



**Plan décennal de logement et de  
lutte contre l'itinérance**

**2014-2024**

**Examen de mi-parcours**

# **Évaluation des besoins**

**Décembre 2019**

Préparé pour : le ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario  
Soumis par : Shelley VanBuskirk, directrice, Services du logement  
Direction générale des services sociaux et communautaires  
Ville d'Ottawa  
Décembre 2019

# Table des matières

Introduction .....	3
Évaluation des besoins .....	4
<b>Section 1 : Ville d'Ottawa – état de la situation</b>	
<b>Partie 1 – Population</b>	
1.1 Ville d'Ottawa .....	7
1.2 Données démographiques .....	8
1.3 Migration .....	9
<b>Partie 2 – Main-d'œuvre</b>	
2.1 Scolarité .....	11
2.2 Emploi .....	11
2.3 Déplacements vers le travail .....	12
<b>Partie 3 – Ménages</b>	
3.1 Nombre de ménages et projections .....	14
3.2 Composition des ménages .....	15
3.3 Revenu des ménages et projections .....	16
3.4 Population à faible revenu .....	17
3.5 Besoin impérieux de logement .....	18-19
<b>Partie 4 – Logements</b>	
4.1 Mode d'occupation .....	21
4.2 Mises en chantier .....	22
4.3 Habitations construites .....	23
4.4 Conditions de logement .....	24
<b>Partie 5 – Abordabilité</b>	
5.1 Marché de la propriété .....	26
5.2 Marché locatif .....	26-27
5.3 Taux d'inoccupation .....	28

# Table des matières

## Section 2 : Réseau de services de logement de la Ville d'Ottawa

### Partie 1 – Système de services de logement

1.1 Continuum du système de services de logement .....	31-32
1.2 Itinérance et logements d'urgence et à court terme .....	33-46
1.3 Centres de services résidentiels et logements en milieu de soutien .....	47-50
1.4 Logements communautaires .....	51-67
1.5 Logements du secteur privé et propriétés abordables .....	68-70
1.6 Ce qui a été dit – consultations .....	71

## Section 3 : Principaux besoins et constatations

### Partie 1 – Besoins et constatations

1.1 Logements abordables et du marché .....	74-75
1.2 Logements communautaires .....	76-77
1.3 Itinérance .....	78-80

## Section 4 : Profils d'équité .....

81-82

### Partie 1 – Profils

1.1 Personnes lesbiennes, gaies, bisexuelles, transgenres, queers et bi-spirituelles (LGBTQ2S) .....	83-84
1.2 Personnes âgées .....	85
1.3 Personnes ayant un trouble du développement .....	86-87
1.4 Réfugiés, nouveaux arrivants et immigrants .....	88
1.5 Femmes .....	89-90

## Section 5 : Références .....

91--95

## Introduction

En 2013, la Ville a mis sur pied, en collaboration avec ses partenaires communautaires, son premier Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, intitulé Un chez-soi pour tous : notre plan décennal 2014-2024. Le document définissait les domaines à prioriser pour améliorer l'accès aux logements abordables et en milieu de soutien ainsi que l'abordabilité des logements, et veiller à ce que les services de soutien offerts répondent aux besoins. Depuis la mise en œuvre du Plan, les choses ont bien changé dans notre ville, notre province et notre pays.

Dans le cadre de son examen de mi-parcours, la Ville a commencé à réévaluer les besoins de ses habitants. En effet, nous devons comprendre la situation actuelle pour pouvoir répondre efficacement aux besoins locaux et combler les lacunes dans les options de logement et les services de soutien nécessaires à l'amélioration du réseau de logements et de services aux itinérants. Pour que la communauté prospère, il nous faut offrir une quantité suffisante de logements abordables et un vaste éventail de services de soutien.

En matière de logement et de soutien, la Ville d'Ottawa a été un leader novateur dans l'élaboration de stratégies qui répondent aux besoins uniques de notre communauté.

Depuis six ans, nous travaillons à la création d'un système de logement plus intégré, efficace sur le plan opérationnel et adaptable aux besoins changeants de ses résidents. Toutefois, malgré le succès du Plan, de nombreux résidents continuent de vivre dans la pauvreté, la précarité du logement et l'itinérance (ou le risque d'itinérance). Bien d'autres ont recours au réseau des refuges d'urgence, déjà très chargé, ou attendent d'avoir accès à un logement abordable par la liste d'attente centralisée.

Nous devons porter une attention particulière aux groupes sous-représentés, comme les aînés, les femmes et les membres de la communauté LGBTQ2S ainsi que d'autres groupes comme les Autochtones, au moyen de stratégies intentionnelles.

La mise à jour du Plan nous a permis d'élaborer de nouvelles stratégies et tactiques qui en augmenteront l'efficacité. De plus, grâce à des actions concrètes, de nouveaux objectifs et des résultats mesurables, nous pouvons évaluer nos progrès et en rendre compte.

Alors que le Plan entame sa septième année dans un marché locatif concurrentiel, où la demande et la complexité des besoins dans les secteurs du logement et de l'itinérance ne cessent d'augmenter, tous les partenaires communautaires, les administrations gouvernementales, les autres intervenants et les résidents d'Ottawa devront conjuguer leurs efforts pour améliorer le système de logement.



### Vision

Une ville où chacun a son chez-soi.



### Mandat

Avec nos partenaires, travailler à améliorer les services de logement et de soutien de la Ville d'Ottawa afin de créer des collectivités dynamiques, inclusives et durables.

# Évaluation des besoins

L'évaluation des besoins est essentielle à l'examen et à la mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance. Elle permet de réfléchir à la situation d'itinérance et de logement de la ville, notamment aux changements survenus depuis la mise en œuvre du Plan, il y a six ans. Cette évaluation-ci s'est concentrée sur deux grands domaines :

1. L'évolution de la ville d'Ottawa dans des domaines comme la population, la démographie, les caractéristiques économiques, la mise en chantier, le marché locatif et les modes d'occupation.
2. La demande, la capacité et les besoins actuels du réseau de logements et de services aux itinérants de la ville d'Ottawa.

L'examen offre un cadre pour déterminer la demande, les lacunes et les besoins locaux; il aide ainsi à la formulation de recommandations éclairées sur les types de stratégies et d'actions à court et à long terme qui répondraient efficacement aux besoins mis en évidence.

L'évaluation des besoins s'oriente autour des questions suivantes :

1. Qu'est-ce qui a changé depuis la mise en œuvre du Plan, en 2014?
2. Quels sont les besoins actuels et futurs de la ville d'Ottawa en matière d'offre de logements?
3. Quelle est la demande actuelle en matière de services de logement et d'itinérance dans la ville d'Ottawa?
4. Quelles sont les lacunes du réseau de logements et des services d'itinérance à Ottawa?

## Sources

### Consultation:

En 2019, la Ville a mené une vaste consultation auprès de ses partenaires communautaires, des fournisseurs de logements, des locataires, des personnes ayant une expérience concrète, du public et du personnel de diverses directions de la Ville. Les commentaires recueillis ont servi à orienter l'évaluation des besoins : ils ont permis de déterminer les changements locaux, les lacunes des services et les problèmes d'accès au logement et aux services de soutien nécessaires.

### Data:

Le présent rapport repose en grande partie sur les données de la base DemoStats d'Environics Analytics. DemoStats réalise des estimations et des projections pour plus de 750 variables à l'aide des données d'Environics Analytics, de Statistique Canada, d'Oxford Economics, de Société canadienne d'hypothèques et de logement, d'Equifax et de Postes Canada.

Une variété de sources ont été utilisées pour rédiger l'évaluation des besoins, dont la liste apparaît à la fin du document. Il est important de noter qu'il peut y avoir des incohérences dans les données en raison de source originale. L'évaluation des besoins a été créée en utilisant les données les plus récentes et les plus pertinentes, y compris les tableaux de données personnalisés de Statistique Canada, les données d'Environics Analytics et les données d'analyse du marché locatif.

## SECTION 1

# Ville d'Ottawa – état de la situation

# **Partie 1 : Population**

**1.1 Ville d'Ottawa**

**1.2 Données démographiques**

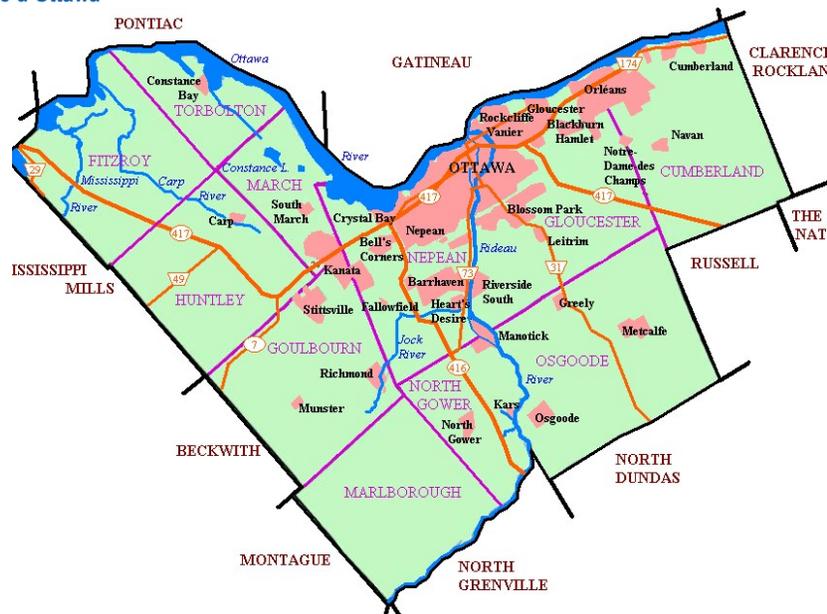
**1.3 Migration**

# 1.1 Ville d'Ottawa

Fondée en 1826, Ottawa est la quatrième plus grande ville du Canada et sa capitale nationale. En 2001, 10 municipalités locales et la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton ont été fusionnées pour former une seule ville. La ville d'Ottawa est composée d'une aire de 2 796 kilomètres carrés de zones urbaines, suburbaines et rurales, et s'étend sur 90 kilomètres d'est en ouest. La zone urbaine est la plus peuplée : 55 % des habitants y vivent.

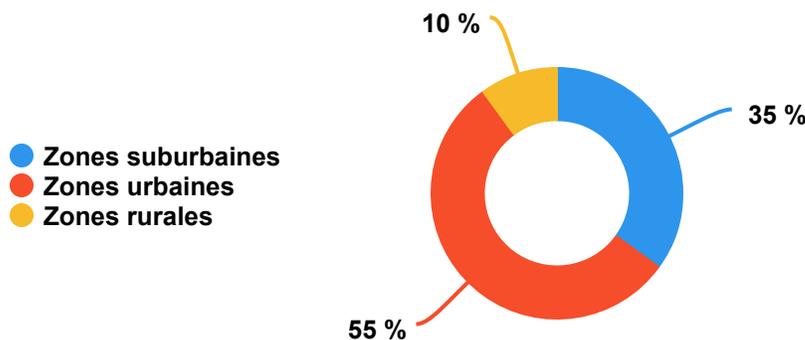
Ottawa connaît une croissance rapide : sa population a augmenté de 29,6 % en 20 ans, soit de 1996 à 2016. En 2019, on estime qu'elle dépassait le million d'habitants. D'ici 2029, ce nombre devrait augmenter de 11 %, pour s'établir à 1,1 million.

Figure 1 : Ville d'Ottawa



Source: Wiki

Figure 2 : Proportion de la population par zone géographique

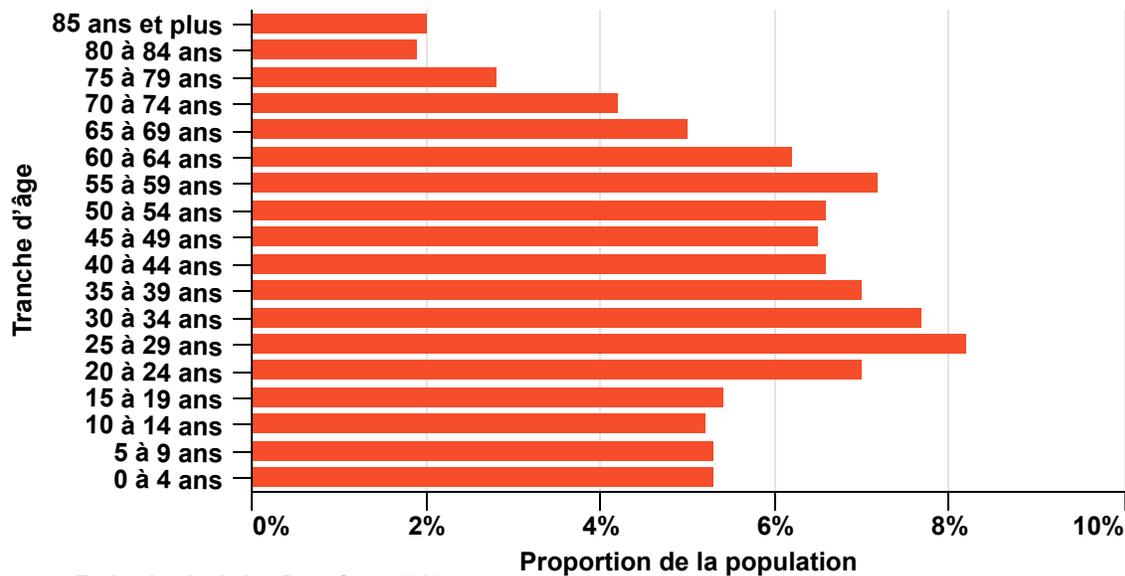


Source: Perspectives Ottawa, 2016

## 1.2 Données démographiques

Ottawa est bordée par Gatineau (Québec); ensemble, les deux villes forment la région de la capitale nationale. En raison de sa proximité avec la province de Québec et de son histoire franco-ontarienne, Ottawa a cela de particulier qu'elle compte 38 % de résidents bilingues (français et anglais). L'âge médian des résidents est de 39 ans; la population est surtout constituée de jeunes adultes (20 à 34 ans) et d'adultes (35 à 64 ans). Toutefois, on estime que la proportion de personnes de 65 ans et plus pourrait passer de 16,1 % à 20,1 % d'ici 2029. Le vieillissement de la population peut entraîner une réduction de la taille des ménages, ce qui toucherait directement l'offre de logements.

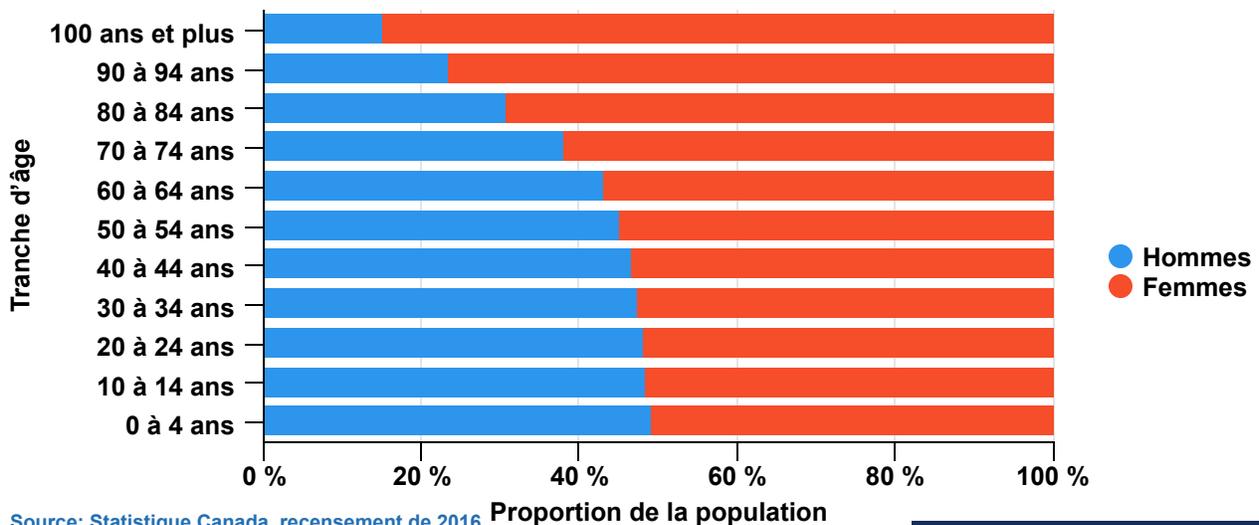
Figure 3: Proportion de la population par âge



Source : Environics Analytics, DemoStats, 2019

Les proportions d'hommes et de femmes sont essentiellement équivalentes pour toutes les tranches d'âges jusqu'à 64 ans. À partir de 65 ans, par contre, les femmes commencent à être plus nombreuses, et cet écart se creuse rapidement avec l'âge. Selon le recensement de 2016, les femmes âgées de la ville sont plus susceptibles d'avoir un faible revenu (10,4 %) que les hommes âgés (8,3 %).

Figure 4: Proportion des genres par tranches d'âge



Source: Statistique Canada, recensement de 2016

# 1.3 Migration

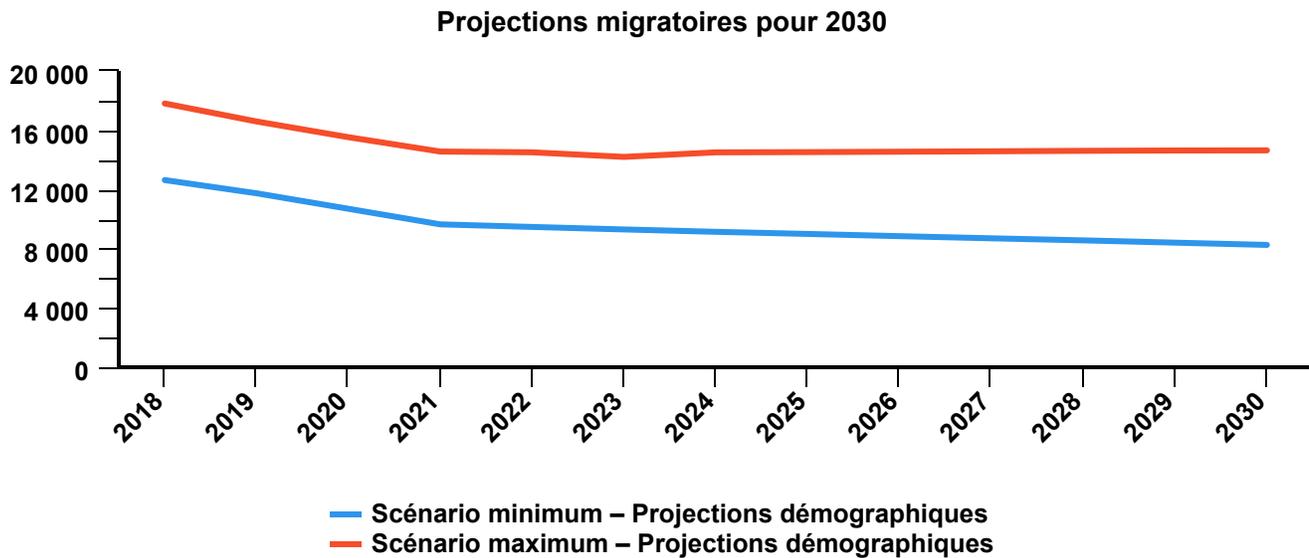
La migration a contribué à l'augmentation de la population à Ottawa : des personnes et des familles de partout au Canada et d'ailleurs continuent de s'y installer. De 2016 à 2017, le nombre net de personnes ayant emménagé à Ottawa était de 13 415, soit 35,7 % de plus que l'année précédente. Il s'agit du nombre net d'arrivants le plus élevé depuis 2001.

Figure 5: Migration nette vers la ville d'Ottawa par groupes d'âge, de 2014 à 2017

Année	0 à 17 ans	18 à 24 ans	24 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et +	Total
2014-2015	1 230	1 688	3 237	415	87	5 827
2015-2016	2 467	2 210	4 621	110	480	9 888
2016-2017	3 295	2 542	6 390	585	603	13 415

Source: Ville d'Ottawa, Rapport annuel sur le développement de 2018

Figure 6: Projections migratoires, 2018-2044 (scénario minimum et maximum)



Source: Projections de croissance pour le nouveau Plan officiel : Méthodologie et postulats relatifs à la population, au logement et à l'emploi (2018-2046)

## **Partie 2 : Main-d'œuvre**

**2.1 Scolarité**

**2.2 Emploi**

**2.3 Déplacements vers le travail**

## 2.1 Scolarité

Les résidents d'Ottawa sont hautement scolarisés : 65,5 % de la population en âge de travailler ont fait des études postsecondaires, soit plus que la moyenne nationale (56,8 %). Par conséquent, bien des résidents ont atteint un niveau de scolarité plus élevé et sont plus aisés que le Canadien moyen.

Figure 7: Niveau de scolarité des 15 ans et plus (pourcentage de la population des ménages)

Niveau de scolarité	Pourcentage à Ottawa	Pourcentage au Canada
Aucun certificat, diplôme ou grade	10,84 %	16,71 %
Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	23,63 %	26,51 %
Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers	3,88 %	9,36 %
Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement d'enseignement non universitaire	20,26 %	19,93 %
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	1,64 %	2,43 %
Diplôme universitaire	39,75 %	25,05 %
Baccalauréat	24,77 %	16,95 %
Diplôme supérieur au baccalauréat	14,97 %	8,11 %

Source: Environics Analytics, DemoStats, 2019

Le recensement de 2016 montre que les employés de l'Ontario qui détiennent un baccalauréat gagnent 55 % plus par année que ceux qui ont un diplôme d'études secondaires. Il convient de noter que 39,8 % des résidents d'Ottawa de plus de 15 ans ont un diplôme universitaire, comparativement à 25,1 % dans le reste du Canada.

## 2.2 Emploi

Parmi les quelque 840 517 résidents en âge de travailler d'Ottawa, soit les 15 ans et plus, 68 % appartiennent à la population active. En tout, 64,1 % des femmes en âge de travailler en font partie, contre 70,7 % des hommes. En 2018, le taux de chômage était de 4,6 %; en 2019, il est passé à 5,03 % selon les données des 10 premiers mois de l'année.

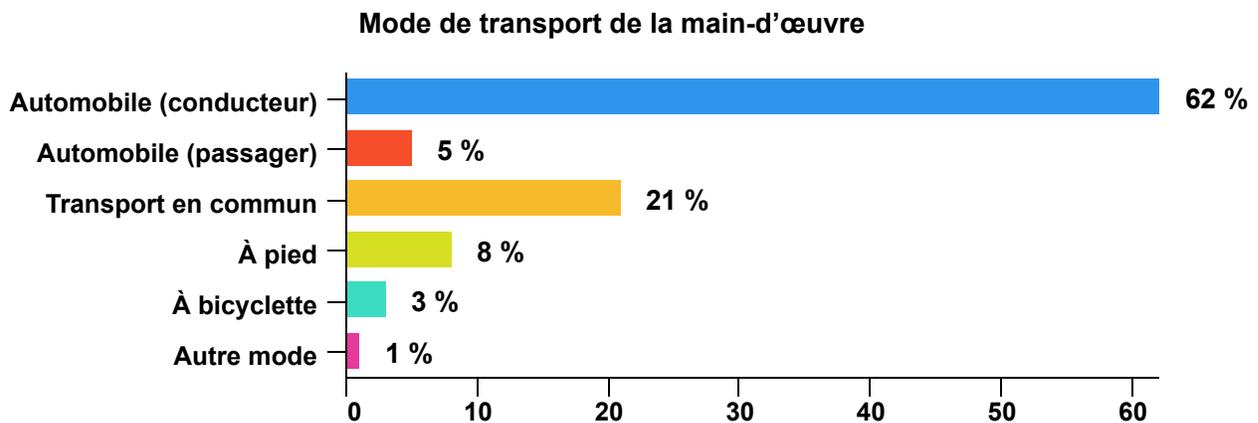
Le gouvernement fédéral contribue largement à l'économie d'Ottawa, directement et indirectement. Le secteur public, notamment les trois niveaux d'organismes gouvernementaux et financés par le gouvernement (comme les universités et les hôpitaux), compte pour 30 % de l'activité économique et emploie le tiers des résidents de la région de la capitale nationale. Le secteur privé est également un contributeur : il offre des biens et services à un secteur gouvernemental stable.

En tout, 68 000 résidents hautement scolarisés travaillent pour 1 750 entreprises dans les industries fondées sur les connaissances, dont les domaines des technologies des communications, du logiciel, de l'aérospatiale, de la défense et de la sécurité, des médias numériques, des sciences de la vie et des technologies propres.

## 2.3 Déplacements vers le travail

La majorité de la main-d'œuvre (84,0 %) travaille dans un lieu fixe. Le reste travaille de la maison (7,2 %), n'a pas de lieu de travail fixe (8,2 %) ou travaille à l'extérieur du Canada (0,5 %). Parmi les employés qui se déplacent pour se rendre au travail, 67,5 % utilisent la voiture (comme passager ou conducteur). Selon des estimations faites en 2019, 21 % de la population active occupée utilise les transports en commun. La Ville prévoit une augmentation de ce pourcentage avec l'ouverture du train léger, qui dessert 12,5 kilomètres d'est en ouest et comprend 2,5 km de rails sous le centre-ville. La phase I et les phases subséquentes pourraient également réduire le temps de transport. Le recensement de 2016 montre que 58 % de la main-d'œuvre d'Ottawa met jusqu'à 30 minutes à se rendre au travail.

