sur l'ensemble des projets de logements abordables, de l'information fondée sur les programmes.

Si on sous-utilise les programmes et les outils, les promoteurs que l'on encouragera à réaliser des projets de logements abordables seront moins nombreux. Sans une vue d'ensemble de l'utilisation de ces outils essentiels, la Ville est moins en mesure d'aider ses partenaires à mettre au point des projets de logements abordables.

RECOMMANDATION 2 – MESURES SUPPLÉMENTAIRES DANS LE CADRE DU PROGRAMME RELATIF AUX PROJETS À FORTES RETOMBÉES SOCIALES (PRPFRS)

Le directeur des Services de planification devrait, en collaboration avec les directeurs de Développement économique et Planification à long terme et des Services du logement, se pencher sur de nouvelles mesures dans le cadre du PRPFRS. Ces mesures pourraient entre autres consister à accélérer encore les approbations et les permis ainsi qu'à examiner les exigences plus souples pour le zonage, dont le nombre minimum de places de stationnement, les hauteurs maximums, les marges de retrait, l'esthétique et d'autres exigences, en continuant d'exercer les contrôles essentiels. L'organisme de régie issu de la recommandation 1 devrait assurer la surveillance de tous les projets du PRPFRS.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 2

La direction est d'accord avec cette recommandation. La DGPIDE et la DGSSC examineront le PRPFRS afin de miser sur les occasions permettant de réaliser des économies et d'accélérer le processus d'approbation des demandes liées à l'aménagement de logements abordables, tout en veillant à respecter les exigences des lois. Cet examen prendra fin au deuxième trimestre de 2024, et si l'on constate que ce programme offre des perspectives et permet de réaliser des économies, la Ville fixera les cibles de la mise en œuvre. Dans la recommandation 1, le rôle de l'organisme de gouvernance consistera à exercer la surveillance des révisions apportées au PRPFRS. La DGPIDE et la DGSSC surveilleront, dans leurs opérations normales, la mise en œuvre du programme et le traitement des demandes de logement abordable dans le cadre du programme révisé.

RECOMMANDATION 3 – EXAMEN DE LA RECEVABILITÉ DES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES (IM)

Le directeur des Services du logement devrait, en collaboration avec la trésorière municipale adjointe des Services des recettes, revoir le processus de recevabilité de la stratégie des IM, en veillant à ce que les projets soient évalués le plus rapidement possible dans le cycle de l'aménagement.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 3

La direction est d'accord avec cette recommandation. La DGSSC mettra au point, en collaboration avec la Direction générale des finances et des services organisationnels, une stratégie et un règlement sur les IM qui permettront d'octroyer aux projets d'aménagement de logements abordables à but non lucratif le statut d'IM (défiscalisation) à la condition que les travaux de construction soient achevés et lorsque

la Société d'évaluation foncière des municipalités aura évalué les propriétés. Cette stratégie et ce règlement seront présentés au Conseil municipal au deuxième trimestre de 2024. Puisque le règlement établira la recevabilité des projets pour le statut d'IM, il ne serait pas nécessaire que l'organisme de gouvernance issu de la recommandation 1 exerce une surveillance. Toutefois, il pourrait être opportun de rendre compte, à intervalles réguliers, des nouveaux accords sur les IM.

RECOMMANDATION 4 – SUIVI CENTRALISÉ DES OUTILS DISPONIBLES

Le directeur des Services du logement devrait centraliser le suivi de l'utilisation de l'ensemble des outils et des programmes relatifs aux logements abordables afin de mesurer la participation aux programmes offerts par la Ville. Il faudrait aussi faire appel à ce système pour enregistrer les commentaires des clients sur l'efficacité des programmes afin d'éclairer au besoin les améliorations à apporter.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 4

La direction est d'accord avec cette recommandation. La DGSSC, la DGPIDE et d'autres directions générales de la Ville travailleront de concert pour suivre l'utilisation des outils et des programmes relatifs aux logements abordables afin de mesurer la participation aux programmes offerts par la Ville. Cette dernière se réunira avec les Services de technologie de l'information et examinera les options offertes au sein de l'administration municipale pour savoir s'il existe actuellement, dans cette administration, un système de suivi qui permettrait de respecter cette recommandation. La Ville entend appliquer cette recommandation d'ici au quatrième trimestre de 2024 s'il existe déjà un système ou mener un suivi auprès du BVG en proposant un nouveau calendrier s'il faut faire appel à une option externe. Lorsqu'un système central aura été mis en place, les Services du logement soumettront au Conseil municipal le rapport annuel de toutes les données et la synthèse des commentaires exprimés.