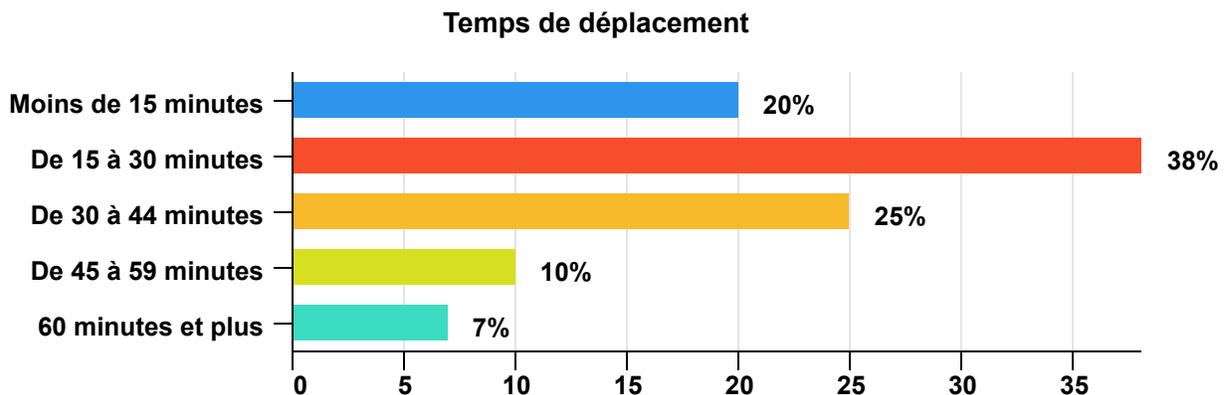
Figure 8: Mode de transport de la main-d'œuvre vers le travail



Source: Environics Analytics, DemoStats, 2019

Par ailleurs, il est important de ne pas négliger la corrélation entre transport et abordabilité des logements. Certains des quartiers abordables d'Ottawa, où les logements sont moins coûteux, sont en périphérie de la ville; cela peut faire augmenter les coûts de transport. Comme l'arrivée du train léger rend ces quartiers plus attrayants, elle pourrait entraîner une augmentation de la valeur des terrains, des loyers du marché et des prix du logement.

Figure 9: Temps de déplacement pour se rendre au travail



Source: Statistique Canada, recensement de 2016

## **Partie 3 : Ménages**

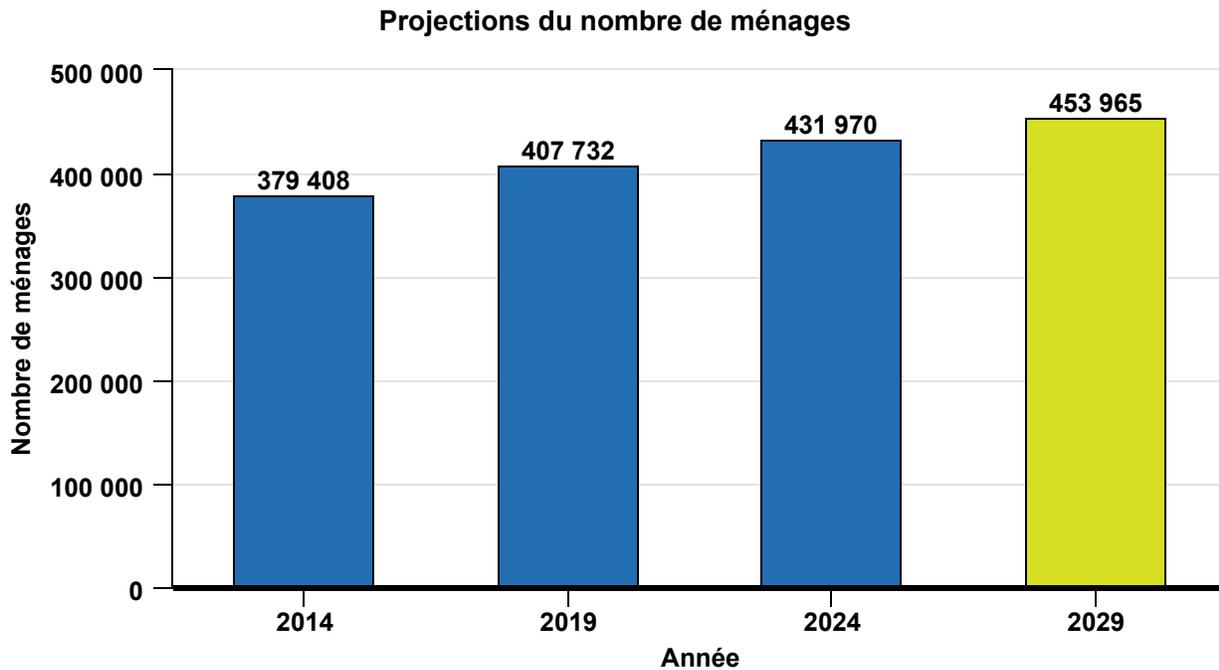
- 3.1 Nombre de ménages et projections**
- 3.2 Composition des ménages**
- 3.3 Revenu des ménages et projections**
- 3.4 Population à faible revenu**
- 3.5 Besoin impérieux de logement**

### 3.1 Nombre de ménages et projections



On estime qu'il y a environ 404 400 ménages à Ottawa. D'ici dix ans, on prévoit que ce nombre passera à 453 965, une hausse de 11,3 %.

Figure 10: Projections du nombre de ménages, de 2014 à 2029

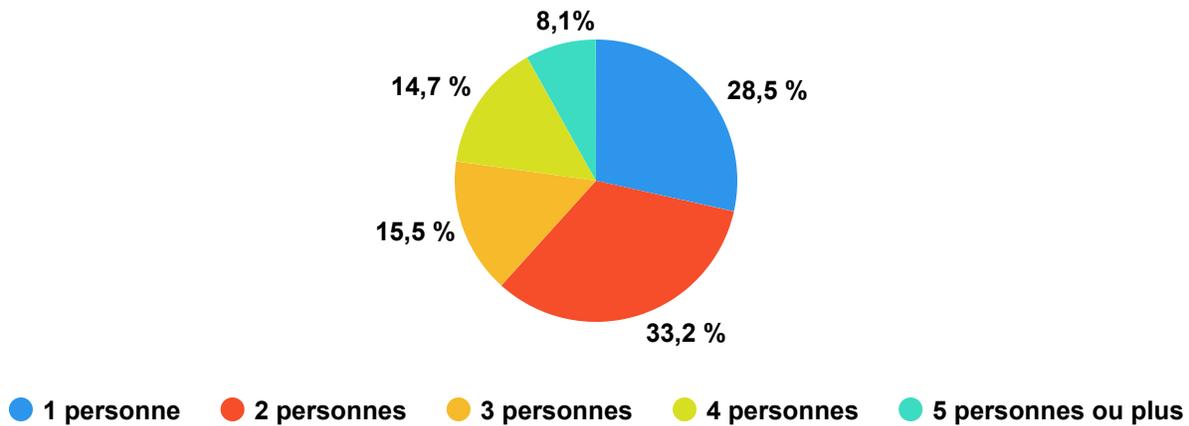


Source: Environics Analytics, DemoStats, 2014, 2019, 2024 et 2029

## 3.2 Composition des ménages

Près des deux tiers des ménages sont occupés par une (28,5 %) ou deux (33,2 %) personnes; il n'est donc pas surprenant que la taille moyenne des ménages soit de 2,5 personnes. On ne s'attend pas à ce que la taille et la composition des ménages changent considérablement dans les dix prochaines années. En tout, 66,1 % des ménages se considèrent comme une famille, soit un couple avec ou sans enfants à la maison ou une situation de monoparentalité. Les couples tendent à avoir plus d'enfants (deux enfants ou plus) à la maison (62,2 %), tandis que les mères ou pères monoparentaux ont le plus souvent un seul enfant (59,0 %).

Figure 11: Proportion de la population par tailles de ménage

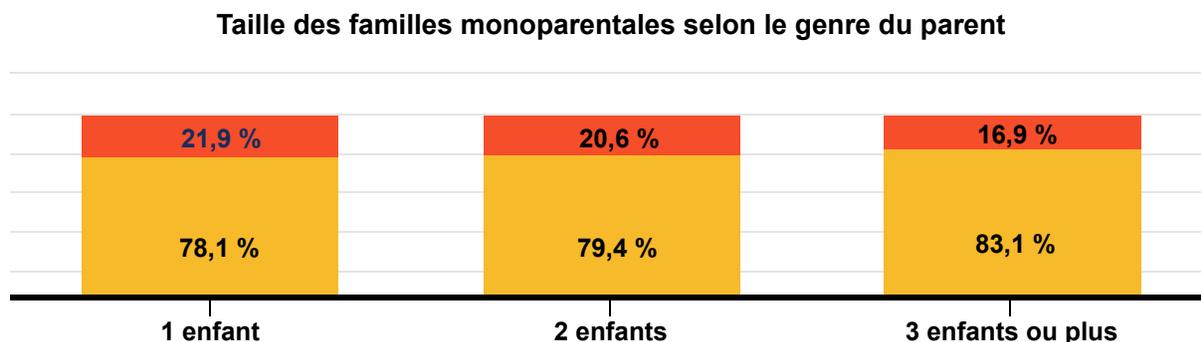


Source: Environics Analytics, DemoStats, 2019

Plus des trois quarts des ménages monoparentaux sont dirigés par une femme (mère ou tutrice). La proportion de familles monoparentales dirigées par une femme augmente avec le nombre d'enfants : elles représentent 83,1 % des familles ayant trois enfants ou plus.

En outre, les ménages monoparentaux sont plus susceptibles que les couples d'être en situation de faible revenu. En 2015, 34,5 % des mères monoparentales et 13,7 % des pères monoparentaux canadiens avaient un faible revenu. Et plus le nombre d'enfants est élevé, plus les pressions (notamment financières) augmentent.

Figure 12: Taille des familles monoparentales selon le genre du parent, de 1 à 3 enfants ou plus



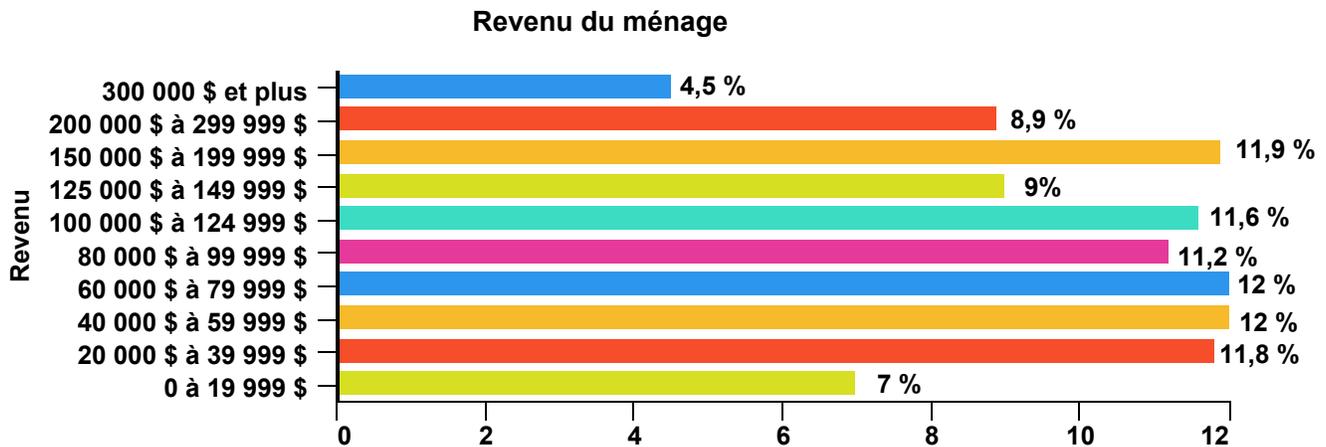
Source: Environics Analytics, DemoStats, 2019

● Femme ● Homme

### 3.3 Revenu des ménages et projections

Grâce au gouvernement fédéral et à la vigueur du secteur technologique, le marché du travail est stable à Ottawa. En 2019, le revenu médian des ménages était estimé à plus de 87 000 \$ par année. La plus grande proportion des ménages gagnent entre 40 000 \$ et 79 000 \$ par année.

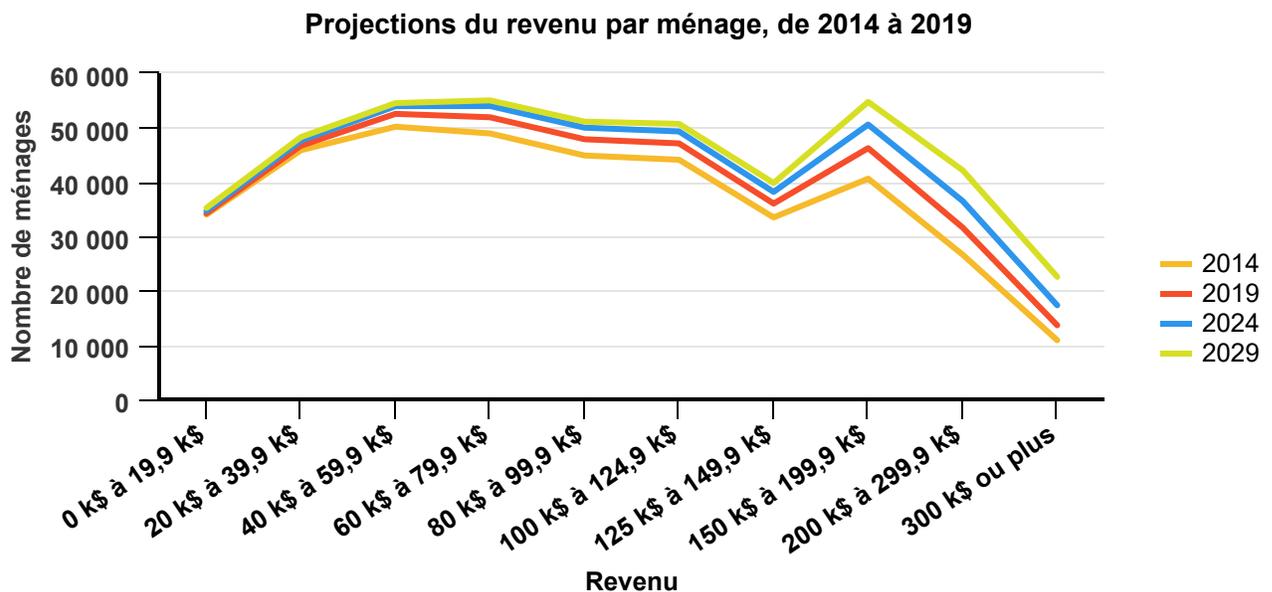
Figure 13: Revenu des ménages, de 0 \$ à 300 000 \$ ou plus



Source: Environics Analytics, DemoStats, 2019

On estime que pour les dix prochaines années, le nombre de ménages gagnant de 150 000 \$ à 199 999 \$ par année sera égal au nombre de ménages touchant de 60 000 \$ à 79 999 \$. Selon les prévisions, l'augmentation la plus importante s'observera chez les ménages gagnant plus de 300 000 \$, qui seront 65,4 % plus nombreux.

Figure 14: Projections du revenu par ménage, de 2014 à 2029



Source: Environics Analytics, DemoStats, 2014, 2019, 2024 et 2029

## 3.4 Population à faible revenu

À l'autre extrémité du spectre, bien des résidents d'Ottawa ne survivent que grâce au soutien du gouvernement. Le programme Ontario au travail offre de l'aide financière ou de l'aide à l'emploi aux personnes qui ont des difficultés financières. Par ailleurs, le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) offre des mesures de soutien du revenu aux personnes handicapées qui ont besoin d'aide pour couvrir leurs frais de subsistance.

Le nombre de cas du programme Ontario au travail a diminué depuis 2017, année où un sommet de presque 20 000 cas avait été atteint. Selon le Rapport sur le rendement des activités de l'aide sociale de l'Ontario, le programme comptait 43 737 cas pour 70 266 bénéficiaires en date de juillet 2019 à Ottawa. Cela représente une moyenne mensuelle de 18 347 cas pour le programme Ontario au travail, et de 25 389 cas pour le POSPH sur une période de sept mois.

Si on se fie aux moyennes de 2019, les bénéficiaires du programme Ontario au travail étaient surtout des personnes seules, avec (27 %) ou sans (62 %) enfants. La majorité (93 %) des bénéficiaires vivaient dans des logements loués; sur ce nombre, seuls 8,4 % vivaient dans des logements subventionnés.

Contrairement à ce qu'on observe dans le programme Ontario au travail, le nombre de cas du POSPH continue d'augmenter. La majorité des bénéficiaires sont également des personnes seules, avec (9 %) ou sans (81 %) enfants. Parmi les locataires (79,4 % des bénéficiaires), 81,8 % louaient un logement privé, et 18,2 % vivaient dans un logement subventionné.

Les personnes qui demandent l'aide de la communauté et du gouvernement ne sont pas les seules à vivre dans la pauvreté. Statistique Canada définit la mesure de faible revenu comme un « pourcentage fixe (50 %) du revenu ménager médian "ajusté", ce dernier terme traduisant le fait que les besoins d'un ménage augmentent à mesure que le nombre de membres croît. Un ménage vit en situation de faible revenu si son revenu après impôt est inférieur à la moitié du revenu médian après impôt de tous les ménages canadiens. » La mesure de faible revenu pour les ménages canadiens varie de 22 133 \$ pour une personne seule à 58 558 \$ pour un ménage de 7 personnes.

D'après le recensement de 2016, 12,6 % de la population d'Ottawa vit sous la mesure de faible revenu. Selon un tableau de données personnalisées de Statistique Canada qui a examiné le revenu des ménages, les ménages d'Ottawa qui gagnent moins de 59 136 \$ sont considérés comme ayant un faible revenu, ce qui représente 124 255 ménages. De ce nombre, 79 274 ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux coûts du logement et 40 258 ménages consacrent 50 % ou plus de leur revenu aux coûts du logement. Il est nécessaire de soutenir les ménages à faible revenu en leur offrant un logement abordable.

## 3.5 Besoin impérieux de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement décrit les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement comme des ménages dont l'habitation n'est pas convenable, adéquate ou abordable, et dont le revenu ne leur permet pas de trouver mieux dans leur milieu de vie. Le terme « logement acceptable » désigne un logement qui est :

### 1. Adéquat

Ne requiert aucune réparation majeure.

### 2. Convenable

A assez de chambres pour la taille et la composition du ménage.

### 3. Abordable

Coûte moins de 30 % du revenu du ménage avant impôts.

Au Canada, 1,7 million de ménages ont un besoin impérieux de logement et vivent dans des logements inadéquats ou inabordables. Les facteurs qui influencent l'incidence des besoins impérieux de logement comprennent le revenu, les faibles taux d'inoccupation, les marchés locatifs concurrentiels, les coûts élevés du logement et l'augmentation générale du coût de la vie. La population à faible revenu d'Ottawa représente une part disproportionnée de la population totale de la ville qui a un besoin impérieux de logement. Au sein de la population à faible revenu, 63 % des ménages sont considérés comme ayant un besoin impérieux de logement (79 274 / 124 25). La population à faible revenu a un besoin d'aide financière beaucoup plus élevé que les autres seuils de revenu.

Figure 15: Revenus (faibles, moyens et élevés) des ménages et besoins impérieux de logement

Revenu des ménages et besoins impérieux de logement						
	Revenus faibles (< 59,136 \$)	%	Revenus moyens (59,137 \$ à 111,844 \$)	%	Revenus élevés (>111, 845 \$)	%
Ménages qui dépensent plus de 30 % pour le logement	79 274	63	17 023	14	2 319	1
Ménages qui dépensent plus de 50 % pour le logement	40 258	32	1 243	1	pas un nombre significatif	s.o

Source: Statistique Canada, Indice des prix à la consommation de l'Ontario, estimations pour 2019

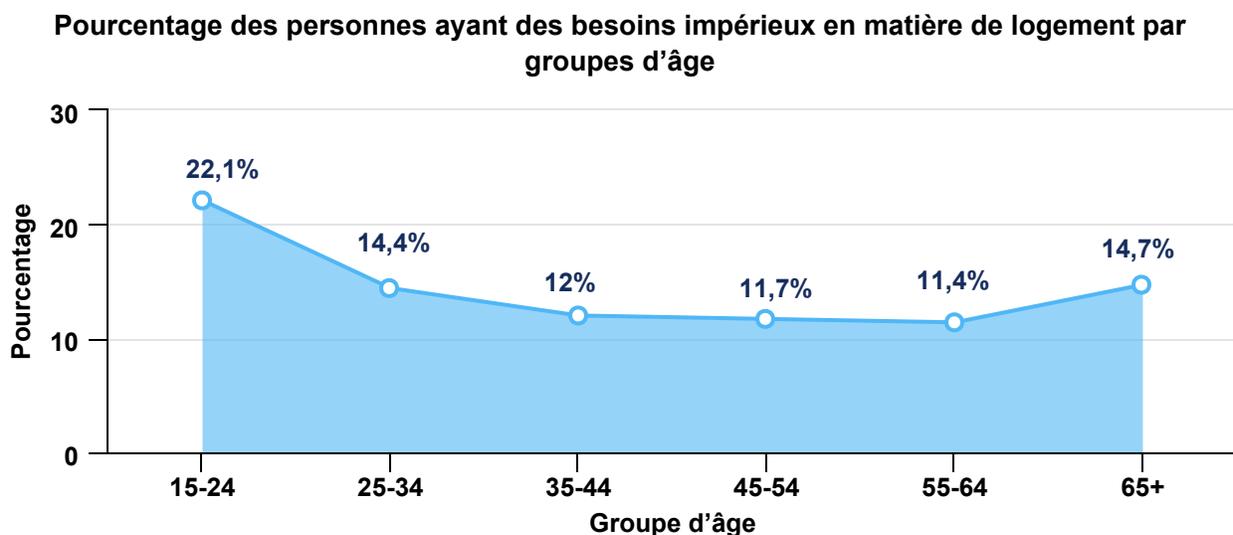
## Besoin impérieux de logement

Le pourcentage de ménages qui dépensent plus de 30 % de leur revenu avant impôts pour leur logement est beaucoup plus élevé chez les locataires (42,3 %) que chez les propriétaires (14,1 %). Cet écart est peut-être dû au fait que les locataires ont souvent un revenu inférieur aux propriétaires. De plus, les propriétaires sont soumis à des mesures de contrôle supplémentaires qui visent à garantir leur santé financière au moment de l'achat.

Le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement varie selon le groupe de population. D'après le recensement de 2016, le problème touchait 13,7 % des 65 ans et plus, 28,2 % des familles monoparentales et 34,9 % des nouveaux arrivants (arrivés au pays dans les cinq dernières années). Le pourcentage de personnes touchées est beaucoup plus élevé dans ces groupes que dans la population générale, ce qui entrave leur accès à la sécurité de logement.

À Ottawa, le revenu médian des hommes était de 11 543 \$ supérieur à celui des femmes. Cette différence explique en grande partie pourquoi les femmes sont plus nombreuses à avoir des besoins impérieux en matière de logement, en particulier les mères monoparentales.

Figure 16: Pourcentage des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement par groupes d'âge (15-24, 25-34, 35-44, 45-54, 55-64, 65+)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les familles, particulièrement les parents seuls, sont surreprésentées chez les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. On estime que 28,2 % des familles monoparentales sont touchées, et de nombreuses sources indiquent que les mères monoparentales sont encore plus surreprésentées. Ces familles éprouvent d'énormes difficultés financières à maintenir un niveau de vie acceptable, et tous les membres du ménage en souffrent.

Tout comme les familles, les nouveaux arrivants au Canada peinent à s'établir et à obtenir un logement adéquat, convenable et abordable. En tant que capitale nationale, Ottawa accueille continuellement des immigrants de partout dans le monde. Pendant la dernière décennie, on estime que plus de 38,2 % des nouveaux arrivants dépensaient plus de 30 % de leur revenu pour leur logement. Cette proportion élevée indique que ce groupe connaît des difficultés additionnelles comparativement à la population générale lorsque vient le temps de trouver un logement.

## **Partie 4 : Logements**

**4.1 Mode d'occupation**

**4.2 Mises en chantier**

**4.3 Habitations construites**

**4.4 Conditions de logement**

## 4.1 Mode d'occupation

Sur les quelque 407 732 logements d'Ottawa, 65,4 % sont habités par des propriétaires-occupants, et 34,6 % par des locataires. Le type de maison prédominant (42,1 %) est la maison unifamiliale. Le reste des occupants vivent dans des maisons en rangée, des maisons jumelées, duplex non attenant ou autre type d'habitation. On prévoit que cette distribution restera la même au cours des 10 prochaines années.

Figure 17: Proportion de la population par types de logement

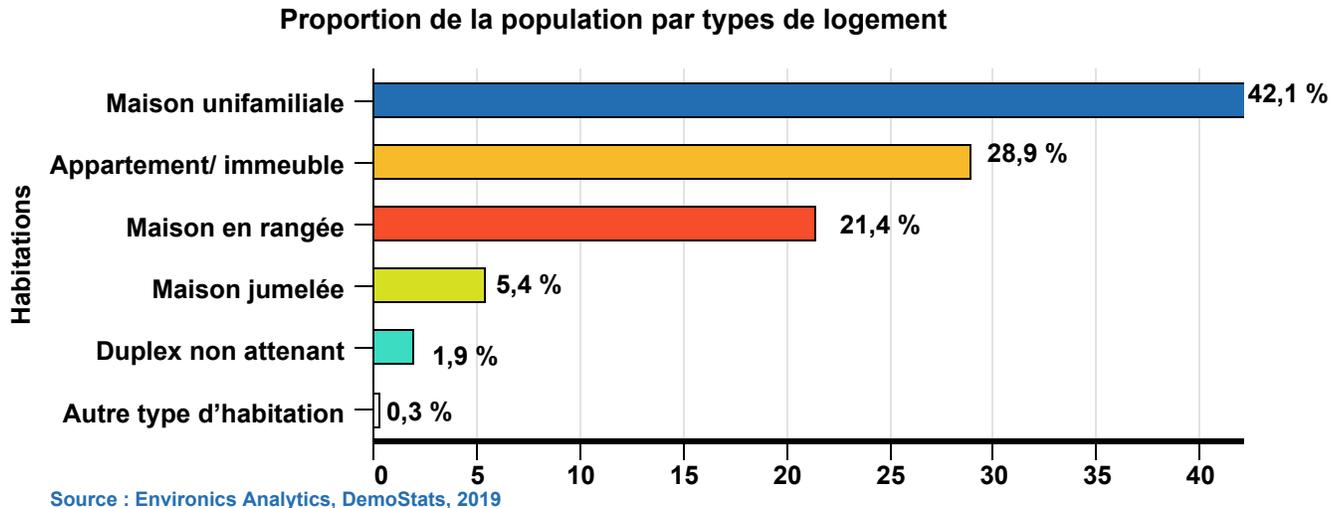


Figure 18 : Inventaire des types de logements par mode d'occupation, Ottawa, 2018

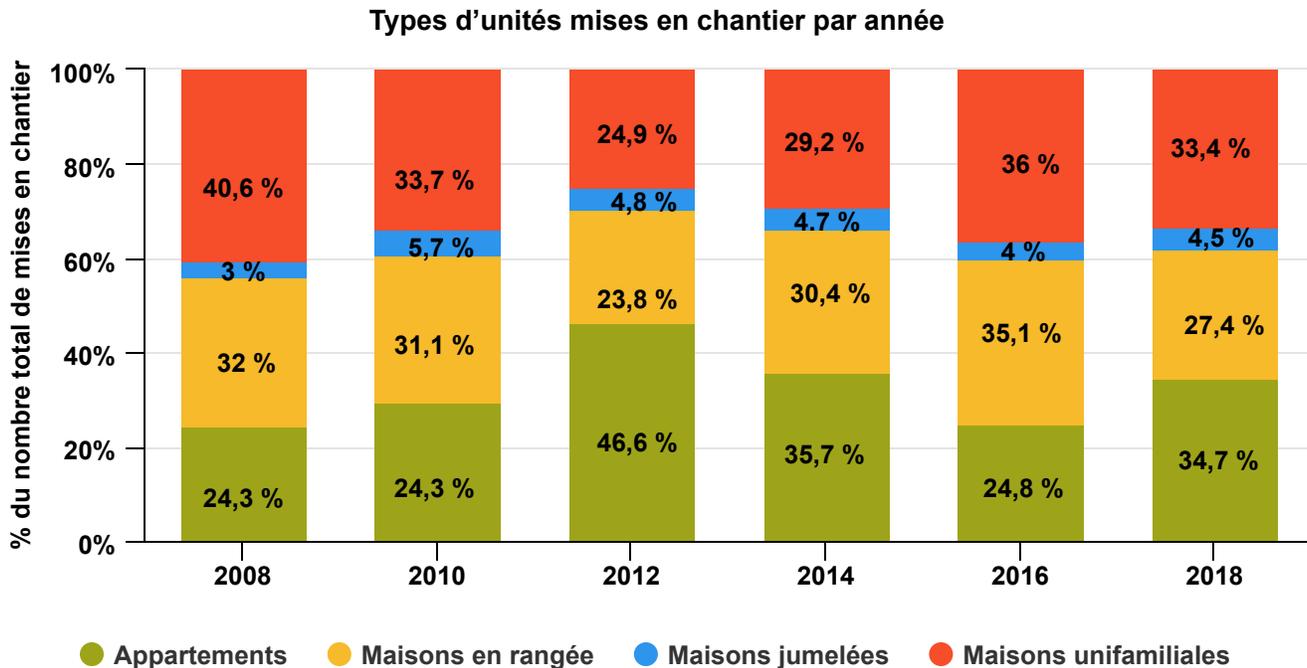
Inventaire des types de logements par mode d'occupation						
	Tous les types	Appartements	Maisons en rangée	Maisons jumelées	Maisons unifamiliales	Habitations mobiles (ex. : maisons mobiles)
Propriétaire	270 802	27 309	55 478	17 477	169 613	925
Locataire	132 887	91 886	26 422	4 775	9 644	160
<b>Total</b>	<b>403 689</b>	<b>119 195</b>	<b>81 900</b>	<b>22 252</b>	<b>179 257</b>	<b>1 085</b>

Source : Ville d'Ottawa, Rapport annuel sur le développement de 2018

## 4.2 Mises en chantier

En 2018, le nombre de mises en chantier s'élevait à 6 950 unités, ce qui constitue une augmentation de 1,5 % par rapport à 2017 et le nombre le plus élevé depuis 2008. Le changement le plus important observé concerne le type de structure construit. En 2008, les maisons unifamiliales constituaient 40 % des mises en chantier, et les appartements, 24 %. Dix ans plus tard, les appartements prédominaient, formant 34,7 % des mises en chantier, comparativement à 33,4 % pour les maisons unifamiliales.

Figure 19 : Type d'unités mises en chantier et proportion du total, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 et 2018

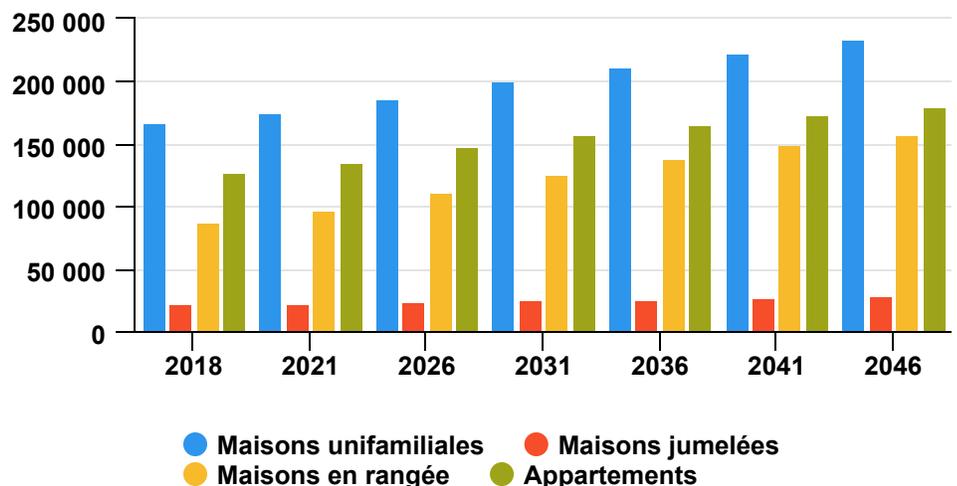


Source : Ville d'Ottawa, Rapport annuel sur le développement de 2018

Figure 20 : Mises en chantier projetées selon le type d'habitation, 2018, 2021, 2026, 2031, 2036, 2041 et 2046

Selon les projections de croissance pour le nouveau Plan officiel (Méthodologie et postulats relatifs à la population, au logement et à l'emploi [2018-2046]), les nouveaux logements seront constitués à 34 % de maisons unifamiliales, à 3 % de maisons jumelées, à 36 % de maisons en rangée et à 27 % d'appartements.

### Mises en chantier projetées selon le type d'habitation et l'année



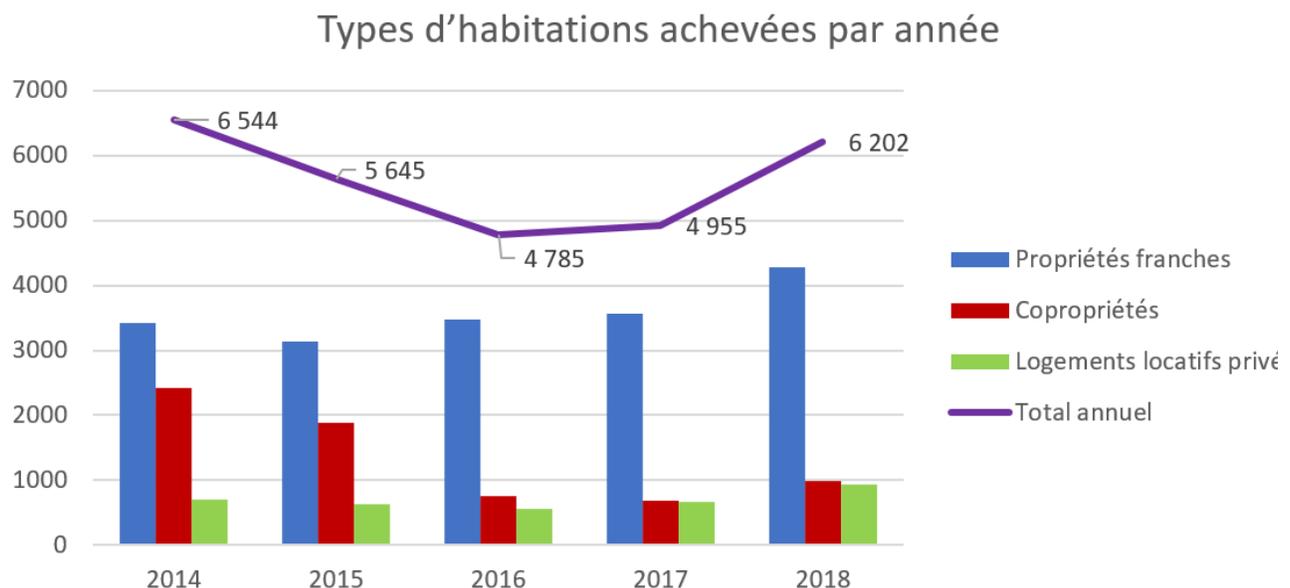
Source : Projections de croissance pour le nouveau Plan officiel, Méthodologie et postulats relatifs à la population, au logement et à l'emploi

## 4.3 Habitations construites

Il est important de noter que les mises en chantier ne constituent pas la totalité des nouvelles habitations. Chaque année, les propriétaires demandent des permis pour transformer des maisons et les immeubles à logements multiples existants en nouvelles unités. En 2018 seulement, 8 381 permis d'unités résidentielles ont été accordés.

Les mises en chantier ont été plus nombreuses en 2018, mais le nombre d'habitations achevées (6 202) était légèrement plus faible. Plus de la moitié d'entre elles (69 %) ont été construites pour être vendues à des propriétaires. On en distingue trois catégories : les propriétés franches, les copropriétés et les logements locatifs privés. Même si elles ne constituent que 15,8 % des constructions achevées, les copropriétés sont le type d'habitation qui a connu la croissance la plus grande, avec une hausse de 42 % de 2017 à 2018.

Figure 21 : Habitations achevées selon le marché visé, 2014 à 2018



Source : Ville d'Ottawa, Rapport annuel sur le développement de 2018

Malgré les nombreuses mises en chantier, il faudra entamer de nouvelles constructions afin de répondre à la demande en logements, qui augmentera avec la population. L'Analyse du marché locatif indique que le parc de logements à Ottawa a connu une croissance linéaire relativement stable; le rapport prévoit d'ailleurs que le parc résidentiel continuera de s'enrichir d'environ 5 600 nouveaux logements par année, avec une montée des maisons en rangée et des appartements au détriment des maisons individuelles. D'après les prévisions démographiques actuelles, si les taux de construction actuels se maintiennent, on estime qu'il manquera de 18 000 à 19 000 logements à Ottawa d'ici 2031. Avec ce scénario, on peut s'attendre à ce que le prix moyen des loyers augmente de 41 % de 2018 à 2031, et déduire que près de 25 000 ménages supplémentaires vivront dans des logements inabordables d'ici 2031.

## 4.4 Conditions de logement

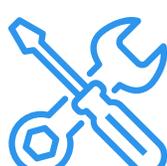
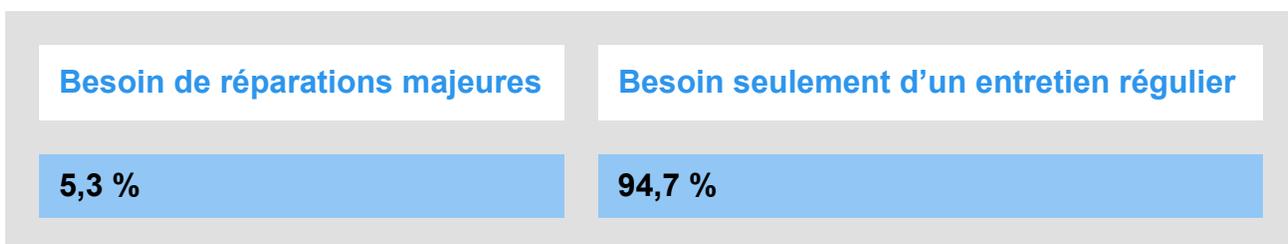
Le parc locatif d'Ottawa prend de l'âge : près de la moitié (46,2 %) des logements existants ont été construits avant 1980. D'après l'Analyse du marché locatif de la ville d'Ottawa de 2019, plus de la moitié (62 %) des logements locatifs ont au moins 40 ans.

Figure 22: Âge du parc de logements (habitations construites entre 1961 et 2016, et après)

Période de construction	Nombre de constructions	Pourcentage
Avant 1961	67 992	16,68 %
Entre 1961 et 1980	120 517	29,56 %
Entre 1981 et 1990	62 413	15,31 %
Entre 1991 et 2000	46 775	11,47 %
Entre 2001 et 2005	29 561	7,25 %
Entre 2006 et 2010	30 974	7,60 %
Entre 2011 et 2016	29 039	7,12 %
Après 2016	20 461	5,02 %

Source : Environics Analytics, DemoStats, 2019

Plusieurs habitations nécessitent d'importantes réparations dans les plus vieux quartiers, comme Glebe, le quartier chinois et Hintonburg, tous construits avant 1946. Dans Overbrook et Carlington, bâtis après la Deuxième Guerre mondiale, une maison sur dix a besoin d'importantes réparations. C'est souvent un processus coûteux, et les propriétaires n'ont pas toujours la capacité ou la volonté d'assumer les frais associés.



## **Partie 5 : Abordabilité**

**5.1 Marché de la propriété**

**5.2 Marché locatif**

**5.3 Taux d'inoccupation**

## 5.1 Marché de la propriété

De 2017 à 2018, le prix moyen des maisons à Ottawa a augmenté de 3,8 %, passant à 407 600 \$. Durant la période précédente (de 2016 à 2017), il avait grimpé de 5,7 %, ce qui constituait un important bond par rapport aux années précédentes : de 2011 à 2016, le prix des maisons n'avait augmenté de que 2,2 %.

Un pourcentage substantiel des propriétaires-occupants (14,1 % en 2016) a des besoins impérieux en matière de logement. L'abordabilité est un problème dans toute la ville, quel que soit le mode d'occupation. L'augmentation des prix et les nouvelles simulations hypothécaires rendent difficile l'accès à la propriété pour les ménages à faible revenu. Les simulations mettent également à rude épreuve le marché de la propriété : des ménages qui y auraient auparavant eu accès doivent maintenant rester dans des logements locatifs.

## 5.2 Marché locatif

La location est une réalité pour 34,6 % des résidents d'Ottawa. L'offre et la demande de logements locatifs augmentent à des rythmes différents : entre 2016 et 2018, l'offre a augmenté d'environ 1 %, tandis que le nombre de locataires a augmenté d'environ 2,9 %. Par conséquent, la population par logement locatif est passée de 2,05 à 2,07 résidents pendant cette période. Quant aux augmentations de loyer, elles sont passées de 7,8 % à 11,2 % de 2016 à 2018.

Selon le Rapport sur les logements locatifs 2018 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les locataires paient en moyenne 1 174 \$; toutefois, la récente Analyse du marché de la ville d'Ottawa estime que les prix locaux sont beaucoup plus élevés. Un échantillon de 2 214 appartements affichés en ligne entre octobre et décembre 2018 révèle que le loyer moyen demandé est de 1 572 \$, tous types d'appartements confondus (studios et appartements à une, deux ou trois chambres).

Figure 23 : Loyer du marché par nombre de chambres, 2018

Type - taille- loyer moyen	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
Taille du logement					
Loyer demandé	1 174 \$	1 401 \$	1 674 \$	1 977 \$	1 572 \$
Logements affichés	207	755	977	275	2 214
Loyer moyen	838 \$	1 036 \$	1 335 \$	1 419 \$	1 734 \$
Maisons en rangée					
Loyer demandé	906 \$	1 380 \$	1 862 \$	1 926 \$	1 737 \$
Logements affichés	4	11	23	23	61
Loyer moyen	937 \$	978 \$	1 278 \$	1 441 \$	1 408 \$
Maisons unifamiliales					
Loyer demandé	1 050 \$	1 819 \$	2 525 \$	2 948 \$	2 714 \$
Logements affichés	2	14	47	106	169
Loyer moyen	1 424 \$	1 097 \$	1 358 \$	1 737 \$	1 645 \$

## **Marché locatif**

### **Maisons de chambres**

Les maisons de chambres constituent une option abordable pour les résidents d'Ottawa. Bon nombre ne peuvent suivre l'augmentation du coût de la vie et du prix des loyers, et ces maisons constituent une solution pour les ménages à faible revenu qui, autrement, vivraient dans un refuge communautaire ou dans la rue.

« Maison de chambres » s'entend d'une unité d'habitation autre qu'un foyer de groupe, une maison de retraite ou une maison convertie en maison de retraite. Il s'agit d'un bâtiment, généralement privé, contenant huit chambres ou plus louées individuellement; les espaces communs (comme la cuisine et la salle de bains) sont partagés. Beaucoup de locataires vivant en maison de chambres sont pauvres et ont des problèmes de santé physique ou mentale ou de dépendance. Les Services du logement estiment qu'une chambre typique dans un de ces bâtiments coûte entre 500 \$ et 550 \$.

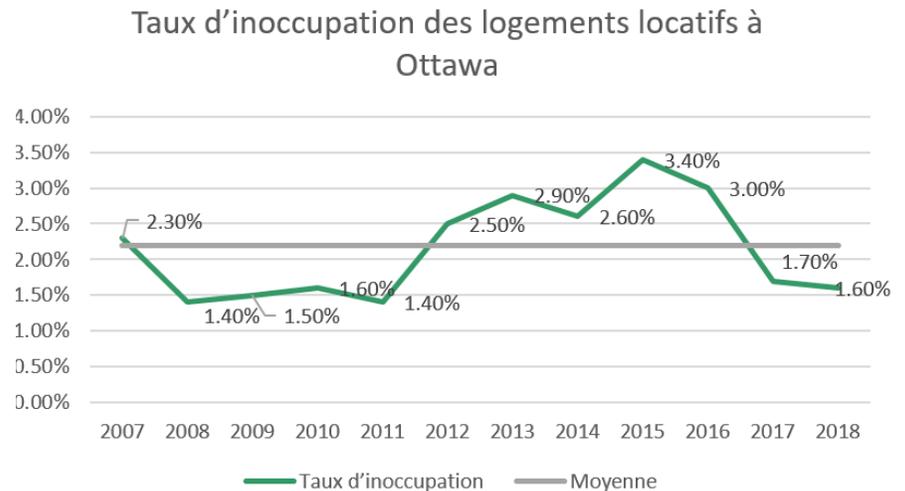
On compte actuellement 93 maisons de chambres autorisées à Ottawa, pour un total d'environ 1 274 unités. Elles sont autorisées par l'annexe no 26 du Règlement sur les permis (no 2002-189, dans sa version modifiée), lequel est administré et appliqué par les Services des règlements municipaux. Les maisons de chambres doivent respecter les exigences relatives au zonage et au bâtiment ainsi que les normes de bien-fonds, se conformer à la réglementation en matière d'incendie et de santé et répondre aux exigences sanitaires.

Le permis de maison de chambres n'est valide que pendant un an. Un avis de renouvellement est envoyé aux titulaires de permis environ six (6) semaines avant la date d'expiration. La Ville a le devoir de s'assurer que les maisons de chambres respectent les normes de la Loi sur la location à usage d'habitation ainsi que les conditions d'autorisation. De plus, compte tenu des besoins des locataires vivant en maison de chambre, on doit leur assurer l'accès aux services de soutien communautaires et sociaux nécessaires pour qu'ils puissent vivre en sécurité et avoir un logement stable.

## 5.3 Taux d'inoccupation

Les loyers augmentent depuis plusieurs années, et la tendance risque de se poursuivre si les taux d'inoccupation continuent de baisser. On considère comme acceptable un taux avoisinant 3 %. Or, il a atteint à Ottawa un creux presque historique : en octobre 2018, le taux moyen était de 1,6 %. Dans les quartiers en demande, la situation est encore pire : à Westboro Sud, le taux d'inoccupation n'a pas dépassé 1,5 % depuis neuf ans.

Figure 24 : Taux d'inoccupation, de 2007 à 2018



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les faibles taux d'inoccupation sont dus à la demande, qui augmente plus rapidement que l'offre. Le Rapport sur les logements locatifs 2019 indique que si la construction se poursuit au même rythme qu'aujourd'hui, en 2031, il manquera de 18 000 à 19 000 logements pour compenser l'augmentation de la population. Les facteurs qui influencent l'offre et la demande et sont à l'origine des bas taux changeants sont nombreux :

- Infrastructures vieillissantes : Le parc locatif d'Ottawa prend de l'âge; la plupart des logements locatifs (62 %) ont été construits avant 1979 (Analyse du marché de la ville d'Ottawa, 2019).
- Migration : Les nouveaux arrivants dans une ville ont tendance à privilégier la location durant leurs cinq premières années de résidence, d'après le Rapport annuel sur le développement. Or, entre 2016 et 2017, la migration nette à Ottawa a augmenté de plus de 30 %.
- Marché de l'emploi : Ottawa, officiellement bilingue, offre beaucoup d'emplois pour le gouvernement fédéral; de plus, le secteur de la technologie y est florissant, ce qui incite de nombreux travailleurs talentueux à y bâtir leur carrière et leur vie.

La popularité croissante des logements en location de courte durée impose également un stress accru au système de logement locatif : elle restreint l'accès au parc de logements pour les résidents. Selon le Rapport sur les logements locatifs, on comptait 2 800 offres de location de courte durée de plus en 2018 qu'en 2016, soit un total de 6 278. Les logements uniquement loués pour de courtes durées ont fait un bond vertigineux dans la même période pour atteindre 1 236 en 2018, une hausse de 254 %. C'est une option alléchante, car elle permet aux propriétaires de fixer des prix plus élevés. À Ottawa, les recettes provenant des locations de courte durée se chiffraient à 39,8 millions de dollars en 2018.

Entre 2015 et 2018, le nombre de plaintes des résidents concernant la location de courte durée, ou Airbnb, a augmenté de 186 % à Ottawa. Les tendances récentes dans le domaine ont incité la Ville à effectuer une étude détaillée et à créer un cadre réglementaire pour les diverses formes de logements locatifs qui répond le mieux possible aux besoins des résidents et de l'économie locale. Approuvé par le Conseil municipal en novembre 2019 après une étude et de vastes consultations, le nouveau cadre devait être mis en œuvre au début de 2020; il vise à améliorer la conformité aux normes de biens-fonds et d'entretien tout en réduisant au maximum les effets du règlement sur la viabilité et l'abordabilité des logements locatifs privés.

## SECTION 2

# Réseau de services de logement de la ville d'Ottawa

## **Partie 1 : Système de services de logement**

- 1.1 Continuum du système de services de logement**
- 1.2 Itinérance et logements d'urgence et à court terme**
- 1.3 Centres de services résidentiels et logements en milieu de soutien**
- 1.4 Logements communautaires**
- 1.5 Logements du secteur privé et propriétés abordables**
- 1.6 Ce qui a été dit – consultations**

# 1.1 Continuum du système de services de logement

Les Services du logement travaillent avec plus de 130 partenaires communautaires, dont des organisations à but lucratif et non lucratif ainsi que les gouvernements provincial et fédéral, pour renforcer les services de logement et de soutien de la Ville et créer un système adapté aux besoins changeants de la population qui favorise le dynamisme, l'inclusivité et la pérennité des communautés (voir figure 25).

Le réseau de logements et de services aux sans-abris offre tout un éventail d'options, des refuges d'urgence aux logements du marché en passant par les logements communautaires, de transition et en milieu de soutien. Ce système est un cadre général, c'est-à-dire un ensemble de biens, de services et de programmes offerts en collaboration avec des partenaires communautaires. Flexible, il constitue un continuum de services adapté aux besoins de la population au fil de leur évolution.

Figure 25 : Continuum du système de services de logement d'Ottawa

Logements d'urgence et à court terme	Logements en milieu de soutien	Logements sociaux	Logements locatifs abordables	Propriétés abordables	Logements au loyer du marché et de propriétaires-occupants
<b>Programmes de logement</b>					
Programmes de travail de rue Services de détournement Refuges d'urgence Programmes de jour/haltes-accueil	Logement d'abord Logements en milieu de soutien Logements sociaux (loyer indexé sur le revenu) Suppléments au loyer et allocations de logement		Financement des immobilisations et acquisition de terrains pour les logements abordables Aide pour la mise de fonds pour l'accès à la propriété Financement des réparations/rénovations pour les propriétaires à faible revenu		Ménage pouvant assumer le prix du logement sur le marché

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

La présente section (2) est le résultat d'un examen de tous les éléments du système de services de logement de la Ville. L'exercice constituait à recueillir et à analyser des données afin de mieux comprendre l'état actuel de chaque élément, plus particulièrement en ce qui concerne les objectifs, la capacité, la demande, les pressions et les lacunes du système.

## 1.1.1 Soutien offert par le réseau de services

Comme l'illustre la figure 25, le système de services de logement de la Ville offre diverses options, dont l'aide au logement, pour fournir à la population le soutien dont elle a besoin à différents stades de sa transition vers la stabilité.