3. La Stratégie sur les terrains pour les logements abordables

3.1 La stratégie foncière pour les logements abordables n'est pas encore formalisée ni opérationnalisée pour maximiser l'exploitation des terrains excédentaires afin d'y aménager des logements abordables ou d'y contribuer.

Le domaine foncier est un aspect essentiel des projets d'aménagement de logements abordables. Généralement, pour qu'un organisme à but non lucratif ou une entreprise de construction du secteur privé puisse assurer la viabilité financière d'un projet d'aménagement de logements abordables, il faut leur offrir des terrains en leur consentant un énorme rabais ou en les leur offrant à une valeur symbolique. La Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables⁸ a pour objectif d'offrir des terrains pour permettre d'aménager des logements abordables. Essentiellement, l'on

⁸ <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?documentid=39204>

s'attend à ce que les Services du logement et le BBIM recensent les terrains excédentaires qui appartiennent à la Ville et qui se prêtent à l'aménagement de logements abordables à long terme. On peut céder ou louer, aux organismes fournisseurs de logements, les terrains désignés pour les besoins de l'aménagement de logements abordables à une valeur inférieure à la valeur marchande, avec l'autorisation du Conseil municipal.

Créée en 2009, Bâtir Ottawa (qui s'appelait à l'origine la Société d'aménagement des terrains communautaires d'Ottawa) est une société distincte et en toute propriété à laquelle la Ville fait appel pour acquérir et céder des terrains excédentaires. Bâtir Ottawa permet de réaliser des transactions agiles et sépare le rôle de la Ville dans la propriété foncière et la promotion immobilière et son rôle dans l'autorisation des projets de planification.

Même si la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables a été mise en place, il n'existe pas, à l'heure actuelle à la Ville, de stratégie formalisée pour le domaine foncier abordable, même si les terrains sont absolument essentiels à l'aménagement de logements abordables. Voici des exemples de l'impact de l'absence d'une stratégie globale :

- L'Unité de la cession de biens excédentaires et du développement stratégique du BBIM gère un inventaire de propriétés inactives. Avant de déclarer qu'un terrain est excédentaire, on fait suivre un avis à toutes les directions générales de la Ville, dont les Services du logement, afin de réunir leurs commentaires. La Direction du logement abordable gère aussi un inventaire de propriétés, qui prévoit la description des biens-fonds candidats, le nombre de logements potentiels, les perspectives d'aménagement, les délais, la viabilité et d'autres renseignements. Même si la Direction du logement abordable a des critères provisoires auxquels elle fait appel pour rendre des décisions afin de savoir si des terrains se prêtent à l'aménagement de logements abordables, on est toujours en train de mettre au point ces critères.
- Les cibles fixées pour les recettes apportées par la vente des terrains excédentaires contredisent directement l'objectif qui consiste à consacrer ces terrains ou les produits de leur vente à l'aménagement de logements abordables. Essentiellement, la Ville et Bâtir Ottawa ont adopté, pour les recettes à récolter dans la vente des terrains excédentaires, des cibles chiffrées respectivement à 2,5 M\$ et à 5 M\$ pour 2023. Ces cibles contredisent, par inhérence, l'effort qui consiste à offrir, à des prix inférieurs à ceux du marché, les terrains qui se prêtent à l'aménagement de logements abordables.

- Bien que le BBIM analyse d'un point de vue stratégique tous les terrains de la Ville, les autres terrains excédentaires stratégiques disponibles sur tout le territoire d'Ottawa, les terrains et les bâtiments qui appartiennent à d'autres ordres de gouvernement (par exemple ceux qui sont inscrits dans la Liste d'aliénation du gouvernement fédéral⁹) et à des parties prenantes du secteur privé n'ont pas encore été évalués pour savoir s'ils se prêtent à l'aménagement de logements abordables. On pourrait considérer, pour les premières discussions avec les autres entités, les propriétés hautement souhaitables et recensées.