La Ville a conclu 64 contrats avec 26 organisations sans but lucratif pour financer des programmes et des services qui aident les personnes à risque d'itinérance à conserver un chez-soi, et les personnes en situation d'itinérance à trouver un logement et à le garder. Voici les services offerts :

- Services d'approche
- Soutien dans les refuges (gestion des cas en refuge et relocalisation)
- Gestion des cas en matière de logement selon le modèle de service de Logement d'abord
- Soutien dans les logements avec services de soutien et dans les logements de transition
- Soutien au logement en maison de chambre
- Soutien général au logement, notamment pour la recherche de logement, la prévention de la perte de logement, les programmes de tutelle et les centres de ressources en logement communautaire
- Programme d'approche pour les personnes vivant dans la rue et services dans les établissements correctionnels et les hôpitaux psychiatriques



## 1.2 Itinérance

On appelle « itinérance » la situation d'une personne, d'une famille ou d'une communauté qui n'a pas de logement stable, sûr, permanent et approprié, ou qui n'a pas les moyens de s'en trouver un rapidement. Cette situation est apparente dans les refuges d'urgence et les rues d'Ottawa, mais elle touche aussi des personnes qui viennent de quitter un établissement correctionnel, un hôpital ou le système de bien-être de l'enfance et qui n'ont nulle part où aller à long terme. L'itinérance invisible, ou hébergement temporaire chez des connaissances, est aussi moins évidente; bien que les personnes touchées aient un endroit où loger à court terme, elles n'ont pas de logement permanent et ne peuvent s'en trouver un rapidement. Vu la nature de l'itinérance, il est difficile de savoir exactement combien de personnes sont touchées durant une période donnée.

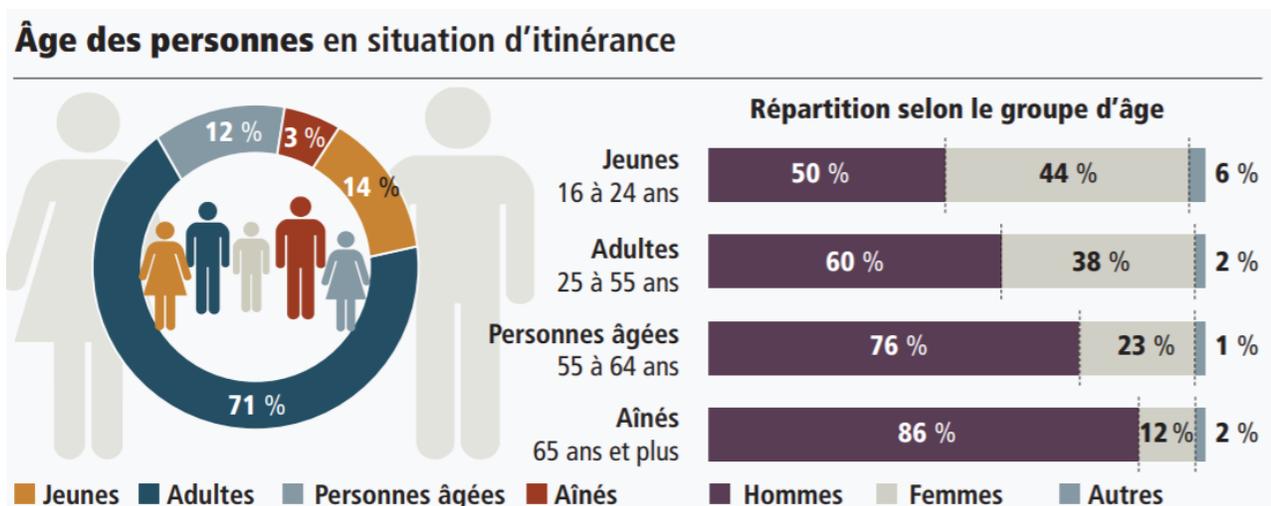
### Dénombrement ponctuel

Pour créer une base de référence et mieux comprendre les personnes en situation d'itinérance, la Ville, en collaboration avec 59 partenaires communautaires, a effectué un dénombrement ponctuel sur 24 heures les 19 et 20 avril 2018. Le sondage, effectué auprès de personnes de 16 ans et plus en situation d'itinérance, a permis à la Ville de mieux comprendre leurs caractéristiques démographiques, leurs besoins et leur réalité.



Les répondants avaient entre 16 et 81 ans (moyenne : 40 ans). Les résultats sont venus confirmer les inquiétudes des exploitants de refuges : la population en situation d'itinérance vieillit. Au total, 26 % des répondants avaient plus de 50 ans. D'autres données démographiques recueillies grâce au dénombrement ont révélé que l'âge et le genre des personnes en situation d'itinérance se répartissaient comme suit :

Figure 26 : Âge des personnes en situation d'itinérance

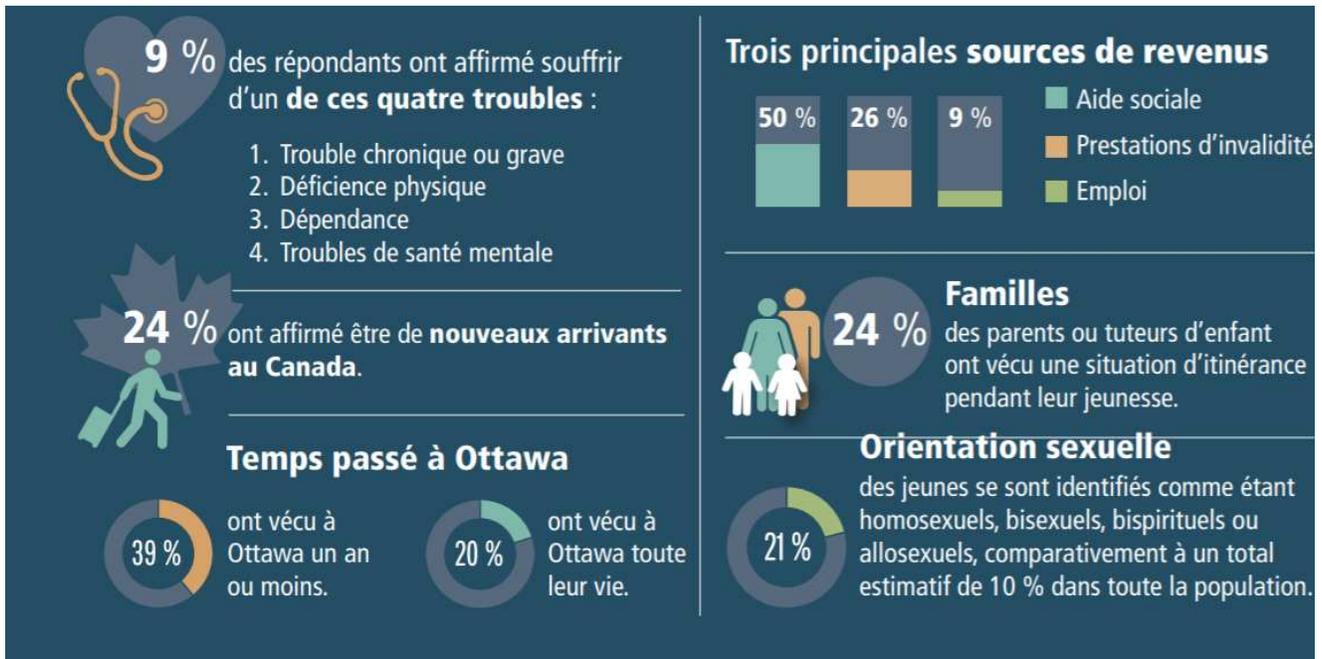


Source : Dénombrement ponctuel de la Ville d'Ottawa

## Dénombrement ponctuel

Les résultats du dénombrement indiquent que 60 % des répondants s'identifiaient en tant qu'hommes, 33 % en tant que femmes, et 6 % en tant que personnes transgenres. En tout, 13 % des répondants se sont dits non hétérosexuels, et 21 % des jeunes interrogés se sont identifiés en tant que personnes homosexuelles, bisexuelles, bispirituelles ou queer, comparativement à un total estimatif de 10 % dans toute la population. Par ailleurs, 24 % des répondants ont dit être de nouveaux arrivants au Canada. Bien que le sondage ait été mené dans le cadre de programmes et de services variés, 67 % des répondants se trouvaient dans des refuges d'urgence et des refuges pour femmes victimes de violence, et 67 % étaient en situation d'itinérance chronique.

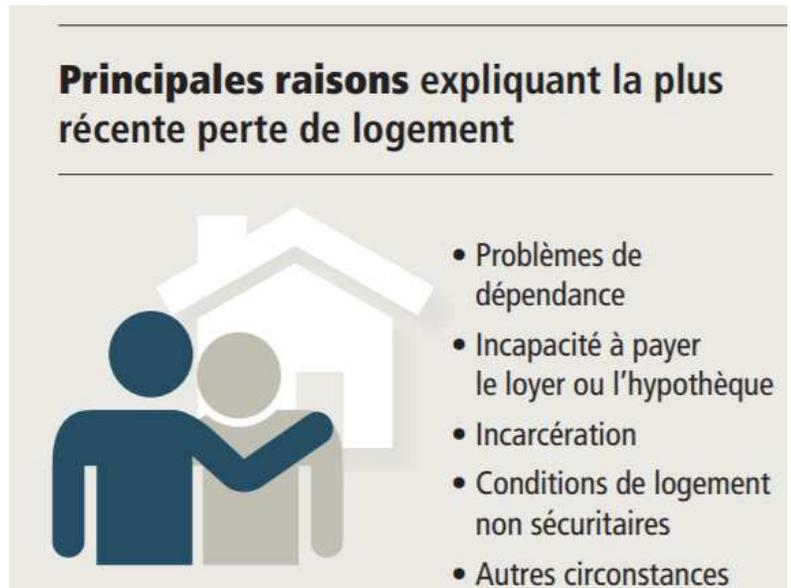
Figure 27 : Dénombrement ponctuel, portrait des répondants



Source : Dénombrement ponctuel de la Ville d'Ottawa

Les répondants ont déclaré vivre environ 2,7 épisodes d'itinérance par année, le premier remontant généralement à leurs 27 ans. En moyenne, ils avaient vécu 206 jours d'itinérance durant l'année précédente (2018). La plupart des personnes itinérantes vivaient à Ottawa depuis un an ou plus.

Figure 28 : Dénombrement ponctuel, principales raisons expliquant la perte de logement



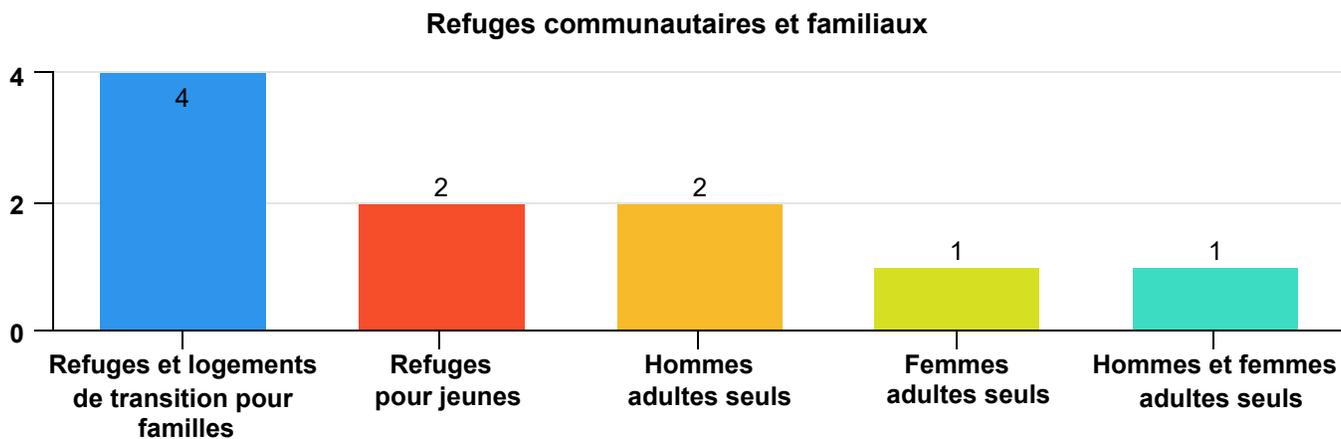
Source : Dénombrement ponctuel de la Ville d'Ottawa

## 1.2.1 Logements d'urgence et à court terme

Les logements d'urgence et à court terme (refuges d'urgence et logements de transition) jouent un rôle essentiel dans le continuum des services d'itinérance. L'hébergement de secours offre une option sûre et de courte durée avec différents degrés de soutien; le réseau des refuges d'urgence d'Ottawa offre des services temporaires et sûrs (p. ex., lit, repas, soutien personnel) aux personnes en situation d'itinérance pour les aider à retrouver une certaine stabilité et à chercher un logement adéquat et abordable.

Les Services de refuges communautaires et pour familles de la Ville collaborent avec dix programmes de refuges temporaires et de logements de transition gérés par huit organisations, possèdent et exploitent un refuge pour familles et offrent de l'hébergement dans des hôtels et motels lorsque le réseau atteint sa pleine capacité. Le réseau peut aussi être sollicité pour héberger des femmes victimes de violence, et si un événement extraordinaire se produit à Ottawa (p. ex., incendie, inondation).

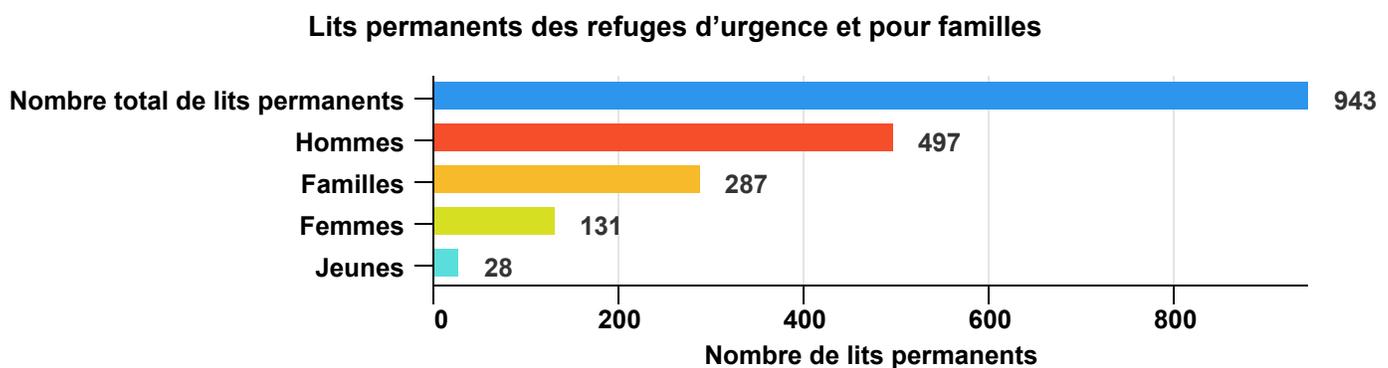
Figure 29 : Nombre de refuges communautaires et familiaux, 2018



Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

En tout, le réseau compte 967 lits permanents, dont 53 % sont destinés à des hommes seuls, 30 % à des familles, 14 % à des femmes et 3 % à des jeunes. La figure ci-dessous précise le nombre exact de lits permanents disponibles par groupe de population; il ne tient pas compte des lits de débordement. Ces derniers, au nombre de 422, servent lorsque le réseau atteint sa pleine capacité et sont destinés aux personnes seules.

Figure 30 : Refuges communautaires et familiaux, nombre de lits permanents par groupes de population, 2018



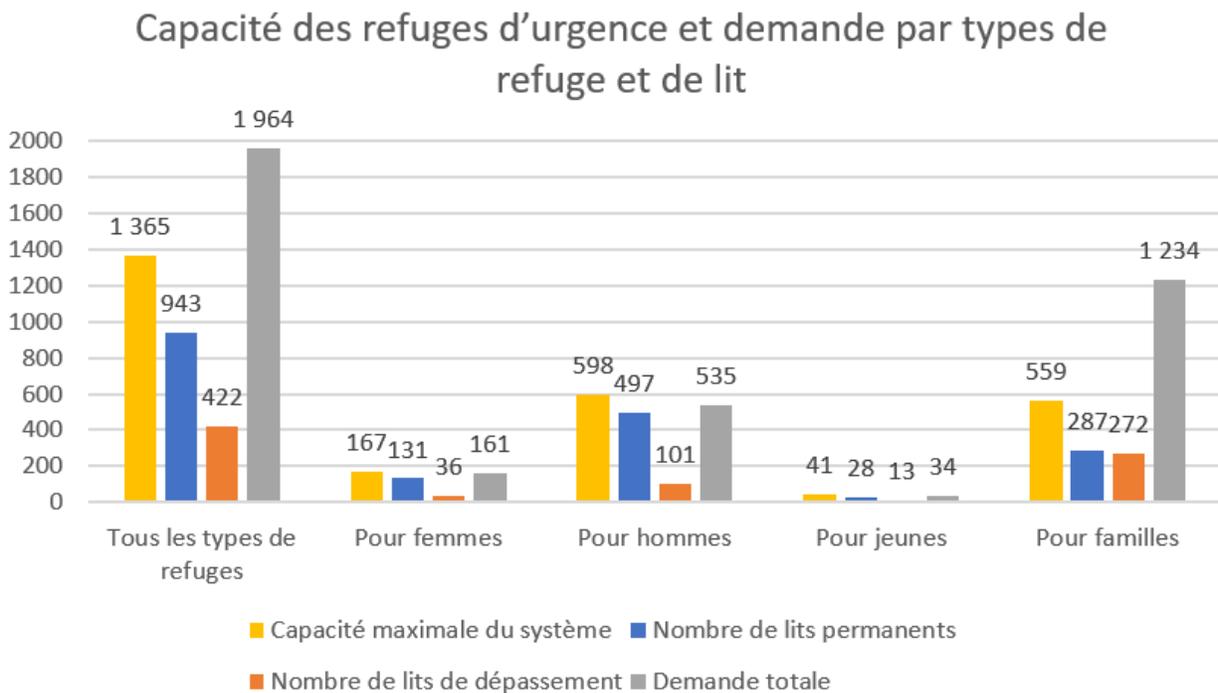
Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

### 1.2.1 Logements d'urgence et à court terme

De 2017 à 2018, le nombre de personnes individuelles ayant recours à un refuge d'urgence pour la nuit a augmenté de 6,5 %, passant de 7 453 à 7 937. Comme le nombre de lits demandé chaque soir dépasse nettement la capacité du réseau de refuges, les fournisseurs doivent régulièrement utiliser les espaces de débordement.

En 2018, tous les refuges avaient installé des lits de débordement pour répondre à la demande. La figure 31 illustre la demande selon le type de lit et de refuge, tandis que la figure 32 montre l'écart entre le nombre de lits permanents et la demande en fonction du nombre d'occupants par nuit en 2018.

Figure 31 : Capacité des refuges d'urgence et demande par types de refuge et de lit, 2018



Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

Figure 32 : Écart entre la demande et la capacité dans les refuges communautaires et familiaux, 2018

Type de refuge	Nombre de lits permanents	Nombre moyen d'occupants par nuit	Pourcentage de dépassement de la capacité
Tous les types	943	1 964	108%
Pour hommes	497	535	8%
Pour familles	287	1 234	330%
Pour femmes	131	161	23%
Pour jeunes	28	34	21%

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

### 1.2.2 Demande – Logements d’urgence et à court terme

Pour aider à équilibrer l’offre et la demande, la Ville et les plus grands refuges communautaires ont élaboré et standardisé un processus de détournement qui redirige les nouveaux clients des refuges d’urgence vers une autre option sûre et appropriée, lorsque c’est possible.

Le nombre de détournement a chuté de 2018 à 2019, passant de 707 à 399; il s’agit du nombre le plus bas depuis la mise en œuvre de la stratégie, en 2015.

Figure 27 : Nombre de clients uniques et solutions de rechange pour les refuges d’urgence, 2019

Solutions de rechange pour les refuges d’urgence	Clients uniques	Pourcentage
Retour au logement loué actuel	93	23 %
Refuge communautaire – Québec	11	3 %
Établissement de soins pour bénéficiaires internes ou de soins de longue durée	19	5 %
Communauté d’origine – Ontario	71	18 %
Communauté d’origine – extérieur de l’Ontario	23	6 %
Hébergement chez la famille immédiate ou élargie	70	18 %
Hébergement chez des amis	54	13 %
Autre – Relogement (sept jours), incarcération, soins de courte durée	58	14 %
<b>Total</b>	<b>399</b>	<b>100 %</b>

Source : Services du logement de la Ville d’Ottawa

La diminution du nombre de détournement peut être attribuée à l’augmentation générale de la demande pour les refuges d’urgence, en particulier chez les nouveaux arrivants, qui n’ont souvent aucune autre option et ne peuvent être relocalisés.



## 1.2.2 Demande – Logements d’urgence et à court terme

L’itinérance est sans conteste un problème complexe qui peut être dû à divers facteurs individuels, systémiques et structureaux.



### Facteurs individuels

- Circonstances personnelles ou événement (éclatement de la famille, violence familiale, dépendance, problèmes de santé mentale ou physique)



### Facteurs systémiques

- Protection inadéquate contre l’itinérance de la part du système et des institutions publiques (planification insuffisante du congé de l’hôpital et du départ des établissements correctionnels et du système de bien-être de l’enfance)



### Facteurs structureaux

- Problèmes économiques ou sociaux (manque de logement adéquat, revenu insuffisant)



La demande pour les lits en refuge d’urgence n’a cessé de croître depuis cinq ans : de 2014 à 2018, le nombre de clients uniques a augmenté de 23,3 %. En 2018, près de 8 000 personnes dans 5 474 ménages ont été hébergées dans un refuge de nuit, un total qui était probablement plus élevé en 2019. Le tableau ci-dessous (figure 34) indique le nombre de client uniques dans les refuges d’urgence.

Figure 34 : Nombre de personnes hébergées dans un refuges d’urgence de nuit, 2014 - 2018

Nombre total de personnes hébergées dans des refuges d’urgence de nuit (Ottawa, 2014-2018)						
	2014	2015	2016	2017	2018	% de changement (2014 à 2018)
Nombre total de clients	6 438	6 763	7 118	7 453	7 937	23,3 %
Hommes seuls	3 013	2 939	3 082	3 182	3 228	7,1 %
Femmes seules	904	913	958	885	934	3,3 %
Jeunes seuls (18 ans et moins)*	374	380	286	254	222	-40,6 %
Familles	696	772	874	975	1 078	54,9 %
Membres d’une famille	2 253	2 616	2 850	3 217	3 640	61,6 %
Nombre total de nuits	504 106	500 140	524 796	655 703	716 947	42,2 %

\* Comprend les séjours dans les refuges pour jeunes désignés et les placements en motel.

Source : Services du logement de la Ville d’Ottawa

### 1.2.2 Demande – Logements d’urgence et à court terme

La figure 35, ci-dessous, indique la durée moyenne des séjours en refuge par groupe de population. Tous groupes confondus, celle-ci a augmenté de 15,4 % de 2014 à 2018, passant de 78 à 90 jours. Chez les hommes seuls, elle a diminué de 6,2 % (de 65 jours à 2014 à 61 jours en 2018); chez les femmes, elle a augmenté de 5 % (de 60 jours en 2014 à 63 jours en 2018). C’est chez les familles qu’on constate une des plus fortes croissances : entre 2014 et 2018, la durée moyenne du séjour a augmenté de 16 %, passant de 106 à 123 jours.

Figure 35 : Durée moyenne du séjour en jours, 2014-2018

Durée moyenne du séjour (en jours)						
	2014	2015	2016	2017	2018	% de changement (2014 à 2018)
Moyenne générale	78	74	74	88	90	15,4 %
Hommes seuls	65	65	61	58	61	-6,2 %
Femmes seules	60	59	59	64	63	5,5 %
Jeunes seuls	39	33	47	54	56	43,6 %
Familles	106	93	94	124	123	16 %

Source : Services du logement de la Ville d’Ottawa

#### Demande la plus forte – familles

Les hommes seuls forment le groupe en situation d’itinérance le plus nombreux, quelle que soit l’année : on compte en moyenne 3 089 hommes itinérants par année entre 2014 et 2018. Toutefois, de 2017 à 2018, c’est le groupe qui a connu la plus faible augmentation. Bien que le nombre de femmes et de familles soit resté inférieur à celui des hommes seuls, on a constaté en 2018 une légère augmentation (5,5 %) du nombre de femmes seules, et une forte croissance (16 %) du nombre de familles hébergées en refuge de nuit.

Depuis la mise en œuvre du Plan décennal de logement et de lutte contre l’itinérance – en particulier depuis 2016 – le réseau des refuges d’urgence connaît une hausse marquée et soutenue de la demande pour des familles. Le nombre de membres d’une famille hébergés a augmenté de 61,6 % de 2014 à 2018, et le nombre de familles a augmenté de 55 % pendant la même période. Les familles, comme les autres groupes, se retrouvent en situation d’itinérance en raison de divers facteurs structureaux, systémiques et individuels. Cette hausse peut être attribuée en grande partie à l’augmentation de la migration à l’intérieur du pays et de l’immigration depuis l’étranger et les États-Unis (demandeurs du statut de réfugié).

## 1.2.2 Demande – Logements d’urgence et à court terme

### Raisons de l’itinérance chez les familles

Les familles, comme les autres groupes, se retrouvent en situation d’itinérance pour diverses raisons. Le tableau ci-dessous (figure 36) présente les raisons mentionnées par les familles à leur placement en refuge d’urgence. Voici les principales raisons évoquées durant la période de 2014 à 2018 :

- Perte du logement
- Immigration récente à Ottawa
- Relocalisation à Ottawa
- Éclatement de la famille
- Fuite d’une situation de violence

Le sous-groupe de familles hébergées dans des refuges d’urgence le plus nombreux est celui des nouveaux arrivants, qui constituait 48 % (162 familles) des ménages hébergés en 2018, comparativement à 37 % (47 familles) en 2014. Il s’agit d’une augmentation de 26 %. Si on y ajoute le nombre de familles relocalisées à Ottawa depuis le Canada (66 familles, ou 8 %), les nouveaux arrivants constituent 54 % des personnes hébergées en refuge d’urgence; leur proportion devrait augmenter encore davantage en 2019. Cette hausse est attribuable aux changements en matière d’immigration proposés et adoptés par les États-Unis : depuis leur mise en œuvre, le Canada et Ottawa ont accueilli beaucoup de personnes entrées au pays de façon irrégulière en provenance des États-Unis, ce qui fait augmenter la demande pour le réseau des refuges d’urgence de la ville.

Depuis 2014, le nombre de ménages ayant recours aux refuges après avoir perdu leur logement est en baisse; il est passé de 219 en 2014 à 162 en 2018. Cette situation n’est pas toujours due à une incapacité de payer le loyer; certains ménages étaient hébergés temporairement chez des membres de la famille ou des amis, d’autres avaient volontairement abandonné leur logement en raison de problèmes d’entretien ou d’organismes nuisibles, et d’autres encore ont été délogés à cause de rénovations à grande échelle.

La Ville offre un hébergement temporaire aux familles lorsque les refuges pour femmes victimes de violence financés par la province débordent. En 2018, le réseau de refuges pour familles de la Ville a accueilli 134 familles, et les refuges pour femmes continuent de fonctionner au maximum de leur capacité. Le recours à ce système en cas de débordement a connu des fluctuations entre 2014 et 2018.

Figure 36 : Raisons de l’hébergement, familles, 2014-2018

Raisons de l’hébergement - Ménages familiaux										
	2014	%	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%
Fuite d’une situation de violence	103	17 %	94	15 %	132	17 %	136	18 %	90	11 %
Intervention d’urgence	9	2 %	10	2 %	9	1 %	7	1 %	13	2 %
Éclatement de la famille	70	12 %	57	9 %	47	6 %	51	7 %	42	5 %
Problèmes de santé	0	0 %	1	0 %	1	0 %	0	0 %	7	1 %
Perte du logement	219	37 %	218	34 %	202	27 %	185	24 %	162	20 %
Immigration récente (demandeurs d’asile, nouveaux arrivants, demandeurs du statut de réfugié, réfugiés, fin d’un parrainage)	47	8 %	53	8 %	137	18 %	211	28 %	394	48 %

Source : Services du logement de la Ville d’Ottawa

### 1.2.2 Demande – Logements d’urgence et à court terme

C’est également les familles qui restent le plus longtemps dans refuges (123 jours en moyenne en 2018, comparativement à 56 à 63 jours pour les hommes, les femmes et les jeunes seuls). L’itinérance touchant les familles est un problème de plus en plus préoccupant dans notre communauté, qui fait peser un fardeau considérable sur le réseau de refuges : la Ville peine à répondre à la demande et aux exigences financières qu’imposent les lits de débordement.

La capacité actuelle des refuges pour familles permanents d’Ottawa (287 lits) ne satisfait pas à la demande, qui ne cesse de croître depuis 2016. La Ville doit avoir recours de plus en plus souvent à des lits de débordement dans des hôtels et des motels. Même avec ces mesures, la capacité de placement quotidienne a atteint une limite dans les deux dernières années. Les familles attendent de plus en plus longtemps pour une offre de logement à loyer indexé sur le revenu et vivent dans des petites chambres d’hôtel ou de motel à l’espace insuffisant, sans cuisine.

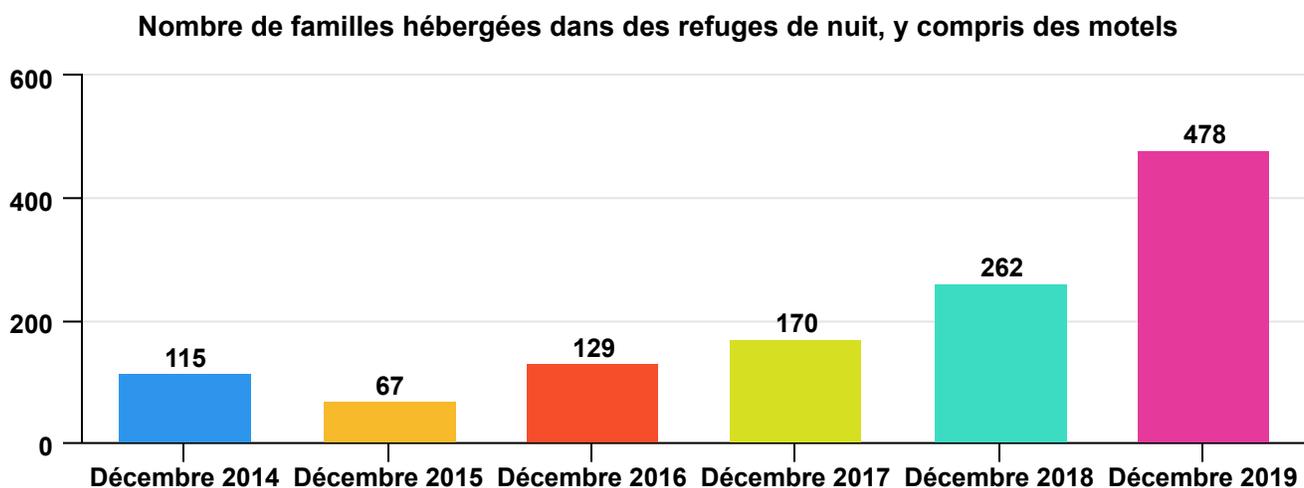
Figure 37 : Occupation moyenne par nuit des familles dans les motels, 2014-2018

Occupation moyenne par nuit des familles dans les motels						
	2014	2015	2016	2017	2018	% de changement (2014-2018)
Nombre de familles	97	79	92	181	219	126% (122)

Source : Services du logement de la Ville d’Ottawa

La Direction des refuges communautaires et familiaux constate un besoin croissant de lits d’urgence dans les refuges et les motels. En date du 16 décembre 2019, on comptait 478 familles dans les refuges de nuit ou les motels, soit 92 de plus 92 (23,8 %) qu’à pareille date en 2018. En 2019, 296 familles en moyenne passaient la nuit dans des motels (comparativement à 214 en 2018).

Figure 38 : Nombre de familles hébergées dans des refuges de nuit et des motels, décembre 2014-2019



Source : Services du logement de la Ville d’Ottawa

## 1.2.3 Itinérance chronique

Une des priorités du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance est de mettre fin à l'itinérance chronique d'ici 2024, c'est-à-dire atteindre le zéro fonctionnel et tendre vers le zéro absolu de l'itinérance.

**ZÉRO  
FONCTIONNEL**



Une communauté atteint le zéro fonctionnel lorsqu'elle compte trois personnes ou moins en situation d'itinérance chronique sur une période de trois mois. Les services, les logements et les lits d'hébergement sont suffisamment nombreux pour répondre aux besoins, et les expériences d'itinérance sont brèves et non récurrentes.

**ZÉRO  
ABSOLU**



Une communauté atteint le zéro absolu lorsque l'accès aux services de soutien et de logement est suffisant pour que personne ne se retrouve en situation d'itinérance; le problème est définitivement réglé pour tous.

D'après le Homeless Hub, l'itinérance chronique désigne les personnes, souvent aux prises avec des affections incapacitantes (maladies physiques ou mentales chroniques, toxicomanie) qui sont actuellement sans-abri et qui l'ont été pendant au moins six mois au cours de la dernière année (c'est-à-dire qu'elles ont passé plus de 180 nuits dans un refuge ou un endroit qui ne convient pas à l'habitation).

### Hommes

Le nombre d'hommes en situation d'itinérance chronique a diminué de 2,5 % entre 2014 et 2018, passant de 358 à 349.

### Femmes

Le nombre de femmes en situation d'itinérance chronique a augmenté de 14,6 % entre 2014 et 2018, passant de 82 à 94.

### Jeunes

Le nombre de jeunes en situation d'itinérance chronique a augmenté de 60 % entre 2014 et 2018. Toutefois, il reste faible; cette hausse représente un changement de cinq à huit personnes.

### Familles

Le nombre de familles en situation d'itinérance chronique a augmenté de 180 % entre 2014 et 2018, passant de 95 à 266.

Figure 39 : Nombre de personnes en situation d'itinérance chronique, 2014-2018

Nombre de personnes en situation d'itinérance chronique						
	2014	2015	2016	2017	2018	% de changement (2014-2018)
Hommes seuls	358	362	352	315	349	-2,5 %
Femmes seules	82	86	91	97	94	14,6 %
Jeunes seuls	5	-	5	11	8	60 %
Familles	95	78	87	234	266	180 %

Un tiret (-) signifie un échantillon de moins de cinq personnes.

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

### 1.2.3 Itinérance chronique

Figure 40 : Durée moyenne du séjour (en jours), itinérance chronique, 2014-2018

Durée moyenne du séjour (en jours) – itinérance chronique						
	2014	2015	2016	2017	2018	% de changement (2014-2018)
Hommes seuls	280	277	273	271	275	-1,8 %
Femmes seules	270	276	266	252	271	0,4 %
Jeunes seuls	213	-	234	238	214	0,5 %
Familles	256	252	251	263	272	6,3 %

Un tiret (-) signifie un échantillon de moins de cinq personnes.

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

Le manque de soutien spécialisé (programmes de traitement des dépendances, services de santé mentale, etc.) pour répondre aux besoins complexes des personnes en situation d'itinérance chronique et les aider à surmonter leurs problèmes, notamment le manque constant de logement abordables et en milieu de soutien, l'augmentation des loyers et le déclin des taux d'inoccupation, explique la faible amplitude du changement dans le nombre de familles en situation d'itinérance chronique et contribue à la longueur des séjours dans les refuges (en moyenne 258 jours, tous groupes confondus).

#### Logement d'abord

Malgré ces défis, les efforts continus et les interventions du programme Logement d'abord ont très certainement fait diminuer le nombre de personnes en situation d'itinérance chronique dans la ville. Depuis avril 2015, le programme a logé 1 101 personnes en situation d'itinérance chronique (adultes et jeunes seuls), avec un taux de conservation du logement de 80 %.

L'approche, fondée sur des données probantes, vise à mettre fin à l'itinérance chronique et part du principe selon lequel le besoin prioritaire de toute personne est le logement. Il importe donc de fournir aux sans-abri aux besoins complexes un accès immédiat à un logement permanent et à des services de soutien leur permettant de le conserver.

#### Services du logement de la Ville – programme Logement d'abord



Collabore avec **13** organisations pour offrir des services Logement d'abord



Offre **7** programmes pour adultes et **3** pour jeunes



Comprend **77** gestionnaires de cas en matière de logement et **5** travailleurs de soutien aux pairs



Aide jusqu'à **1,300** personnes (adultes et familles) en tout temps

### 1.2.3 Itinérance chronique

Les refuges d'urgence évaluent l'admissibilité de leurs clients au programme Logement d'abord à l'aide d'un outil commun. Pour être admissible, une personne doit être en situation d'itinérance chronique (180 jours d'itinérance dans l'année précédente) ou épisodique (actuellement sans-abri et l'a été durant au moins trois épisodes au cours de la dernière année), et son cas doit être modérément ou très grave.

La gravité du cas est évaluée à partir de l'importance des problèmes observés. On attribue un score élevé aux problèmes complexes et concomitants susceptibles d'influencer la stabilité de logement. À Ottawa, le score se calcule à l'aide du Système d'information sur les personnes et les familles sans abri (SISA), qui permet de déterminer quel soutien offrir. Comme le SISA ne tient pas compte des particularités culturelles, on ne l'utilise pas pour les Autochtones en situation d'itinérance. Il existe également des versions de l'outil spécialement conçues pour les familles et les jeunes.

Le programme Logement d'abord évalue la gravité des cas et priorise les candidats en fonction de l'espace disponible. La Ville conserve le nom des personnes en situation d'itinérance et les associe ensuite aux services du programme selon l'ordre de priorité.

Malgré les efforts continus du personnel et des fournisseurs de services, l'itinérance chronique demeure une réalité dans la communauté. Le 31 octobre 2019, la liste du programme Logement d'abord comptait 373 noms d'adultes seuls en situation d'itinérance chronique; la gravité de leur cas était élevée (40 %), modérée (43 %) ou faible (17 %).

Figure 41 : Adultes en situation d'itinérance chronique, cas actifs, octobre 2019

Itinérance chronique – adultes					
Adultes seuls non autochtones	Score élevé	Score modéré	Score faible	Aucun SISA	TOTAL
Cas actifs	51	54	21	247	373

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

Figure 42 : Jeunes en situation d'itinérance chronique, cas actifs, octobre 2019

Itinérance chronique – jeunes					
Jeunes seuls non autochtones	Score élevé	Score modéré	Score faible	Aucun SISA	TOTAL
Cas actifs	1	1	2	23	27

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

### 1.2.3 Itinérance chronique

Figure 43 : Familles en situation d'itinérance chronique, 2014-2018

Familles en situation d'itinérance chronique dans le réseau de refuges							
	2014	2015	2016	2017	2018	Écart entre 2017 et 2018	Moyenne sur cinq ans
Cellules familiales – Total	95	78	87	234	266	13,7 % (32)	152
Cellules familiales – En hébergement	89	74	78	204	117	-45 % (-87)	112

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

Comme le nombre de familles en situation d'itinérance chronique continue de croître, la Ville a adopté certaines stratégies visant à augmenter la capacité du réseau de refuges pour familles, à assurer son bon fonctionnement, à réduire le recours aux hôtels et aux motels et à accélérer l'accès aux logements permanents :

- Amélioration de l'accès aux subventions au logement grâce à la transformation de fonds d'immobilisation en fonds de fonctionnement.
- Amélioration de la flexibilité, dans le cadre du Plan municipal d'investissement pour le secteur du logement social et l'itinérance, des suppléments de loyer et des allocations de logement afin de les adapter aux changements du marché.
- Depuis 2016, offre d'allocations de logement (subvention transférable) aux familles hébergées en refuge. Ces allocations progressives (250 \$ pour le premier membre de la famille, et 50 \$ par membre supplémentaire) aident à rendre les logements du marché privé plus abordables.
- Conclusion d'une entente et offre de financement pour un programme de logements de transition de 20 chambres géré par le Centre catholique pour immigrants (décembre 2018).
- Introduction de loyers moyens du marché spéciaux approuvés pour les programmes de suppléments de loyer et d'allocations de logement, ce qui assure la compétitivité du marché privé et le meilleur accès possible aux logements disponibles.
- Réduction des coûts des refuges d'urgence par l'obtention de financement supplémentaire du programme Ontario au travail et du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées lorsque les services de refuges externes sont utilisés pour les logements de transition.
- Obligation pour les familles dans le réseau de refuge qui ont un statut prioritaire local de situation d'itinérance de sélectionner toutes communautés de logement social sur la liste d'attente centralisée, en fonction de la taille de leur ménage, et d'accepter la première offre de logement (septembre 2017).

La Ville a également :

- Entrepris une analyse coûts-avantages du capital et des coûts de fonctionnement pour l'ouverture d'un nouveau refuge pour familles.
- Étudié la possibilité d'ajouter trois nouveaux étages de logements de transition pour les familles dans le YMCA-YWCA de la région de la capitale nationale pour répondre à la demande.

## 1.2.4 Lacunes du réseau de services à l'itinérance

Les familles, les femmes, les jeunes et les hommes seuls en crise de logement ou nouvellement arrivés dans la collectivité continueront à se tourner vers le réseau des refuges d'urgence et les services de soutien à l'itinérance en attendant de recevoir une offre de loyer indexé sur le revenu ou de trouver un autre logement abordable. Ottawa a répondu à la demande accrue de placement en refuge en appliquant des pratiques de réorientation et de rapatriement au besoin, en ajoutant de nouveaux lits de débordement et en apportant d'importants changements à la prestation des services de refuge familial pour donner un élan au réseau et assurer son bon fonctionnement.

Les refuges d'urgence sont financés par l'Initiative provinciale de prévention de l'itinérance dans les communautés. Lors de son transfert à la Ville en 2013, cette initiative, qui regroupe cinq voies de financement distinctes, a vu son financement réduit et plafonné. Auparavant, les coûts étaient assumés de pair avec la province dans une proportion de 80/20. Même si la Ville a bénéficié d'une augmentation du financement de l'Initiative provinciale de prévention de l'itinérance, ce n'est pas suffisant pour répondre à la demande croissante dans les refuges et les programmes d'itinérance. Par conséquent, la Ville doit absorber chaque année l'excès de dépenses pour les services de refuge.

Beaucoup de personnes ont recours au réseau de refuges après avoir perdu leur logement. Même si la Ville investit 3,5 millions de dollars dans les services directs de prévention de perte de logement et 8 millions dans des mesures d'aide financière (pour les loyers ou factures de services publics en souffrance, le paiement du premier ou du dernier mois de loyer, les dépenses liées au déménagement et les meubles essentiels) sous forme de prestations de logement offertes par les Services sociaux et d'emploi, elle doit investir davantage dans les services de prévention à l'itinérance. L'état actuel du marché continue de poser problème aux ménages à faible revenu : l'augmentation des loyers, les évictions pour cause de rénovations, les organismes nuisibles ainsi que le mauvais entretien sont autant de défis à surmonter.

Depuis l'adoption du Plan, la demande pour les refuges d'urgence ne cesse d'augmenter. Les refuges communautaires et familiaux fonctionnent parfois au maximum de leur capacité, et la Ville doit recourir à des services de débordement. En effet, les solutions de logement visant à réduire la durée de séjour en refuge ne sont pas assez nombreuses pour empêcher l'itinérance chronique et répondre à la demande d'hébergement permanent.

Les taux d'inoccupation à Ottawa ont atteint un creux historique, et les loyers du marché privé sont de plus en plus élevés. L'écart entre les logements abordables disponibles et la demande se creuse, saturant le réseau de refuges en diminuant le transfert vers des logements permanents.

Le programme Logement d'abord, qui offre des services de logement et de soutien aux personnes en situation d'itinérance chronique, fonctionne également au maximum de sa capacité. Actuellement, 1 368 personnes (venant de ménages familiaux ou non) inscrites sur la liste d'accès coordonné de la Ville attendent d'être jumelées au programme. Pour mettre fin à l'itinérance, la Ville doit investir davantage dans la gestion des cas, les travailleurs de soutien aux pairs, les immobilisations et les subventions de fonctionnement pour les logements en milieu de soutien, et les subventions de logement.

## 1.3 Centres de services résidentiels et logements en milieu de soutien

### Services résidentiels

Les centres de services résidentiels sont une forme de logement en milieu de soutien; ils figurent dans le continuum de services de soutien offerts par la Ville. Il s'agit de résidences dotées de personnel qui offrent aux adultes un milieu de vie sûr et supervisé. Les résidents ont souvent des troubles psychiatriques, des troubles du développement, des handicaps physiques ou d'autres maladies. La Ville subventionne l'hébergement d'environ 1 000 résidents admissibles, selon une entente d'achat de services auprès des exploitants de 23 centres de services résidentiels privés et de 2 centres sans but lucratif situés dans les régions urbaines et rurales d'Ottawa.

Les centres de services résidentiels offrent un hébergement à long terme aux adultes ayant besoin d'encadrement et de services pour conserver leur autonomie. Ils offrent notamment des services d'intervention d'urgence 24 heures sur 24, de gestion de la pharmacothérapie, d'entretien ménager et de buanderie ainsi que des activités sociales et récréatives.

Les contrats sont administrés par les Services du logement, mais les Services sociaux et d'emploi offrent aussi des services d'accueil, d'évaluation et d'admission et surveillent l'admissibilité financière des locataires subventionnés. Les candidats peuvent présenter eux-mêmes une demande de subvention pour des services résidentiels ou être recommandés par leur famille, leur médecin, un hôpital ou un autre organisme communautaire.

### Logements en milieu de soutien

À Ottawa, les logements en milieu de soutien jouent un rôle important dans les options offertes aux personnes à risque d'itinérance. D'après le Homeless Hub, ils combinent l'aide au loyer ou au logement avec des services de soutien personnalisés, flexibles et volontaires, et sont destinés à des personnes ayant des besoins élevés en matière de santé mentale ou physique, de troubles du développement ou de toxicomanie. Ils peuvent servir à héberger des personnes en situation d'itinérance dont le cas est grave. Habituellement, les logements permanents en milieu de soutien sont situés dans une maison ou un immeuble; ils peuvent occuper l'ensemble des pièces ou des appartements, ou seulement quelques-uns. Ils peuvent également être dispersés, selon la gravité de la situation et la disponibilité des services de soutien (offerts à domicile ou dans un lieu communautaire).

## *Logements en milieu de soutien*

Il existe de nombreux programmes de logement en milieu de soutien adaptés aux besoins des occupants. Certains offrent du soutien sur place en tout temps, d'autres seulement le jour et le soir – mais peuvent fournir une assistance après les heures de travail lorsque nécessaire. Il existe des programmes mixtes, et d'autres pour hommes, femmes ou jeunes seuls. Certains sont assez spécialisés et offrent des services innovateurs, comme des programmes de gestion de la consommation d'alcool ou des opioïdes, et des services pour les personnes souffrant de lésions cérébrales acquises. Tous offrent des services axés sur le client et sur ses forces, respectant le droit à l'autodétermination des locataires et mettant l'accent sur les choix personnels, la réduction des méfaits, la promotion de la santé et la guérison.

Le programme Action Ottawa offre un financement des immobilisations et des mesures incitatives pour augmenter l'offre de logements en milieu de soutien. Depuis la mise en œuvre du Plan, en 2014, la Ville a aidé des organismes sans but lucratif à bâtir 287 logements en milieu de soutien, et 87 autres sont à divers stades d'aménagement.

L'accès aux logements en milieu de soutien bâtis après 2014 et financés par la Ville se fait par la coordination du programme Logement d'abord de la Ville, qui priorise les personnes en situation d'itinérance chronique ou épisodique et dont le cas est d'une gravité élevée ou modérée. Toutefois, on peut aussi faire une demande pour d'autres logements en milieu de soutien subventionnés en passant par le Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa, qui tient une liste d'attente.

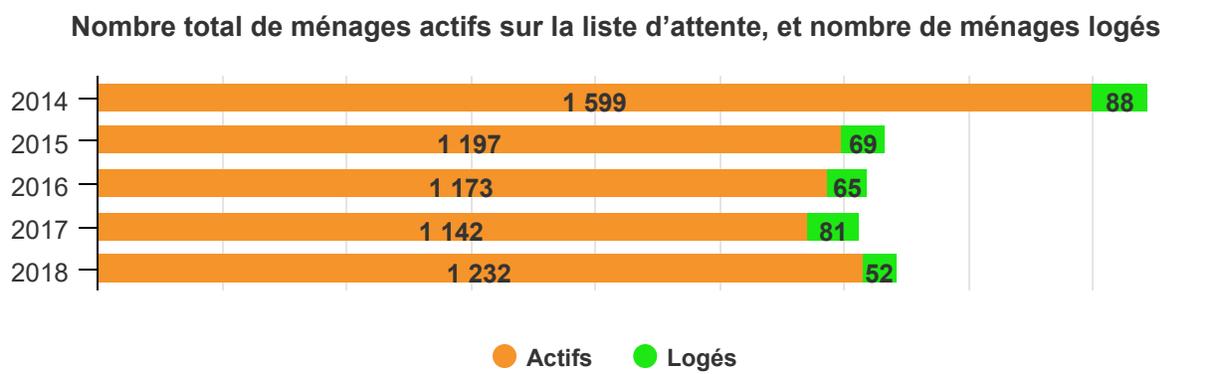
En plus du financement des immobilisations encourageant la construction de nouveaux logements, des subventions de fonctionnement sont offertes à 21 sites, qui offrent plus de 725 places à des résidents dans le besoin (excluant les centres de services résidentiels). Le ministère de la Santé et des Soins de longue durée finance également d'autres espaces retenus par contrat.

Entre avril 2015 et septembre 2019, 279 adultes et 38 jeunes ont obtenu un logement grâce à ces nouveaux programmes. La forte demande pour les logements en milieu de soutien et les programmes liés ne semble pas vouloir faiblir.

## Logements en milieu de soutien

Le système de logement d'Ottawa n'a pas suivi le rythme de l'augmentation de la demande de logements en milieu de soutien. Les personnes seules sont les plus nombreuses sur la liste d'attente, suivies par les aînés. Depuis 2014, 5,5 % des ménages sur la liste ont obtenu un logement. En date du 31 décembre 2018, le nombre total de ménages inscrits s'élevait à 1 232; seuls 52 (4,2 %) d'entre eux ont trouvé un logement en 2018, soit moins que la moyenne des années précédentes.

Figure 44 : Nombre de ménages actifs sur la liste d'attente centralisée pour un logement en milieu de soutien et ménages logés, 2014-2018



Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

Figure 45 : Nombre de ménages actifs sur la liste d'attente centralisée et ménages logés, par type de ménage, 2014-2018

Nombre de ménages actifs sur la liste d'attente centralisée et de ménages logés, par type de ménage					
Types de ménage	2014 : Actifs / Logés	2015 : Actifs / Logés	2016 : Actifs / Logés	2017 : Actifs / Logés	2018 : Actifs / Logés
Adultes seuls	1 346 / 78	1 042 / 62	1 010 / 57	978 / 74	1 045 / 48
Aînés	132 / 1	96 / 3	113 / 2	118 / 5	133 / 2
Avec enfants	89 / 8	40 / 4	33 / 5	23 / 2	30 / 2
Deux adultes ou plus	32 / 1	19 / 0	17 / 1	23 / 2	24 / 0

Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

## 1.3.1 Lacunes des logements en milieu de soutien

La Ville reconnaît l'importance d'offrir différents types de logements en milieu de soutien pour aider les résidents à conserver leur logement : cela est essentiel pour réduire l'itinérance et la pauvreté chez ceux qui ne peuvent conserver leur autonomie sans soutien. Par ailleurs, ces logements réduisent considérablement l'isolement et la solitude qui accompagnent souvent les maladies mentales et les autres handicaps. Les temps d'attente toujours croissants pour l'accès à un logement en milieu de soutien peuvent accentuer les crises, nuire à la santé physique, aggraver les problèmes de santé mentale et de dépendance, et augmenter les pressions financières sur d'autres éléments du système, comme les refuges d'urgence.