S'il n'y a pas de stratégie mise en œuvre à grande échelle pour le recensement, l'évaluation et la priorisation des terrains de la Ville, on pourrait se priver d'occasions d'aménager des logements abordables. En outre, les cibles de recettes qui contredisent les objectifs du logement abordable pourraient influencer sur la capacité de réaliser ces objectifs.

RECOMMANDATION 5 – LA STRATÉGIE FONCIÈRE DU LOGEMENT ABORDABLE

Le directeur des Services du logement devrait, en collaboration avec le directeur du BBIM, formaliser sa stratégie foncière pour le logement abordable, en veillant :

- à formaliser et mettre en œuvre des critères détaillés et spécifiques pour évaluer des terrains qui se prêtent à l'aménagement de logements abordables afin de prioriser les parcelles de terrain optimales, notamment en consultant les partenaires compétents dans les travaux d'aménagement;
- à tenir compte des cibles du logement abordable de concert avec les cibles fixées pour les recettes;
- à considérer et évaluer les terrains excédentaires stratégiques qui appartiennent à d'autres gouvernements ou à des parties prenantes du secteur privé.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 5

La direction est d'accord avec cette recommandation. La DGSSC et la BBIM formaliseront, de concert avec la DGFSO, une stratégie foncière du logement abordable, qui comprendra des critères détaillés et les critères de priorisation dans l'évaluation des parcelles de terrain. Cette mise à jour permettra de tenir compte des cibles du logement par rapport aux cibles de recettes et aux terrains excédentaires

⁹ <https://www.tpsgc-pwgsc.gc.ca/biens-property/rpportfolio-fra.html#s2.1>

appartenant aux gouvernements et au secteur privé. Cette mise à jour sera apportée d'ici au quatrième trimestre de 2024.

3.2 Il existe des occasions d'étendre la portée de la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables

La Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables dispose que « [d]ans les cas où des terrains appartenant à la Ville sont vendus, [il faut] veiller à ce que 25 % des logements aménagés sur ces terrains répondent à la définition de logement abordable ou, lorsque des logements abordables ne sont pas aménagés, à ce que 25 % du produit net de la Ville soient affectés au Fonds de réserve pour le logement abordable afin de financer l'aménagement de nouveaux logements abordables ailleurs ».

Dans la pratique, seules les recettes apportées par la vente des terrains excédentaires réputés se prêter à l'aménagement de logements sont consacrées au Fonds de réserve pour le logement abordable; ainsi, en moyenne, 9,4 % du produit de la vente des terrains de la Ville et de la Société d'aménagement des terrains communautaires d'Ottawa (SATCO) ont été affectés à ce fonds dans la période comprise entre 2018 et 2022, soit un total de 5,9 millions de dollars.

Si 25 % de l'ensemble du produit de la vente de terrains de la Ville et de la SATCO avaient été consacrés au Fonds depuis 2018, un supplément de 9,8 millions de dollars aurait été transféré et pourrait être consacré à l'aménagement de logements abordables. Depuis que la SATCO a vu le jour en 2009, si 25 % de l'ensemble du produit de la vente de terrains avaient été consacrés au Fonds, on disposerait d'un supplément de 20,8 millions de dollars pour financer l'aménagement de logements abordables. (Ces chiffres sont calculés d'après le résultat brut des ventes, puisqu'on ne disposait pas de l'information sur les frais liés à ces ventes.)

D'autres municipalités, plus modestes, ont adopté des taux d'inclusion supérieurs pour le transfert du produit de la vente des terrains. Or, en augmentant le taux d'inclusion, on réduirait les fonds à consacrer à d'autres activités.

Le financement de l'aménagement des logements abordables est l'un des grands défis de la Ville. Sans maximiser la portée de la politique, il y a un impact direct sur les fonds à consacrer à la réalisation des objectifs du logement abordable.

RECOMMANDATION 6 – PRODUIT DE LA CESSION DES TERRAINS POUR L'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS ABORDABLES

Le directeur des Services du logement devrait, en collaboration avec la trésorière municipale adjointe et le directeur du Bureau des biens immobiliers municipaux, mener une analyse des coûts et des avantages d'étendre la portée de la stratégie foncière du point de vue de la vente des terrains afin d'estimer l'impact :

- de l'augmentation des types de propriétés (au-delà du domaine foncier réputé se prêter à l'aménagement de logements) compris dans la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables dans le transfert du produit de la vente de terrains.

D'après les résultats de l'analyse, il faudrait ensuite adresser, le cas échéant, une recommandation au Comité de la planification et du logement.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 6

La direction est d'accord avec cette recommandation. On analysera l'augmentation du nombre de types de propriétés compris dans la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables du point de vue du transfert du produit de la vente des terrains. Cette analyse sera réalisée et présentée au Conseil municipal pour étude dans le cadre de la mise à jour du PFLT pour les services du logement au deuxième trimestre de 2024.

4. La surveillance et l'établissement des rapports

4.1 La Ville a différentes définitions du « logement abordable ».

Le terme « logement abordable » a différentes définitions à la Ville. Dans certains cas, le même document peut comprendre plusieurs définitions du logement abordable. Il n'empêche que le logement abordable est typiquement défini comme suit :

- l'occupant ne consacre pas plus de 30 % de son revenu brut à son loyer;
- le loyer ne dépasse pas 80 % du loyer moyen du marché de la SCHL, déclaré dans son rapport annuel sur le marché;
- le loyer est égal ou inférieur au loyer moyen du marché de la SCHL.

Selon la définition du glossaire du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance 2020-2030 (le « Plan »), on entend par logement abordable « le logement dont les coûts (loyer ou hypothèque, services publics, etc.) sont inférieurs à 30 % du revenu brut des locataires ou propriétaires qui l'occupent ». Le Plan prévoit des définitions plus précises du logement abordable, dont le logement abordable du marché, le logement dont le loyer est inférieur au prix du marché et le logement abordable essentiel en fonction des percentiles de revenus. Dans le texte du Plan, le logement abordable s'entend « des logements dont le type de bâtiments, le profil des locataires et le degré de soutien varient. Les loyers ne sont pas indexés sur le revenu, mais plutôt fixés à un montant équivalent à 80 % du loyer moyen du marché ».

Dans les accords de contribution qui sont signés avec les promoteurs de logements, on relève différentes définitions du « logement abordable », dont les loyers sont compris entre 30 % du revenu brut et 80 % du loyer moyen du marché.

Si on n'adopte pas de définition uniforme de l'abordabilité, on réduit la fiabilité et la cohésion de la surveillance et des rapports, ce qui peut avoir des incidences négatives sur les décisions à prendre. Les différentes définitions peuvent aussi avoir pour effet de créer des ambiguïtés pour les parties prenantes.

RECOMMANDATION 7 – DÉFINITION DU LOGEMENT ABORDABLE

Le directeur des Services du logement devrait adopter une définition claire et uniforme du logement abordable à appliquer dans l'ensemble de la Ville, dans la communication comme dans les rapports. Il faudrait noter et expliquer clairement toutes les autres définitions auxquelles on s'en remet dans certaines circonstances.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 7

La direction est d'accord avec cette recommandation. Le directeur des Services du logement mettra au point la ou les définitions du logement abordable de concert avec la DGPIDE et le secteur du logement abordable. Ces travaux sont aussi destinés à précéder les travaux qui seront consacrés à la réactualisation du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance. Toutefois, il se pourrait que dans les programmes et les règlements d'application provinciaux et fédéraux, on continue d'obliger à appliquer plusieurs définitions. Ces travaux seront achevés au quatrième trimestre de 2024.

4.2 La Ville ne rend pas compte, à l'heure actuelle, des progrès accomplis par rapport à tous les résultats.

Le Plan fait état d'un modèle recommandé pour établir les rapports afin de mesurer les progrès accomplis dans la réalisation des résultats établis, dont les cibles et les indicateurs permettant de mesurer les progrès.

Le principal document à déposer pour rendre compte des cibles du logement abordable est la mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (la « mise à jour »), qui est présentée chaque année au Comité de la planification et du logement. À l'heure actuelle, la mise à jour annuelle ne cadre pas parfaitement avec les engagements adoptés dans le compte rendu des progrès accomplis par rapport aux cibles. Essentiellement :

- si la Ville ne dépose pas de rapport sur le nombre de nouveaux logements abordables, elle n'en établit pas non plus sur les niveaux d'abordabilité qui font pourtant l'objet d'un engagement dans le Plan;
- la Ville ne suit pas l'information sur la propriété des logements abordables et n'en rend pas compte non plus;
- la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables précise qu'il faut surveiller les résultats de cette politique et que les Services

du logement doivent en rendre compte chaque année dans le cadre de la mise à jour; il n'y a toutefois pas d'information, dans cette mise à jour, sur les opérations de cession ou d'aliénation des terrains qui se prêtent à l'aménagement de logements abordables.