Les listes d'attente pour les logements à loyer indexé sur le revenu et les logements en milieu de soutien sont longues, et les résidents se voient contraints d'avoir recours aux refuges d'urgence avant de recevoir une offre. Le financement pour des logements abordables et en milieu de soutien ne suffit pas à répondre à l'augmentation de la demande dans une ville en croissance.

En 2018, le nombre total d'inscrits sur la liste d'attente pour un logement en milieu de soutien s'élevait à 1 233; seuls 52 d'entre eux ont reçu une offre cette année-là. Au cours des cinq premières années visées par le Plan, 287 logements en milieu de soutien ont vu le jour, et pour 87 autres, les travaux d'aménagement ont commencé.

L'écart entre les logements en milieu de soutien disponibles et la demande continue de se creuser. Il faut davantage de financement pour les immobilisations, mais aussi de nouvelles sources de subventions de fonctionnement, qui peuvent atteindre 600 000 \$ à 800 000 \$ par projet (ou même plus de un million, selon le soutien médical sur place requis).

La Ville doit créer des liens étroits avec le ministère de la Santé et des Soins de longue durée (MSSLD) pour obtenir du financement et veiller à ce que les nouveaux logements en milieu de soutien aient les ressources nécessaires pour répondre aux besoins complexes en matière de santé physique et mentale et de dépendance des résidents.

Les besoins des personnes en situation d'itinérance se complexifient. Les lésions cérébrales acquises, les troubles du développement, les problèmes de santé mentale et la consommation d'opioïdes requièrent des interventions spécialisées et d'autres mesures de soutien aidant les personnes atteintes à obtenir et à conserver un logement. La Ville doit continuer à appuyer des approches novatrices comme les programmes de gestion de la consommation d'alcool ou des opioïdes, et veiller à ce que les nouveaux logements en milieu de soutien soient bâtis dans une optique d'équité et d'égalité des sexes.

## 1.4 Logements communautaires

Bien des résidents d'Ottawa n'ont pas les moyens de se trouver un logement convenable et abordable; ils se voient donc contraints de demander de l'aide à la Ville. Les logements communautaires constituent une option abordable, sécuritaire et sûre pour les résidents dans le besoin. Autrefois appelés « logements sociaux et abordables », ils comprennent les logements sociaux, les logements abordables, les suppléments au loyer et les allocations de logement.

### Logements sociaux (loyer indexé sur le revenu)

Les logements sociaux sont des logements locatifs abordables et largement subventionnés (aide sous forme de loyer indexé sur le revenu) qui ont été construits dans le cadre de programmes fédéraux et provinciaux durant les 60 dernières années. La responsabilité permanente de l'administration et du financement des logements sociaux a été transférée du gouvernement de l'Ontario à la Ville d'Ottawa (et aux autres municipalités) par la Loi de 2001 sur la réforme du logement social (aujourd'hui la Loi de 2011 sur les services de logements), ce qu'on appelle une « dévolution ». L'Ontario est la seule province qui confie la responsabilité des logements sociaux aux municipalités; cela représente un coût de 81,2 millions de dollars par année pour l'assiette fiscale municipale. La subvention offerte par la Ville réduit le coût des logements, permettant aux ménages de verser un loyer représentant 30 % de leur revenu mensuel brut.

### Logements abordables

Sont considérés des nouveaux logements abordables construits après la dévolution (en 2011) et administrés par la Ville, mais non régis par la Loi de 2011 sur les services de logement. Ils offrent aux collectivités dont les habitants ont des revenus variés, différents types d'immeubles, de profils de locataires et de services de soutien. Les loyers ne sont pas indexés sur le revenu; ils sont plutôt fixés à 80 % des loyers moyens du marché. Ces logements constituent une option abordable du premier au cinquième décile du revenu, mais pas pour les ménages à très faible revenu. Par conséquent, la Ville offre souvent des subventions locatives aux ménages à revenu faible ou moyen pour augmenter l'abordabilité et l'accès. Aucune subvention récurrente n'est offerte aux fournisseurs de nouveaux logements abordables.

### Suppléments au loyer

Le Programme de suppléments de loyer offre une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu aux ménages admissibles. La Ville conclut des contrats avec des propriétaires des secteurs privé et sans but lucratif qui sont prêts à participer au programme. Le ménage verse environ 30 % de son revenu mensuel brut à titre de loyer au propriétaire, auquel le Programme de suppléments au loyer paie directement le solde du loyer mensuel.

### Allocations de logement

Les allocations de logement apportent une aide financière aux ménages à faible revenu, réduisant leur loyer de 250 \$ pour une personne et de 50 \$ pour chaque membre de la famille. Elles peuvent être transférées n'importe où dans la ville. Le montant maximal des allocations offertes par le programme Logement d'abord est de 600 \$ par mois.

## 1.4.1 Logements communautaires – portrait de la situation

La Direction du logement communautaire supervise l'administration du portefeuille de logements communautaires et veille à sa viabilité à long terme, au versement des subventions, au maintien des activités d'exploitation des fournisseurs de logements et au respect des obligations législatives.

Le portefeuille de logements communautaires de la Ville comprend 52 fournisseurs de logements et 16 fournisseurs de logements abordables, dont des organismes sans but lucratif, des coopératives et des propriétaires participant au Programme de suppléments de loyer, qui offrent des logements locatifs abordables à plus de 19 500 ménages à faible revenu.

La Société de logement communautaire d'Ottawa (SLCO) est la plus grande société de logement sans but lucratif d'Ottawa : sous la direction de la Ville (en tant que gestionnaire de services), elle est responsable d'environ les deux tiers du parc de logements communautaires. La Ville d'Ottawa est la seule actionnaire de la SLCO, qui exploite et gère quelque 2,5 milliards d'actifs. En tant que société sans but lucratif, cette dernière est gouvernée par un conseil d'administration formé de bénévoles de la collectivité et de membres du Conseil municipal.

Les logements à loyer indexé sur le revenu et à suppléments de loyer forment la majeure partie des logements communautaires. Ils offrent aux résidents à faible revenu admissibles des logements locatifs largement subventionnés, souvent en fonction du revenu du ménage : ce dernier ne paie pas plus de 30 % de son revenu mensuel brut en loyer.

**La Loi sur les services de logement** exige que la Ville d'Ottawa, en tant que gestionnaire de services, confie l'administration d'un certain nombre de logements à loyer indexé sur le revenu (16 502) aux Services de logement, soit :

1. Le nombre prescrit de ménages dont le revenu n'est pas supérieur au seuil de revenu des ménages.
2. Le nombre prescrit de ménages ayant des besoins importants.

### Loi sur les services de logement

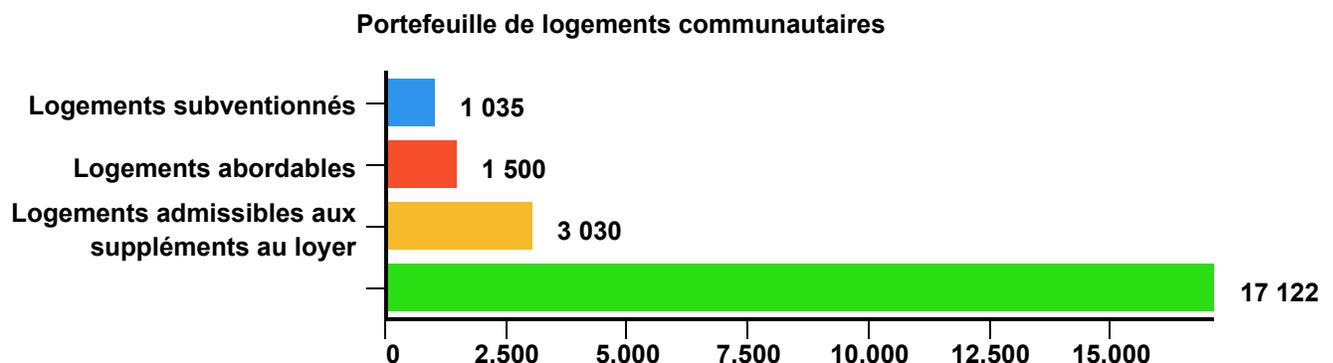
Niveaux de services minimaux

Niveaux de service : aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, par. 40(1) de l'article 19 – pour chaque gestionnaire de services indiqué à l'annexe 4

### LSL, Règl. de l'Ont. 357/11, annexe 4

Point 24 – Ville d'Ottawa : 16 502 ménages dont le revenu n'est pas supérieur au seuil.

Figure 46 : Portefeuille de logements communautaires, 2019



Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

## 1.4.2 Logements abordables

L'accroissement du nombre de logements adéquats, abordables et convenables est une priorité du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance. L'accès à ces logements aide les résidents à améliorer leur bien-être et leur stabilité, et à participer pleinement à la collectivité.

En raison de la demande élevée, les logements abordables disponibles se font de plus en plus rares sur le marché locatif d'Ottawa. De plus en plus de résidents sont à la recherche d'un logement convenable et abordable, et les nombreux obstacles à surmonter rendent parfois la tâche impossible. Le manque de logements locatifs abordables est dû à de nombreux facteurs, notamment le faible taux d'occupation, la vétusté des résidences, le montant élevé des loyers et, plus récemment, l'émergence des locations de courte durée (Airbnb) dans les habitations privées

Les locations de courte durée, qui ont augmenté de 254 % depuis 2016, ont changé le secteur locatif en réduisant le nombre de logements disponibles à long terme. Prism Economics and Analysis, un organisme consultatif ayant de l'expertise dans les politiques de logement et l'analyse de marché, prévoit que si la tendance se maintient, jusqu'à 1,85 % du parc locatif pourrait être réservé aux locations de courte durée d'ici 2031.

### Offre de logements abordables (continuum de services de logement)

En 2002, le Programme de logement abordable d'Action Ottawa a construit de nouveaux logements grâce à des programmes fédéraux et provinciaux. Pour être abordable, un logement doit proposer un loyer à 80 % ou moins du loyer moyen du marché indiqué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. En 2018, le loyer moyen du marché pour 80 % des logements était de 939,20 \$.

Le programme Action Ottawa offre une subvention d'investissement allant jusqu'à 120 000 \$ par logement pour un projet ou un nombre prédéterminé de logements abordables dans le cadre d'un plus grand projet (p. ex., 10 logements financés dans le cadre d'un projet de 50 logements) :

- Subvention d'investissement additionnelle allant jusqu'à 30 000 \$ par logement pour une subvention d'investissement totale possible de 150 000 \$ par logement pour l'aménagement de logements accessibles, de logements en milieu de soutien ou de grands logements (quatre chambres ou plus).
- Allègement des redevances d'aménagement municipales (sauf pour les transports en commun), des frais de demande d'aménagement et des taxes sur les espaces verts.
- Réduction des impôts fonciers municipaux (équivalant au taux résidentiel).
- Subvention tenant lieu de frais de permis de construire.
- Subventions tenant lieu de redevances d'aménagement des conseils scolaires.

Le Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa gère les demandes et la liste d'attente pour les ménages à revenu faible ou moyen souhaitant obtenir un logement à loyer inférieur au prix du marché.

Depuis 2011, plus de 1 500 nouveaux logements abordables ont été construits. Depuis la mise en œuvre du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, en 2014, la Ville a créé plus de 516 nouveaux logements abordables; 389 autres sont à divers stades d'aménagement, et 266 ont été approuvés en 2019.

## Logements abordables

Figure 47 : Nombre de logements abordables et en milieu de soutien construits, 2014-2019

Nombre de logements abordables construits depuis 2014, par type							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Logements en milieu de soutien	11	34	42	48	78	39	252
Logements abordables	95	0	6	98	42	32	273
Total	106	34	48	146	120	71	525

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

Figure 48 : Nombre de logements abordables et en milieu de soutien en construction

Nombre de logements en construction	
Nombre de logements	347
Total	389

Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

Les figures 49 et 50, ci-dessous, offrent un aperçu des projets en cours de développement (en construction ou prévus).

Figure 49 : Projets de logements abordables en construction

**Kings Daughters and Sons  
567, rue Cambridge**

- Ajout de 58 logements locatifs abordables pour les personnes âgées à la résidence pour aînés actuelle
- Partenariat avec le Carefor Community and Health Services



Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

Figure 50 : Projets de logements en milieu de soutien prévus

**Logement communautaire d'Ottawa  
811, avenue Gladstone**

- 140 logements à composition mixte
- Logements ciblés pour les personnes âgées et les familles
- Première phase de réaménagement pour Rochester Heights



Source : Services du logement de la Ville d'Ottawa

De plus, diverses initiatives sont en cours pour favoriser la création de logements abordables. La Ville met actuellement à jour son Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance pour y inclure la Stratégie à long terme de logement abordable; elle explorera également de nouvelles orientations stratégiques, comme le zonage d'inclusion et les plans d'améliorations communautaires, qui lui permettront d'élaborer des outils supplémentaires de promotion et de création de nouveaux logements abordables.

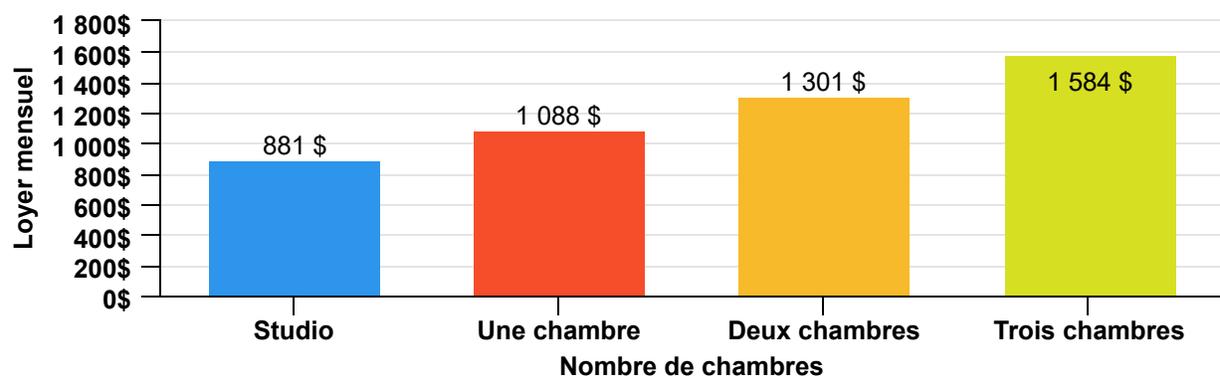
## Logements communautaires – portrait de la situation

### Allocations de logement

Malgré l'économie robuste du Canada, de nombreux résidents d'Ottawa peinent toujours à assumer leurs frais de logement mensuels. Généralement, un logement est considéré comme abordable lorsque le prix du loyer ne dépasse pas 30 % du revenu brut d'un ménage. Pour les locataires, les frais de logements incluent le loyer et les services publics; pour les propriétaires, ils comprennent d'autres coûts, comme l'intérêt hypothécaire, l'impôt foncier et l'entretien. Selon le recensement de 2016, 42 % des locataires (113 000 résidents) consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. En octobre 2018, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indiquait que le loyer moyen du marché à Ottawa pour tous les types de chambres s'élevait à 1 174 \$.

Figure 51 : Loyer moyen du marché selon le nombre de chambres, Ottawa, 2018

#### Loyer moyen du marché selon le nombre de chambres

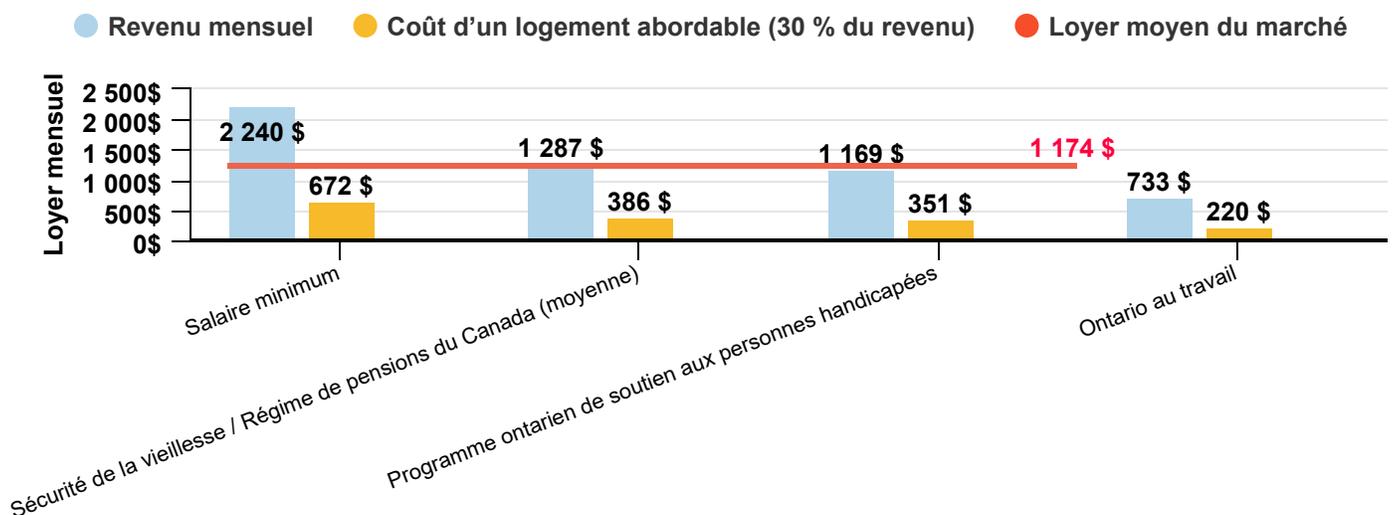


Source : SCHL, octobre 2018

Actuellement, le salaire minimum est fixé à 14 \$ de l'heure, et plus de 70 000 résidents d'Ottawa reçoivent de l'aide sociale. Les ménages sous le seuil de la pauvreté ou près de celui-ci n'ont tout simplement pas les moyens de payer leur loyer. Le graphique ci-dessous (figure 52) illustre le revenu d'une personne seule comparativement au loyer moyen du marché, ainsi que les frais qu'elle aurait à déboursier pour un logement abordable (30 % du revenu mensuel).

Figure 52 : Exemple du revenu mensuel maximum comparativement au coût d'un logement abordable

#### Revenu mensuel maximum et coût d'un logement abordable



## **Logements communautaires – portrait de la situation**

### **Allocations de logement**

La Ville supervise et administre divers programmes pour améliorer l'accès aux logements abordables et combler l'écart avec la demande. En 2011, elle a lancé le Programme d'allocations de logement, qui vise à aider les résidents à obtenir un logement dans le marché locatif privé.

Ottawa offre une allocation de logement progressive aidant au paiement du loyer, de l'ordre de 250 \$ par mois pour une personne seule, et de 50 \$ par mois pour chaque membre de la famille supplémentaire. Grâce au programme Logement d'abord, les allocations versées peuvent atteindre 600 \$ par mois, selon les frais de logement. Actuellement, les programmes d'allocations de logement fonctionnent au maximum de leur capacité ou presque, et les programmes d'allocations disponibles sont d'abord destinés aux familles dans le réseau de refuges, aux personnes en situation d'itinérance chronique, aux Autochtones et aux personnes sans adresse fixe qui viennent de sortir d'un hôpital psychiatrique ou d'un établissement correctionnel.

Les allocations de logement offrent aux ménages la possibilité de choisir leur propre logement, élargissant leurs options. Lorsqu'un ménage a trouvé un logement convenable, le Programme d'allocations de logement verse un montant fixe (au ménage ou au propriétaire) pour couvrir une partie du loyer. Cette allocation est transférable : les ménages toujours admissibles peuvent déménager dans Ottawa sans perdre leurs versements.

Pour réduire l'incidence de l'itinérance chronique, de rue, des familles et en général, il faudra financer davantage les allocations de logement. De nombreux clients des refuges d'urgence pour personnes seules ont besoin d'une subvention pour obtenir un logement et le conserver à long terme. Les prestations d'aide sociale et le salaire minimum, tous deux peu élevés, ainsi que la compétitivité d'un marché locatif très en demande, la hausse des loyers et le faible taux de roulement dans les logements communautaires contribuent à l'itinérance chez les ménages à faible revenu et à la saturation des refuges en raison du faible nombre de départs.

## Logements communautaires – portrait de la situation

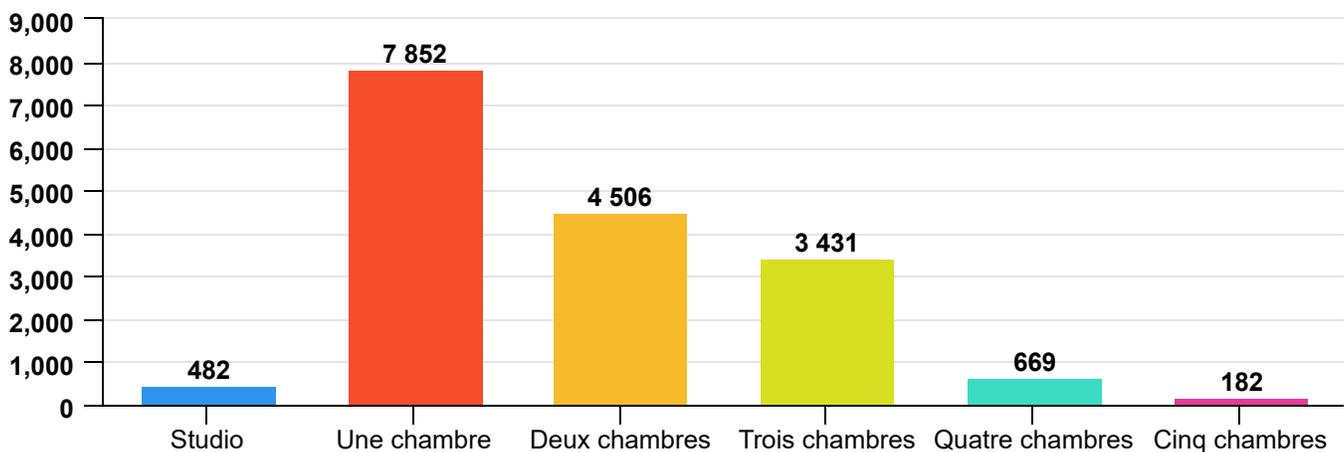
### Logements sociaux

Ottawa compte 17 122 logements à loyer indexé sur le revenu, dont 46 % à une chambre et 26 % à deux. Depuis 2014, la disponibilité des logements à trois, quatre et cinq chambres est constamment en baisse : à l'heure actuelle, ceux-ci ne constituent que 25 % les logements à loyer indexé sur le revenu (5 % si on ne compte que les logements à quatre et à cinq chambres).

La disponibilité limitée des grands logements est due à plusieurs facteurs, notamment le faible taux de déménagement des occupants des grands logements à loyer indexé sur le revenu, le nombre réduit de nouveaux logements locatifs de trois à cinq chambres, et la démolition de ces logements une fois leur cycle de vie terminé. La situation est difficile pour les familles nombreuses, qui doivent attendre une offre plus longtemps ou continuer de vivre dans des logements non adéquats et trop petits.

Figure 53 : Logements à loyer indexé sur le revenu selon le nombre de chambres, 2018

#### Logements à loyer indexé sur le revenu selon le nombre de chambres



Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

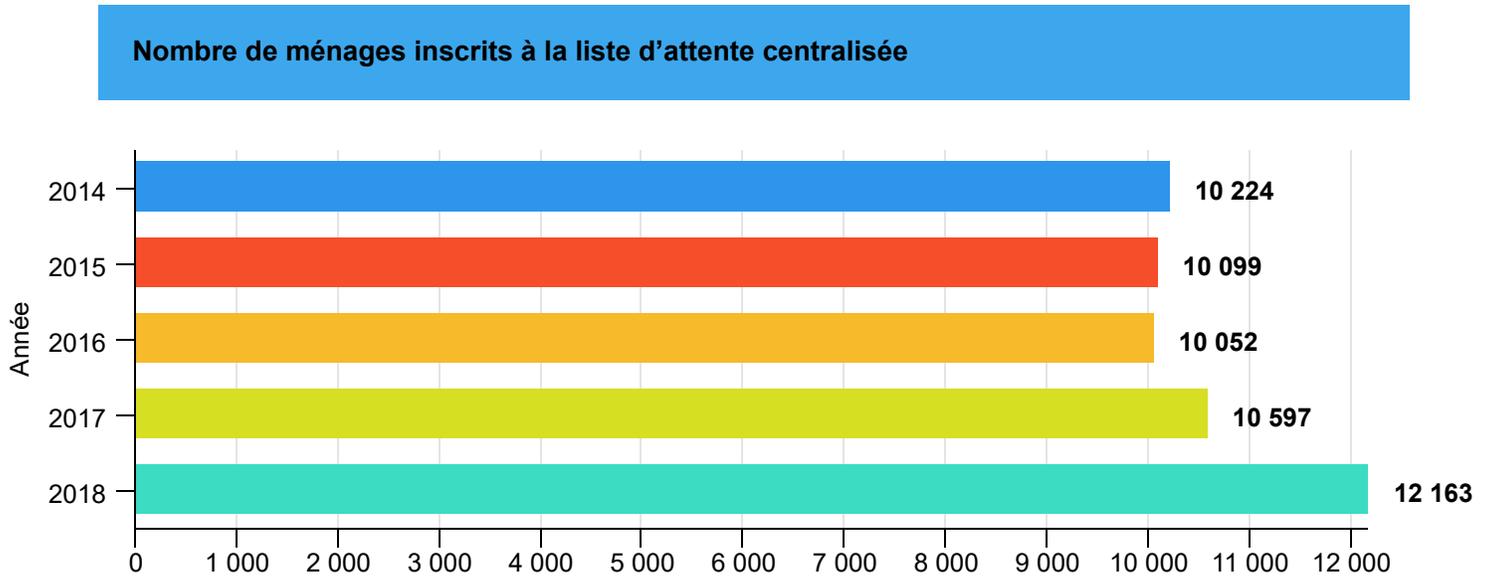
## Logements communautaires – portrait de la situation

### Demande pour les logements communautaires (logements sociaux et abordables)

L'accès aux logements communautaires se fait par la liste d'attente centralisée, administrée par le Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa pour le compte de la Ville. Le Centre gère les demandes de logements sociaux et les programmes d'abordabilité (supplément au loyer, logements locatifs abordables et logements en milieu de soutien).