S'il n'y a pas de rapports complets sur les résultats de la stratégie, la transparence est diminuée, ce qui pourrait avoir des incidences sur les décisions à prendre.

RECOMMANDATION 8 – EXHAUSTIVITÉ DES RAPPORTS

Le directeur des Services du logement devrait s'assurer que la mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance fait état de tous les engagements adoptés dans les rapports établis sur les cibles et sur les résultats. Il faudrait y reproduire l'information sur l'ampleur de l'abordabilité, conformément à la définition donnée par la Ville à la notion de logement abordable. (Cf. la recommandation 7.)

En outre, les résultats liés à la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables devraient être regroupés dans la mise à jour, en tenant compte des déclarations et des opérations d'acquisition, de cession et d'aliénation de terrains se prêtant à l'aménagement de logements abordables, à la Ville comme à Bâtir Ottawa.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 8

La direction est d'accord avec cette recommandation. Le directeur des Services du logement reproduira, en collaboration avec le directeur du BBIM, le complément d'information voulu dans les prochaines mises à jour annuelles du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance. Ces mises à jour, prévues dans les lois provinciales, doivent être déposées au plus tard le 30 juin chaque année; ainsi, la mise à jour de 2025 fera état de cette information nouvelle, à la condition que le gouvernement provincial juge qu'elle est appropriée.

4.3 Il faudrait rendre plus rapidement compte des indicateurs clés du logement abordable.

À l'heure actuelle, la mise à jour est un instantané statique, publié une fois par an et généralement des mois après la fin de l'exercice financier de la Ville. D'autres mécanismes d'établissement de rapports, dont les rapports trimestriels du « Tableau de bord de l'approbation des projets d'habitation » sur les étapes de l'aménagement des habitations. Ces rapports comprennent des données sur les logements « à but non lucratif » (par exemple le nombre de logements en construction) et constituent un quasi-baromètre pour les logements abordables.

Dans le cadre de notre vérification, nous avons examiné d'autres administrations municipales et nous avons pris acte de certains tableaux de bord spécifiques publiés pour rendre compte, chaque trimestre, des logements abordables, à savoir :

- les données géographiques sur les projets d'aménagement;

- les étapes des approbations et les progrès accomplis dans la construction des logements;
- l'information spécifique sur :
 - les programmes de logement abordable auxquels on fait appel;
 - la localisation, le nombre et le type de logements abordables, dont le nombre de chambres à coucher.

À l'heure actuelle, la Direction du logement abordable met en œuvre un outil de suivi des logements abordables, même si on ne publie pas encore de rapports à partir de cet outil. C'est pourquoi la Ville n'établit pas, à l'heure actuelle, de rapports trimestriels sur les logements abordables.

Sans rapports ponctuels sur les résultats des stratégies existantes, la transparence est diminuée, et il pourrait y avoir des incidences sur les décisions à adopter.

En outre, les Priorités pour le mandat du Conseil municipal 2023-2026 comprennent les objectifs stratégiques n^{os} 1 et 2, qui se rapportent directement à l'offre de logement. Les indicateurs du rendement correspondant à ces objectifs comprennent le nombre et le niveau d'abordabilité des logements, ainsi que le lieu, le type de logement et le statut des demandes. La Ville a l'occasion de veiller à ce que ces indicateurs concordent avec les rapports établis à intervalles réguliers.

RECOMMANDATION 9 – TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL DES LOGEMENTS ABORDABLES

Le directeur des Services du logement devrait, en collaboration avec le directeur de Développement économique et Planification à long terme, mettre au point un tableau de bord trimestriel prévoyant les indicateurs clés du logement abordable, dont les indicateurs de rendement correspondants d'après les objectifs stratégiques liés, pour assurer rapidement la transparence et permettre de prendre les décisions. Il faudrait en rendre compte au Comité de la planification et du logement au plus tard à la fin du trimestre suivant.