Au cours des quatre dernières années, on comptait en moyenne 10 627 ménages sur la liste d'attente centralisée; ce nombre est resté relativement inchangé. En 2018 toutefois, il a augmenté de 14,8 % par rapport à l'année précédente, une hausse qui reflète la situation actuelle du marché. Les loyers continuent d'augmenter, et le taux d'inoccupation a atteint un creux historique : de 3,4 % en 2015, il a chuté à 1,6 % en 2018.

Figure 54 : Nombre de ménages inscrits à la liste d'attente centralisée, 2014-2018



Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

Le nombre total de ménages inscrits sur la liste d'attente centralisée inclut les demandeurs qui ont absolument besoin d'un logement (ne reçoivent actuellement aucune aide financière au logement) et ceux qui occupent un logement à loyer indexé sur le revenu, mais attendent de pouvoir déménager dans un autre. En date du 31 décembre 2018, 2 696 ménages recevant une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu attendaient un transfert.

Pendant de nombreuses années, la municipalité a cherché à mieux définir le nombre de ménages sur la liste d'attente centralisée. On tend à vouloir n'y inscrire que les ménages qui ont absolument besoin d'un logement et qui ne reçoivent aucune aide financière au logement. En enlevant les ménages souhaitant déménager dans un autre logement à loyer indexé sur le revenu, on pourra avoir une image plus précise des ménages qui sont dans un besoin financier absolu. Des changements récents apportés par la Loi de 2011 sur les services de logement permettent à la Ville de dresser une liste d'attente séparée pour les personnes qui vivent déjà dans un logement à loyer indexé sur le revenu, mais qui souhaitent déménager pour diverses raisons (logement trop petit, besoins médicaux, etc.). Ce nouveau processus sera mis en œuvre vers la fin de 2020.

## Logements communautaires – portrait de la situation

### Demande pour les logements communautaires (logements sociaux et abordables)

Chaque année, il y a trois fois plus de demandes de logement à loyer indexé sur le revenu qu'il n'y a d'offres. En 2018, sur les 4 835 ménages ayant fait une demande, à peine plus de 1 500 ont reçu une offre de logement. Entre 2014 et 2018, la demande a augmenté de 12,7 %, le nombre d'inscrits de 19 %, et le nombre de ménages logés a diminué de 5 %. De plus, de moins en moins de bénéficiaires déménagent dans un logement locatif au prix du marché, en raison des loyers élevés et de la disponibilité limitée.

Figure 55 : Ménages inscrits sur la liste d'attente, demandes et ménages logés, 2014-2018

Inscriptions à la liste d'attente centralisée et ménages logés					
	2014	2015	2016	2017	2018
Ménages inscrits à la fin de l'année	10 224	10 099	10 052	10 597	12 163
Nouvelles demandes	4 289	4 147	4 403	4 567	4 835
Ménages logés	1 599	1 829	1 786	1 541	1 519

Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

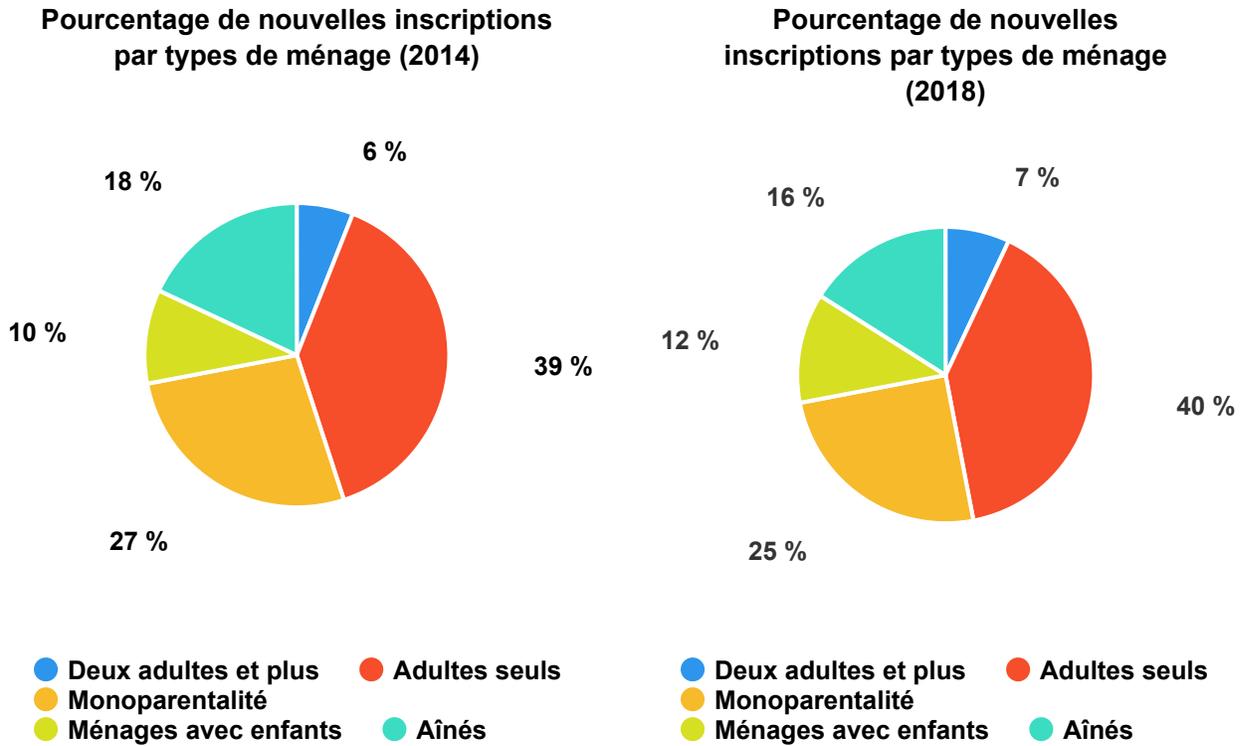
Le Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa note également le genre, l'âge et le type des ménages qui demandent l'accès à un logement social ou à un programme d'abordabilité. Depuis 2014, le pourcentage de demandes associé aux différents types de ménages n'a pas beaucoup changé : les adultes et les parents seuls sont toujours les plus nombreux à présenter une demande.

Ottawa compte environ autant de femmes que d'hommes, mais au cours des cinq dernières années, les femmes inscrites sur la liste d'attente centralisée étaient surreprésentées. Actuellement, les ménages dirigés par une femme inscrites sur la liste (56 à 57 %) sont plus nombreux que ceux dirigés par un homme (43 à 44 %).

Les femmes à la recherche d'un logement abordable sont aussi souvent plus jeunes que les hommes : la majorité d'entre elles ont entre 30 et 44 ans, alors que chez les hommes, la tranche d'âges la plus nombreuse est celle des 45 à 59 ans.

Figure 56 : Pourcentage de nouvelles inscriptions sur la liste d'attente centralisée, par types, 2014 et 2018

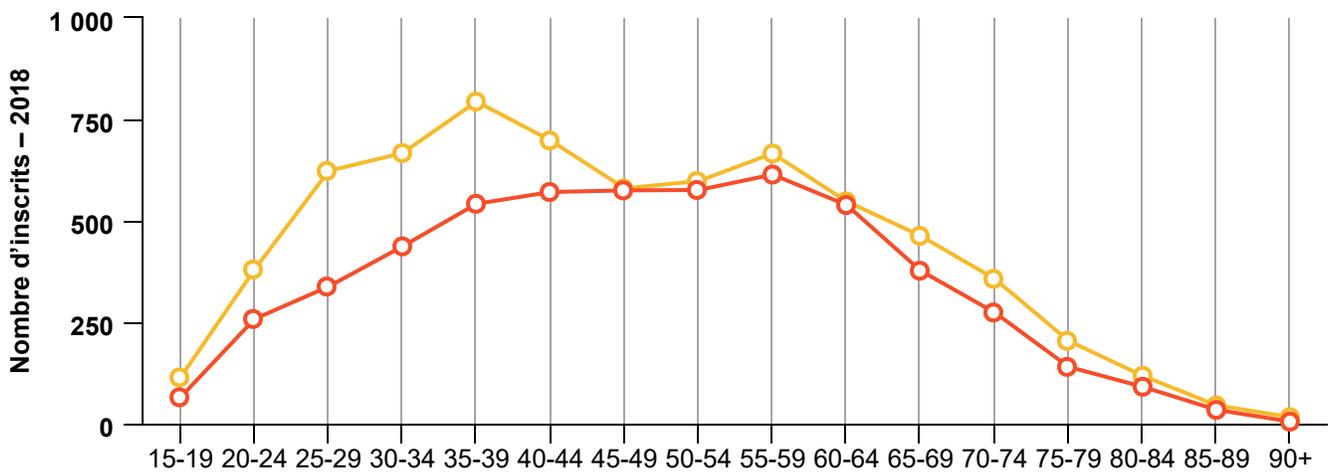
### Pourcentage de nouvelles inscriptions par types de ménage



Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

Figure 57 : Nombre d'inscrits sur la liste d'attente centralisée selon le genre et l'âge, 2018

### Nombre d'inscrits sur la liste d'attente centralisée selon le genre et l'âge, 2018



\* La liste comprend les ménages qui ont une offre en cours et ceux qui reçoivent actuellement de l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu.

—○ Femmes —○ Hommes

Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

## Logements communautaires – portrait de la situation

### Sélection de ménages à partir de la liste d'attente centralisée

Les ménages inscrits à la liste d'attente centralisée peuvent demander qu'on leur accorde un statut prioritaire provincial ou local pour accéder aux logements à loyer indexé sur le revenu, en fonction de leur situation actuelle.

En accordant une priorité d'accès à certains ménages, on reconnaît que leurs conditions de vie actuelles sont suffisamment mauvaises pour qu'on ignore leur rang chronologique sur la liste d'attente. Les ménages prioritaires sont classés dans la catégorie provinciale ou locale appropriée, en ordre de date d'inscription. Ils ne peuvent recevoir qu'un seul statut prioritaire local, même s'ils sont admissibles dans plus d'une catégorie.

Il existe deux types de priorités provinciales réglementées :

- Désignation provinciale de ménage prioritaire : Ménage dont un membre est victime de violence, ou subit ou a récemment subi de mauvais traitements de la part d'une personne avec qui il vit ou a vécu.
- Logement trop grand : Ménage qui habite dans un logement à loyer indexé sur le revenu qui compte plus de chambres à coucher que la taille de sa famille ne le permet.

En tant que gestionnaire de services, la Ville doit établir des politiques locales, aussi appelées « règles locales », sur certains aspects de l'administration continue des programmes de logement à loyer indexé sur le revenu. Elles sont au nombre de six :

Urgence pour des raisons de sécurité	Ménages qui ne répondent pas aux critères à remplir pour être désignés comme ménages prioritaires, mais dont un membre fait l'objet de mauvais traitements par un membre de la famille ou un ancien partenaire, ou voit sa sécurité menacée de façon extraordinaire par une personne qui n'est pas un membre de la famille, et pour qui un changement de logement permettrait d'atténuer le danger.
Situation médicale constituant un danger de mort	Ménages dont un membre est atteint d'une maladie en phase terminale ou d'une maladie grave mettant sa vie en danger, dont l'état s'aggrave en raison de ses conditions de logement actuelles et pour lequel un changement de logement éliminerait le danger de mort.
Sans abri	Ménages dont la situation d'itinérance est confirmée et dont les membres dorment dans un refuge ou vivent dans la rue.
Locataires établis	Ménages qui vivent actuellement chez un fournisseur de logement communautaire dans un logement de taille appropriée, qui ont subi une perte de revenu importante tout en payant un loyer à la valeur du marché et qui souhaitent demander une subvention afin de demeurer dans leur logement actuel.
Ménages déplacés à loyer indexé sur le revenu	Ménages bénéficiant d'une subvention à loyer indexé sur le revenu qui ont dû quitter leur logement pour une raison hors de leur contrôle (incendie, catastrophe naturelle).
Ménages autonomes qui ont bénéficié d'un logement en milieu de soutien	Ménages qui, comme locataires d'un organisme de logement en milieu de soutien, ont démontré qu'ils sont désormais autonomes, avec ou sans soutien.

## Logements communautaires – portrait de la situation

### Sélection des ménages à partir de la liste d'attente centralisée

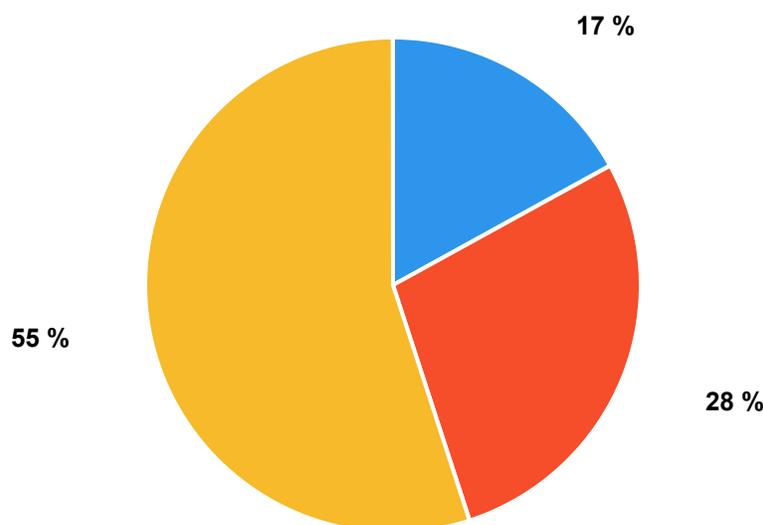
En vertu de la Loi de 2011 sur les services de logement, en ce qui a trait au rang des ménages sur la liste d'attente centralisée, le gestionnaire de services établit le rang accordé aux groupes prioritaires ainsi que le ratio d'accès au logement. Les fournisseurs de logement doivent sélectionner les ménages inscrits et leur accorder un logement dans l'ordre suivant :

Ordre de sélection	Type de priorité des ménages	Accès à un logement
1er	Désignation provinciale de ménage prioritaire (victimes de violence)	Obligatoire avec la désignation
2e	Logement trop grand	Obligatoire sans la désignation
3e	Statut prioritaire local	Un à cinq placements
4e	Ordre chronologique (aucune priorité)	Reste des cinq placements

En 2018, 822 nouveaux inscrits (17 %) ont obtenu la désignation provinciale de ménage prioritaire, 1 335 (28 %), le statut prioritaire local, et 2 678 (55 %) ont été placés sur la liste d'attente chronologique. En 2018, sur les 1 519 ménages logés, 36 % avaient un statut prioritaire local, 10 % une désignation provinciale de ménage prioritaire, et 24 % venaient de la liste d'attente chronologique.

Figure 58 : Pourcentage de nouveaux demandeurs de logement social selon le statut prioritaire, 2018

#### Pourcentage de nouveaux demandeurs selon le statut prioritaire



● Priorité provinciale ● Priorité locale ● Ordre chronologique

Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

## Logements communautaires – portrait de la situation

### Temps d'attente moyen

Figure 59 : Nombre moyen d'années d'attente pour un logement, sans égard au nombre de chambres

Nombre moyen d'années d'attente pour un logement, sans égard au nombre de chambres			
Statut du ménage	Nombre moyen d'années d'attente	Moyenne	Médiane
Provincial Special Priority	0,4	5,8	4,5
Over Housed	3,2	4,8	3,4
Local Priority	1,9	4,9	4,1
Chronological	5,1	4,2	3,8

Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

La figure 60, ci-dessous, montre que les adultes seuls (36 %) et avec des enfants (35 %) représentaient 71,7 % de tous les ménages inscrits sur la liste d'attente centralisée en 2018. Même si les familles ne constituent que 35 % des ménages inscrits, le nombre de membres individuels s'élève à 16 695. Les adultes seuls et les aînés (65 ans et plus) forment le deuxième plus grand groupe de ménages inscrits (57 %). On estime que le nombre d'aînés connaîtra une hausse importante : ces derniers formeront 25,8 % de la population d'ici 2029, comparativement à 10 % aujourd'hui. Heureusement, ils ont également accès à environ 28 % du parc de logement.

Il semble que tous les types de ménages ont des temps d'attente semblables, de 4 à 4,9 ans, sauf les adultes seuls, qui attendent en moyenne 5,8 ans. Toutefois, si on sépare les familles selon leur taille, on constate que les familles nombreuses ont le temps d'attente moyen le plus long : 7,7 ans. Cette situation est en grande partie due au petit nombre de grands logements (à quatre ou cinq chambres) disponibles et au faible taux de roulement.

Figure 60 : Inscriptions sur la liste d'attente centralisée et temps d'attente selon la composition des ménages, 2018

Inscriptions sur la liste d'attente centralisée et temps d'attente pour tous les ménages, 2018				
Composition des ménages	Nombre total de ménages (2018)	Pourcentage	Moyenne	Médiane
Adultes seuls	4 423	36 %	5,8	4,5
Ménages avec enfants	4 295	35 %	4,8	3,4
Aînés	2 680	22 %	4,9	4,1
Deux adultes et plus	557	5 %	4,2	3,8
Trois adultes et plus	208	2 %	4,0	4,0

Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

## Logements communautaires – portrait de la situation

### Temps d'attente moyen

Figure 61 : Inscriptions sur la liste d'attente centralisée et temps d'attente (en années) selon le nombre de membres du ménage, 2018

Inscriptions sur la liste d'attente centralisée et temps d'attente (en années) selon le nombre de membres du ménage				
Nombre de membres du ménage	Nombre de ménages (2018)	Nombre de membres	Moyenne	Médiane
2	853	1 706	4,4	3,7
3	979	2 937	6,9	6,1
4	973	3 892	6,9	6,6
5	723	3 615	6,4	4,6
6	446	2 676	5,4	3,4
7 et plus	321	2 139	7,7	5,7
Total	4 295	16 695		

Source : Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa

Les familles composées de sept membres ou plus ayant besoin d'un logement à six chambres ou plus sont les ménages qui attendent le plus longtemps (plus de sept ans); ils représentent 14 % de toutes les personnes inscrites. Très peu de logements, voire aucun, peuvent répondre à la demande de certaines des familles les plus nombreuses, en particulier si elles ont besoin d'un logement modifié.

## **Logements communautaires – portrait de la situation**

### **Réfection de logements sociaux**

La majorité des logements abordables de la ville se trouvent dans des secteurs de logements sociaux. En 2000, le gouvernement fédéral a confié l'administration des programmes de logement social et des contrats d'exploitation fédéraux au gouvernement provincial. Cette responsabilité a ensuite été transférée aux municipalités de l'Ontario en 2001; elle représente actuellement \$81,2 millions de dollars pour l'impôt foncier municipal. D'ailleurs, l'Ontario est la seule province où cette responsabilité relève des municipalités.

Au moment du transfert, le capital disponible pour les réparations était largement insuffisant. Actuellement, le budget de réfection est de 19 millions de dollars, ce qui est de loin inférieur à la norme de l'industrie, qui recommande un investissement de 1 à 2 % de la valeur totale du parc de logements. Celle-ci étant estimée à 3,7 milliards de dollars, un minimum de 30 à 60 millions de dollars par année serait nécessaire pour l'entretien et la réfection du parc, une somme qui ne couvre pas le retard estimé dans les réparations qui s'est accumulé au fil des ans, faute de financement.

Même avec la mise en œuvre, depuis 2010, de programmes d'immobilisations plus que nécessaires, le retard dans les réparations de ces infrastructures vieillissantes continue de s'accumuler. Un financement suffisant et soutenu aiderait les municipalités et les fournisseurs de logements à planifier et à financer de manière stratégique les réparations les plus bénéfiques pour l'exploitation, la qualité et la durabilité à long terme des immeubles.

### **Situation actuelle**

L'un des principaux objectifs du Plan est de faire en sorte que les logements sociaux et abordables soient en bon état. Les programmes de subvention d'immobilisations annuels offerts à tous les fournisseurs de logement entre 2010 et 2018, qui représentent une dépense de 165 millions, ont aidé à rattraper partiellement le retard dans les réparations. Toutefois, de nombreux logements ont plus de 40 ans, et d'importantes réparations seront encore nécessaires pour assurer leur habitabilité à long terme.

Il est essentiel d'investir régulièrement dans ces infrastructures vieillissantes. Les programmes récents visent surtout à intégrer des solutions écoénergétiques grâce au financement des travaux de réparation et de réfection, mais il faut également élaborer des programmes de réparation des infrastructures essentielles – ascenseurs, toitures, fenêtres, modifications concernant l'accessibilité et extérieur des bâtiments – qui répondent aux besoins locaux et s'inscrivent dans un plan de réfection des logements sociaux à long terme.

Pour qu'il n'y ait aucune perte nette de logements communautaires, l'écart dans le financement des réparations doit être comblé. En 2018, la Ville a investi 24,6 millions dans le secteur par l'intermédiaire de programmes municipaux et provinciaux. Le parc de logements à loyer indexé sur le revenu est une ressource précieuse, qui doit être gardée en bon état afin d'en préserver l'abordabilité pour les résidents à revenu très faible à moyen.

## Logements communautaires – portrait de la situation

### Logements sociaux – Fin des contrats d'exploitation

La fin des contrats d'exploitation fait référence à la fin des contrats d'exploitation qui sont en place pour chaque programme de logements sociaux, après laquelle le fournisseur de logements ne fera plus de paiements hypothécaires et ne recevra plus de subventions.

La fin des contrats d'exploitation comprend également la fin des contrats d'exploitation signés au niveau fédéral et des hypothèques associées, en plus des obligations de financement des immobilisations et de l'exploitation des logements sociaux existants, ainsi que de divers programmes de supplément au loyer.

### Situation actuelle

Avec la fin des contrats d'exploitation, les investissements annuels du gouvernement fédéral dans les logements sociaux – actuellement de l'ordre de 1,7 milliard de dollars – seront réduits à 1 milliard d'ici 2020 et disparaîtront d'ici 2040. La contribution du fédéral pour le logement social d'Ottawa, qui est passée de 32,6 à 28,2 millions en 2018, sera réduite à un montant annuel négligeable d'ici 2029 en raison de l'arrivée à échéance des contrats d'exploitation, des hypothèques et des obligations. Au fil de la réduction du financement, les municipalités devront assumer des coûts considérables pour maintenir le nombre de logements à loyer indexé sur le revenu prescrit par *la Loi de 2011 sur les services de logement*.

Dans bien des cas, on ne peut présumer que les fournisseurs de logements pourront continuer d'allouer des subventions d'indexation au revenu et de rester viables sans nécessiter d'investissements supplémentaires. Certains fournisseurs ayant été financés par le secteur public durant des décennies pourraient vouloir cesser de faire affaire avec la Ville, ce qui réduirait le nombre total de logements subventionnés. La Ville, en tant que gestionnaire de services désignée, aurait cependant toujours l'obligation de se conformer aux normes de niveau de service pour le nombre prescrit de logements subventionnés (16 502), ce qui représenterait une contrainte budgétaire majeure.

Dans le cadre de la Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire, les gouvernements provincial et fédéral ont remédié à cette réduction du financement en mettant en œuvre l'**Initiative Canada-Ontario de logement communautaire (ICOLC)**.

Cette initiative pluriannuelle vise à favoriser la stabilité et la croissance du secteur des logements communautaires détenus et exploités par des coopératives ou des organismes privés ou municipaux à but non lucratif qui offrent des logements à loyer indexé sur le revenu ou du segment d'entrée de gamme du marché. Elle servira à protéger l'abordabilité des logements communautaires, à en financer la réfection et la rénovation et à en accroître l'offre au fil du temps.

Il s'agit d'un réinvestissement du financement fédéral précédemment versé dans le cadre de l'Entente Canada-Ontario sur le logement social, qui donne l'occasion aux gestionnaires de services municipaux et aux fournisseurs de logements de régler les problèmes associés aux communautés de logement social (maintenant appelées « logements communautaires ») dont le contrat d'exploitation ou l'hypothèque arrive à échéance. L'ICOLC offrira 22 433 millions à Ottawa entre 2019 et 2022, un montant qui devrait augmenter avec le temps. Toutefois, comme les priorités et les exigences de financement sont très prescriptives, cet argent remplacera pas directement le financement fédéral perdu.

### 1.4.3 Lacunes des logements communautaires

La Ville reconnaît l'importance d'offrir différents types de logements en milieu de soutien pour aider les résidents à obtenir un logement sûr et convenable dans le quartier souhaité. Cela est essentiel pour réduire l'itinérance et la pauvreté chez les personnes qui ont besoin d'aide pour se loger.

Ces cinq dernières années, le nombre moyen de ménages en attente d'un logement communautaire sur la liste d'attente centralisée était de 10 627; ce nombre est resté relativement inchangé. En 2018 toutefois, il a augmenté de 14,8 % par rapport à l'année précédente, et on s'attend à ce que ce pourcentage soit encore plus élevé en 2019. L'écart entre l'offre et la demande pour des logements très abordables continue de se creuser.

Les logements abordables pour les ménages à faible revenu sont trop peu nombreux. Les personnes seules et les familles figurant sur la liste d'attente centralisée représentent 70 % des demandeurs. Chaque année, il y a trois fois plus de demandes de logement à loyer indexé sur le revenu qu'il n'y a d'offres. En 2018, sur les 4 835 ménages ayant fait une demande, seuls 1 519 ont reçu une offre de logement.