RÉPONSE DE LA DIRECTION 9

La direction est d'accord avec cette recommandation. La DGPIDE et la DGSSC mettront au point un tableau de bord trimestriel pour le logement abordable, dont les données à déposer auprès du ministère des Affaires municipales et du Logement à partir de l'Engagement relatif au logement municipal, à l'intention du Comité de la planification et du logement. Le tableau de bord du deuxième trimestre de 2024 sera présenté au Comité de la planification et du logement au troisième trimestre de 2024.

Appendice 1 – Profils des experts consultés

Dans cette vérification, nous avons fait appel à des experts de la question pendant le déroulement du projet. Nous leur sommes reconnaissants de l'aide qu'ils nous ont apportée, grâce à leur vaste connaissance de l'aménagement des logements abordables au Canada. Voici leur profil.

Sean Gadon

M. Gadon est un expert des politiques, des programmes et de l'aménagement des logements abordables au Canada. Il travaille dans ce domaine depuis plus de 40 ans. Il a été haut fonctionnaire au gouvernement provincial et dans l'administration municipale. Son expérience et ses compétences l'ont amené à se consacrer à différents clients, dont les administrations municipales et les gouvernements provinciaux, les organismes de bienfaisance, ainsi que les promoteurs de logements à but non lucratif et les promoteurs immobiliers du secteur privé. Ancien directeur général du Secrétariat au logement de la Ville de Toronto, M. Gadon a été l'architecte des deux premiers plans décennaux municipaux pour le logement et la lutte contre l'itinérance. Il est souvent invité à prendre la parole, à titre d'expert, à l'occasion de conférences locales, provinciales et nationales sur le logement.

Stephen Giustizia

Expert-conseil en aménagement de logements abordables dans le secteur privé, M. Giustizia est accompagnateur dans le perfectionnement du leadership. Il a exercé pendant plus de 30 ans des fonctions de direction comportant de plus en plus de responsabilités dans l'administration municipale et a été directeur général d'une société de logement municipale. Il a encadré la planification et l'incubation de différents projets d'aménagement de logements abordables et de logements mixtes, en plus de participer directement à leur aménagement. Depuis son départ à la retraite, en 2022, il exerce les fonctions de membre du comité de sélection des programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de conseiller expert auprès des demandeurs dans le cadre du Défi de l'offre de logements de la Stratégie nationale sur le logement, géré par l'entremise d'Evergreen Canada. En sa qualité de membre fondateur et de bénévole du Canadian Chartered Institute of Housing, M. Giustizia aide à établir des programmes de formation et encadre, comme mentor, les experts de demain dans le domaine du logement.

Appendice 2 – Définitions du logement à la Ville d'Ottawa

Termes	Définitions
Refuges d'urgence et logements de transition	L'objectif du logement d'urgence [l'hébergement de secours] consiste à offrir des logements sécuritaires à court terme selon différents degrés de soutien. La Ville d'Ottawa offre aux personnes seules, aux couples et aux familles en situation d'itinérance des services d'hébergement temporaire (lit, repas et aide personnelle) dans les refuges d'urgence sûrs pour les aider à stabiliser leur situation et à trouver un logement abordable et convenable.
Logements en milieu de soutien	Les logements en milieu de soutien constituent un modèle communautaire axé sur la personne et offrant un hébergement permanent abordable, assorti de divers services et aides personnalisés. Les organismes fournisseurs de services de soutien aident les locataires à avoir accès à une qualité de vie optimale en leur faisant des recommandations, en leur apportant de l'aide dans les techniques de survie, en les aidant à conserver leur logement et en leur permettant d'avoir accès à des services d'entraide et de participer à la vie collective.
Logements communautaires et sociaux	Les logements sociaux sont des logements locatifs subventionnés (dont le loyer est indexé sur le revenu) qui ont été bâtis dans le cadre de programmes de construction fédéraux et provinciaux au cours des 60 dernières années. La subvention de fonctionnement versée aux organismes fournisseurs de logements par la Ville d'Ottawa réduit le coût du logement pour permettre aux ménages de consacrer au plus 30 % de leur revenu mensuel brut à leur loyer.
Subventions au logement	Les subventions au logement (suppléments au loyer et allocations de logement) apportent aux ménages une aide financière pour compenser les loyers des logements. Des programmes permettent d'aider les personnes qui sortent de l'itinérance à avoir accès, sur le marché privé, à des logements qu'ils peuvent s'offrir à long terme et d'aider ceux qui ont besoin d'aide à payer les loyers pour pérenniser leurs logements actuels.
Logement abordable	Il existe différentes définitions du logement abordable : il s'agit tantôt des logements que les ménages peuvent acheter ou louer et dont les frais ou les loyers sont inférieurs à 30 % de leur revenu brut, des logements dont les loyers sont égaux ou

	inférieurs au loyer moyen du marché (LMM), qui est déterminé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.
Logements du marché	Il s'agit des logements locatifs construits à cette fin, des logements en copropriété, des autres logements locatifs privés et des logements en propriété offerts à des prix déterminés par le marché.

Appendice 3 – À propos de cette vérification

Objectifs et critères de la vérification

L'objectif de cette vérification consistait à évaluer la situation pour savoir si la Ville a conçu et mis en œuvre des programmes et des structures pour pouvoir atteindre ses objectifs dans le domaine du logement abordable, conformément aux modalités exposées dans le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance.

1) Programmes, outils et structures appropriés et établis pour permettre à la Ville de respecter ses cibles et engagements dans le domaine du logement abordable	
1.1	La Ville a adopté une approche collaborative unique pour gérer le portefeuille de logements abordables sur tout son territoire. Il s'agit entre autres d'une structure organisationnelle appropriée, ainsi que des fonctions et des attributions dont il faut s'acquitter pour réaliser le programme.
1.2	La Ville a établi des stratégies adaptées à la réalisation de ses cibles dans le logement abordable, notamment en revoyant périodiquement et en rétablissant ses plans.
1.3	La Ville a recensé, évalué et mis en œuvre les outils dont elle dispose pour pouvoir atteindre ses cibles dans le logement abordable.
1.4	La Ville a noué en permanence des relations efficaces dans l'ensemble de la profession (soit les organismes fournisseurs de logements du secteur privé et à but non lucratif et les autres parties prenantes externes) pour pouvoir atteindre ses objectifs dans le logement abordable.
1.5	La Ville a mis au point et met actuellement en œuvre une stratégie pour s'assurer que les terrains disponibles qui relèvent de sa compétence sont consacrés à des projets d'aménagement de logements abordables.
2) La Ville a coordonné suffisamment de travaux de planification des projets pour pouvoir intervenir rapidement lorsqu'on annonce de nouveaux programmes de financement pour le logement abordable.	
2.1	La Ville a défini et soutenu la progression des projets de logement abordable afin d'être prête à agir dans la communauté lorsqu'un nouveau financement est disponible.

3) Il existe une approche établie et acceptée pour déterminer les cibles du logement abordable et pour mesurer les progrès accomplis dans la réalisation de ces cibles.

3.1	Puisqu'il n'y a pas d'approche uniforme dans la profession, la Ville a adopté une définition normalisée du « logement » pour permettre de mesurer les progrès accomplis dans la réalisation des cibles du logement abordable.
3.2	La Ville a élaboré et mis en œuvre une méthodologie normalisée pour dénombrer les nouveaux logements abordables et pour en rendre compte aux parties prenantes.

Approche et méthodologie de la vérification

Le personnel de vérificateurs a appliqué les procédures suivantes pour mener cette vérification :

- il a pris connaissance des documents pertinents (soit le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance et le Plan financier à long terme pour les services du logement, entre autres);
- il a interviewé des membres du personnel de la Ville et des parties prenantes externes dans le domaine du logement;
- il a établi des comparaisons avec d'autres municipalités de l'Ontario dans les cas pertinents;
- il a fait appel à des compétences spécialisées dans le domaine du logement abordable;
- il a mené d'autres analyses et sondages dans les cas nécessaires.

Visitez-nous en ligne (www.BVGottawa.ca).

Suivez-nous sur X (Twitter) ([@BVGottawa](https://twitter.com/BVGottawa)).

La **Ligne directe de fraude et d'abus** est un service confidentiel et anonyme, grâce auquel les employés de la Ville d'Ottawa et le grand public peuvent signaler les cas présumés ou constatés de fraude ou d'abus à raison de 24 heures sur 24 et de sept jours sur sept.

www.ottawa.FraudWaste-FraudeAbus.ca/1-866-959-9309