En 2018, le loyer moyen du marché à Ottawa était de 1 174 \$, une augmentation de 5,6 % par rapport à 2017, et de 15 % comparativement à 2014 (1 021 \$). Considérant le nombre actuel de ménages à faible revenu et l'augmentation des loyers, les nouvelles subventions et allocations de logement ne suffiront pas à combler l'écart d'accessibilité.

Lorsque les contrats d'exploitation et les prêts hypothécaires des programmes de logement social arriveront à échéance, la municipalité (en tant que gestionnaire de services), les fournisseurs de logement et les ménages du parc de logements communautaires devront composer avec la nouvelle situation. Les nouvelles politiques de logement et les cadres réglementaires associés devront impérativement être financièrement responsables, préserver les actifs immobiliers communautaires financés par le secteur public et répondre aux besoins des résidents les plus vulnérables.

Actuellement, le budget de réfection des logements communautaires est de 19 millions de dollars, ce qui est de loin inférieur à la norme de l'industrie, qui recommande un investissement de 1 à 2 % de la valeur totale du parc de logements. Celle-ci étant estimée à 3,7 milliards de dollars, un minimum de 30 à 60 millions de dollars par année serait nécessaire pour l'entretien et la réfection du parc, une somme qui ne couvre pas le retard estimé dans les réparations qui s'est accumulé au fil des ans, faute de financement.

## 1.5 Logements du secteur privé et propriétés abordables

Le marché de l'habitation à Ottawa est soutenu par une économie solide, où l'augmentation du prix des maisons est supérieure à l'inflation. Il convient de noter que le gouvernement fédéral, par ses politiques fiscales et d'habitation, influence l'abordabilité des logements plus que les autres ordres de gouvernement. Le marché de l'habitation est relativement abordable pour les ménages au-dessus du revenu médian ou près de celui-ci, mais beaucoup de ménages à faible revenu peinent à accumuler les 5 ou 10 % de mise de fonds nécessaires pour obtenir une hypothèque de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

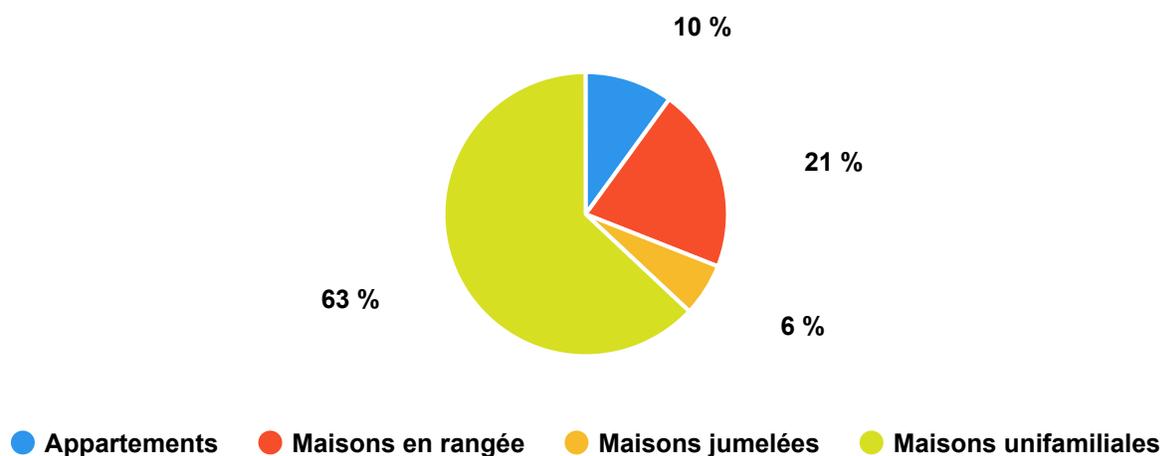
L'ancien Programme fédéral-provincial d'aide pour la mise de fonds pour l'accès à la propriété offrait un prêt, avec exemption de paiement après 20 ans. Le montant, qui variait de 10 000 \$ à 30 000 \$ par ménage, aidait les locataires à accéder à la propriété. Il convient cependant de noter que la majorité du financement a été offerte pendant la récession économique de 2008, sous la direction du gouvernement fédéral, et que le marché de l'habitation a considérablement changé depuis. Actuellement, la ville n'offre aucun programme de ce type.

Tant que la demande excédera l'offre, le prix des propriétés continuera d'augmenter. Des études supplémentaires seront requises pour déterminer l'influence du marché et de l'évolution démographique sur les coûts de l'habitation, et surtout trouver les règlements et les incitatifs municipaux qui permettraient de réduire le coût et d'augmenter l'efficacité de ces programmes.

Les logements du marché comprennent les logements locatifs et les propriétés abordables (pour lesquelles les ménages dépensent moins de 30 % de leur revenu brut pour un logement adéquat). On considère que les ménages qui réservent plus de 30 % à ces dépenses ont des besoins impérieux en matière de logement, et qu'ils pourraient avoir besoin de l'aide du gouvernement ou de subventions pour acheter une propriété. La majorité (62,6 %) des propriétaires vivent dans des maisons unifamiliales; seuls 10,1 % vivent dans des appartements.

Figure 62 : Propriétaires par types d'habitation, 2018

### Propriétaires par types d'habitation

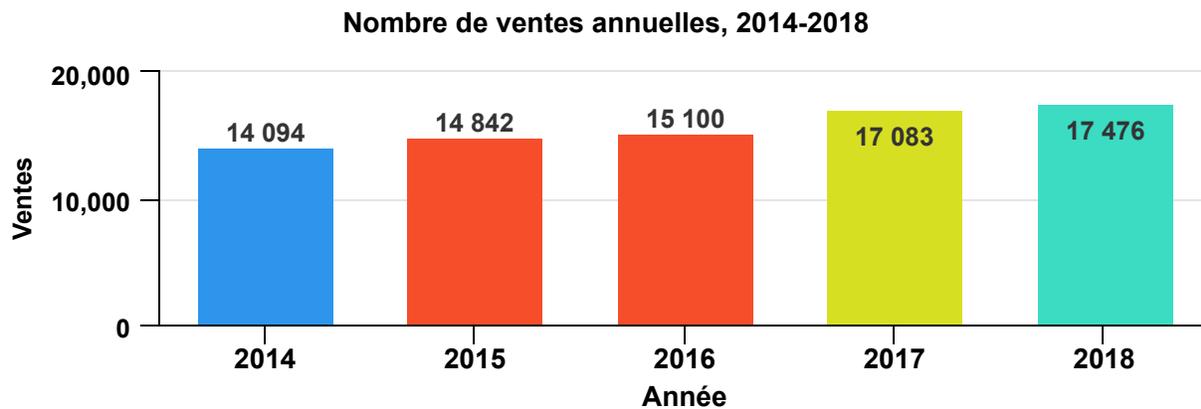


Source : Rapport annuel sur le développement de la Ville d'Ottawa, 2018

## Logements du secteur privé et de propriétaires-occupants

Selon le Rapport annuel sur le développement 2018 de la Ville d'Ottawa, la Chambre d'immeuble d'Ottawa-Carleton a enregistré 17 476 reventes d'habitations en 2018, soit 2,3 % de plus qu'en 2017. Le prix moyen de revente des maisons a augmenté de 3,8 % de 2017 à 2018, atteignant 407 571 \$, et il continuera de croître dans les années à venir. Par conséquent, il sera de plus en plus difficile de trouver des logements convenables et abordables – en particulier pour les résidents à faible revenu, qui pourraient ne jamais accéder à la propriété. En 2016, 14 % des ménages propriétaires dépensaient plus de 30 % de leur revenu brut pour se loger.

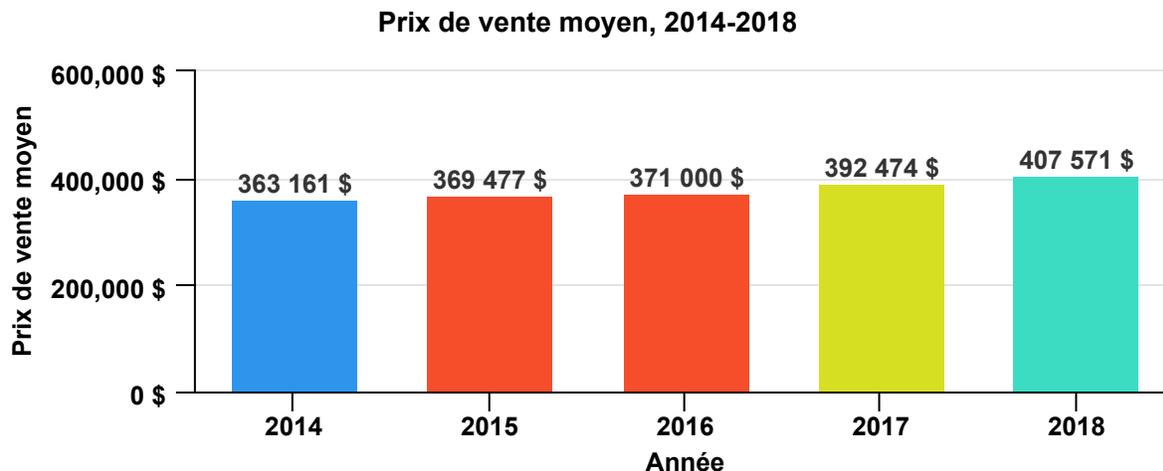
Figure 63 : Ventes de logements à Ottawa selon l'année, 2014-2018



Source : Rapport annuel sur le développement de la Ville d'Ottawa, 2018

En 2018, on parlait de « marché vendeur » à Ottawa : le ratio ventes-nouvelles inscriptions s'élevait à 0,71, ce qui signifie qu'en moyenne, chaque mois, 71 % des maisons nouvellement inscrites étaient vendues. Les cinq années précédentes, le marché était équilibré, avec un ratio de 0,40 à 0,55.

Figure 64 : Prix moyen de revente des maisons à Ottawa selon l'année, 2014-2018



Source : Rapport annuel sur le développement de la Ville d'Ottawa de 2018

## 1.5.1 Logements du secteur privé et propriétés abordables

Les logements et les propriétés privées sont essentiels à un solide système de logement. Ce type d'habitation permet aux ménages à revenu moyen d'accéder à la propriété sans soutien ni subventions supplémentaires. La bonne santé de ces marchés réduit la demande pour les logements communautaires et les services de soutien associés.

Actuellement, 124 255 ménages ont un revenu moyen; 17 023 d'entre eux consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement et 1 243 ménages consacrent 50 % ou plus de leur revenu aux frais de logement. Le soutien offert à ces ménages ne suffit pas pour leur assurer un accès à un logement abordable et au loyer du marché ni à la propriété.

Le prix de revente des maisons à Ottawa est toujours en hausse (augmentation de 3,8 % de 2017 à 2018). L'accès à la propriété devient de plus en plus difficile, particulièrement pour les premiers acheteurs. Les programmes d'incitatifs financiers offerts aux ménages à revenu moyen sont insuffisants pour leur permettre de s'acheter une maison.

Les taux d'inoccupation à Ottawa ont atteint un creux historique, et seulement 10 % des nouvelles mises en chantier dans les 7 dernières années visaient la construction de logements locatifs. De 2016 à 2018, l'offre a augmenté de 1 %, mais la demande est aussi en hausse, puisque la proportion de locataires augmente.

Si les tendances démographiques actuelles se maintiennent, on estime que d'ici 2031, il manquera entre 18 000 et 19 000 logements à Ottawa. Le loyer moyen des appartements devrait augmenter de 41 % de 2018 à 2031, et près de 25 000 ménages de plus habiteront alors un logement inabordable.

## 1.6 Ce qui a été dit

Pour bien évaluer les besoins, la Ville devait absolument consulter divers résidents, parties prenantes et personnes ayant une expérience concrète de la précarité du logement et de l'itinérance. À partir de janvier 2019, elle a donc consulté des organisations du secteur du logement, notamment des fournisseurs de soins de santé, de logements sociaux et de logements en milieu de soutien, des promoteurs immobiliers du secteur privé, des zones d'amélioration commerciale et des organismes de défense des intérêts et de services de soutien. Après chaque séance, on remettait aux participants un résumé de leurs commentaires pour approbation. Les renseignements recueillis ont aidé la Ville à mieux comprendre l'interaction entre les différents éléments du secteur du logement et des autres systèmes.

La Ville a également communiqué activement avec des personnes ayant une expérience concrète de l'itinérance et de la précarité du logement. Pour assurer la diversité des participants, on a tenu des séances dans des refuges d'urgence, des logements communautaires, des maisons de chambres et des logements en milieu de soutien. Les commentaires recueillis ont offert une perspective unique sur les problèmes concrets des membres de notre communauté.

Finalement, le grand public a eu l'occasion de donner son opinion sur le site Participons Ottawa ainsi que par un sondage en ligne. Les résidents ont ainsi pu connaître les mesures de soutien offertes dans le secteur du logement.

Les consultations ont permis de dégager un certain nombre de thèmes importants, énumérés ci-dessous (il ne s'agit pas d'une liste exhaustive). Ces derniers, ainsi que le résumé qui suit, reprennent les commentaires formulés et n'ont pas été approuvés par la Ville, le secteur et les partenaires.



### Ce qui a été dit –thèmes\*

Accroître les partenariats dans le secteur et la collectivité

Accroître la capacité des refuges d'urgence

Offrir un soutien ciblé aux groupes sous-représentés

Agrandir le système d'accès coordonné

Utiliser les données pour améliorer le service

Améliorer et surveiller les conditions de logement (état)

Accroître la représentation pour augmenter les ressources

Créer de nouveaux programmes pour encourager le volontariat

Améliorer et préserver le parc de logements communautaires

Offrir aux locataires le soutien dont ils ont besoin

Prévenir la perte de logement

Améliorer le programme Logement d'abord

Renseigner le public sur les résidents et les problèmes de logement

Réduire l'attente pour les logements communautaires et en milieu de soutien

Aider les propriétaires à assurer la réfection des logements

Veiller à ce que le système ait des effectifs suffisants

\* Le résumé reprend les commentaires formulés, qui n'ont pas nécessairement l'appui de la Ville, du secteur ou des partenaires.

## SECTION 3

# Principaux besoins et constatations

## **Partie 1 : Besoins et constatations**

**1.1 Logements abordables et du marché**

**1.2 Logements communautaires**

**1.3 Itinérance**

# 1.1 Logements abordables et du marché

## Principales constatations

Avec l'augmentation du prix des maisons à Ottawa, l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour de nombreux résidents à faible revenu, et la location est la seule option dans la plupart des cas. Toutefois, bien des logements du marché locatif privé restent inabordables pour eux, et beaucoup n'ont pas accès à des logements abordables convenant à leurs besoins. Le faible taux d'inoccupation et l'augmentation des loyers indiquent qu'il faut construire de nouveaux logements abordables pour accroître la demande, la disponibilité, l'abordabilité et le caractère approprié de l'offre. De nouvelles subventions devront également être créées pour aider les ménages à louer un logement privé et améliorer l'abordabilité d'un logement établi.

## Offre et demande – faits saillants

- Sur les 403 689 ménages à Ottawa, 132 887 sont locataires; les autres sont propriétaires. Or, seulement 10 % des nouvelles mises en chantier dans les sept dernières années étaient des logements locatifs, alors que 34,6 % des ménages sont locataires.
- Sur la même période, l'offre de logements locatifs a augmenté de 1 % alors que le nombre de résidents qui y vivent a augmenté de 2,9 %.
- Le parc locatif de la ville s'érode en raison des réaménagements et des délogements à grande échelle. Si les tendances démographiques actuelles se maintiennent, on estime que d'ici 2031, il manquera entre 18 000 et 19 000 logements à Ottawa.
- Quelque 40 % des ménages locataires vivent dans un logement inabordable, et on s'attend à ce que cette proportion continue d'augmenter à long terme.
- Le taux d'inoccupation à Ottawa est en baisse : entre 2016 et 2018, il est passé de 3 % à 1,6 %. Ce pourcentage devrait avoir diminué davantage à la fin de 2019, rendant l'accès aux logements abordables encore plus difficile.
- Depuis 2014, la Ville a ajouté 516 logements abordables à son parc locatif.
- En 2016, Ottawa comptait 124 255 ménages à revenu moyen (de 59 137 \$ à 111 844 \$), sur lesquels 17 023 avaient besoin de plus de 30 % de leur revenu pour se loger, et 1 243, de plus de 50 %.

## Besoins – Principales mesures

- Réaliser une étude de marché portant sur le parc de logements locatifs d'Ottawa, notamment en ce qui a trait à l'aménagement des terrains municipaux situés près du couloir de train léger, pour définir les options de logement qui répondent aux besoins des résidents à revenu faible ou moyen.
- Recenser les besoins et les lacunes du système de logement pour trouver comment accroître le nombre de logements abordables en fonction des besoins, par la densification et le réaménagement.
- En concertation avec le secteur privé et le secteur des logements communautaires, créer des définitions de logement abordable pour les ménages à revenu faible ou moyen s'appliquant aussi bien aux logements locatifs qu'aux logements de propriétaires-occupants.

## Logements abordables et du marché

### Besoins – Principales mesures

- Créer des seuils d'abordabilité et des mesures incitatives qui sont financièrement viables pour le secteur sans but lucratif et le secteur privé.
- Créer, pour chaque mandat du Conseil, un plan de financement des immobilisations s'appliquant aux logements abordables dans lequel sont recensées les terrains municipaux, fédéraux, provinciaux et communautaires disponibles pour l'aménagement de logements abordables.
- Se pencher sur les programmes qui visent à préserver et à améliorer les logements locatifs abordables du marché privé.
- Envisager de créer une réserve foncière ou une fiducie foncière communautaire pour le logement abordable.
- Créer un plan stratégique visant l'aménagement de logements abordables sur les terrains près des grands secteurs de transport en commun.
- Étudier la possibilité d'aménager des logements abordables dans les nouvelles installations de la Ville.
- Envisager de recourir à des ententes sur les avantages communautaires pour fournir des logements abordables dans les collectivités qui subissent les contrecoups du réaménagement et de l'embourgeoisement.
- Reconnaître le rôle distinct et primordial que joue la Société de logement communautaire d'Ottawa pour veiller à ce que son potentiel d'aménagement concernant les nouveaux logements abordables soit une vision partagée par la Ville et soutenue par le Conseil.
- Créer un fonds pour aider le secteur sans but lucratif à acheter des actifs immobiliers abordable

## 1.2 Logements communautaires

### Principales constatations

Bien des résidents d'Ottawa n'ont pas les moyens de se trouver un logement locatif privé convenable et abordable : en effet, le faible taux d'occupation fait augmenter la compétitivité du marché, et donc les loyers. Ce phénomène a contribué à une hausse de la demande pour tous les types de programmes de logements communautaires, et le parc de logements communautaires n'arrive pas à y répondre. Le faible taux de déménagement vers des logements du marché locatif privé complique également la situation.

### Offre et demande – faits saillants

- À Ottawa, plus de 55 000 ménages (13 % de la population) ont un faible revenu. Le parc actuel offre des logements locatifs abordables à plus de 23 825 ménages à faible revenu, grâce au loyer indexé sur le revenu, au supplément au loyer, à l'allocation de logement transférable et au loyer inférieur au prix du marché.
- Ces cinq dernières années, le nombre moyen de ménages en attente d'un logement communautaire sur la liste d'attente centralisée était de 10 627. Bien qu'elle n'ait pas beaucoup évolué au cours de cette période (de 2013 à 2017), la liste a connu une hausse de 14,8 % du nombre d'inscrits en 2018, hausse qui devrait s'accroître d'ici la fin de 2019.
- Chaque année, il y a trois fois plus de demandes de logement à loyer indexé sur le revenu qu'il n'y a d'offres. Comme, dans la liste d'attente centralisée, il faut répondre aux priorités provinciales (ménages victimes de violence familiale et ménages occupant un logement trop grand) et aux six priorités locales de la Ville, les gens inscrits sur la liste d'attente chronologique devront attendre de plus en plus longtemps pour accéder à un logement fortement subventionné.
- En raison de l'offre limitée et de la hausse du loyer des logements locatifs privés, le taux de roulement des logements à loyer indexé sur le revenu est faible. Beaucoup de résidents préfèrent en effet garder leur logement et payer le loyer du marché.
- Dans le cadre du Programme de suppléments de loyer, la Ville offre 3 123 logements de fournisseurs provenant des secteurs privé et sans but lucratif; elle a également créé 807 allocations de logement depuis 2014. Ces mesures, qui représentent un investissement de 29 millions, n'ont pas suffi à répondre à la demande importante.
- La Ville offre et finance jusqu'à 1 725 logements en milieu de soutien. À la fin de 2018, la liste d'attente centralisée pour les logements subventionnés en milieu de soutien comptait 1 233 personnes.
- Le parc de logements communautaires prend de l'âge et nécessite d'importants travaux de réparation. Chaque année, son entretien et sa réfection nécessitent entre 30 et 60 millions de dollars, sans compter le retard estimé dans les réparations qui s'est accumulé au fil des ans par négligence.

### Besoins – Principales mesures

- Évaluer les besoins d'immobilisations à court et à long terme de tous les fournisseurs de logements communautaires financés par la Ville pour déterminer l'état actuel et futur du parc de logements communautaires, ainsi que les stratégies pour répondre aux besoins en immobilisations au fil du temps.
- Renseigner les fournisseurs de logements communautaires sur les mesures de rénovation et de modernisation (efficacité énergétique, économies d'eau et d'énergie) dans une optique de développement durable et de résilience aux changements climatiques.
- Collaborer avec les directions générales de la Ville pour créer des mesures incitatives qui favoriseront la pérennité financière des projets de logements communautaires.

## Logements communautaires

### Besoins – Principales mesures

- Recenser les programmes de financement accessibles au secteur du logement communautaire pour la réfection des immobilisations et aider les fournisseurs à obtenir des fonds, le cas échéant.
- Créer des initiatives qui favorisent la régénération, l'efficacité et la pérennité des logements communautaires.
- Créer une stratégie de réaménagement et de densification pour le logement communautaire afin d'aller chercher des investissements potentiels pour construire de nouveaux logements.
- Établir des partenariats solides avec le secteur du logement communautaire pour réaliser des économies d'échelle et veiller à la viabilité à long terme et au développement durable.
- Faciliter l'établissement de partenariats qui associent les services sociaux et de santé au secteur des logements communautaires et des logements privés.
- Créer des initiatives durables qui réduisent le nombre de ménages en attente d'une aide financière pour payer leur loyer.
- Créer pour les résidents un système d'accès centralisé à tous les programmes de prestations sociales et de logements sociaux.
- Diversifier les options de logements abordables (allocations de logement) pour répondre aux besoins réels des ménages.
- Aider les fournisseurs de logements communautaires à transformer le cadre de gouvernance, les structures et les modèles de propriété pour favoriser le réaménagement et la densification.

## 1.3 Itinérance

### Principales constatations

Même si leur revenu médian est plus élevé que dans le reste du Canada, les résidents d'Ottawa ont de la difficulté à trouver et à conserver un logement abordable. Dans bien des cas, les listes d'attente pour les programmes de logements communautaires sont longues, et les résidents doivent avoir recours aux refuges d'urgence avant de recevoir une offre ou une subvention. La pénurie de logements abordables et les longues listes d'attente causent l'accumulation d'un trop-plein dans le réseau de refuges, puisqu'il y a très peu de transferts des refuges aux logements en milieu de soutien. Par ailleurs, les refuges doivent composer avec de plus en plus de clients atteints de troubles de santé mentale et de dépendance. La complexité croissante des besoins augmente la demande pour des services de soutien, et les organismes doivent pouvoir loger ces clients.

### Offre et demande – faits saillants

- Entre 2014 et 2018, le nombre de personnes et de familles hébergées en refuge d'urgence a augmenté de 23 %, passant de 6 438 à 7 937.
- En 2018, le taux d'occupation moyen par nuit dans les refuges d'urgence était 108 % plus élevé que le nombre de lits permanents. Le réseau dépend de plus en plus des lits de débordement pour répondre à cette demande qui ne cesse de croître.
- Le faible roulement des logements communautaires fait augmenter le temps d'attente pour les ménages en situation d'itinérance, qui restent donc plus longtemps en refuge d'urgence ou en hébergement de débordement.
- La hausse de la demande d'hébergement en refuge d'urgence à Ottawa s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre de familles en situation d'itinérance. Entre 2014 et 2018, les refuges pour familles ont vu le nombre de cellules familiales demandant un placement en refuge d'urgence grimper de 55 % (de 696 à 1 078 familles).
- Le secteur de la violence faite aux femmes, financé par le gouvernement provincial, fonctionne à plein régime et ne parvient pas à répondre aux demandes de placement en refuge des femmes qui quittent une situation de violence. La Ville continue de fournir des solutions de débordement à ce secteur; en 2019, elle a aidé 134 ménages familiaux sans toucher de fonds provinciaux pour assumer les coûts correspondants, estimés à 1 million de dollars par an.
- Le programme Logement d'abord, qui offre des services de logement et de soutien aux personnes en situation d'itinérance chronique, fonctionne également au maximum de sa capacité. Actuellement, 1 368 personnes (venant de ménages familiaux ou non) inscrites sur la liste d'accès coordonné de la Ville attendent d'être jumelées au programme.
- Le réseau des refuges d'urgence a du mal à servir leur clientèle, dont les besoins ne cessent de croître en raison de problèmes de santé mentale et de dépendance, le tout étant exacerbé par la crise des opioïdes qui frappe la ville. Certains clients ont aussi des besoins plus complexes, des troubles concomitants, des lésions cérébrales acquises, des troubles du développement, des diagnostics mixtes, etc.

## Itinérance

### Besoins – Principales mesures

- Créer une stratégie complète de prévention de l'itinérance et de réorientation qui repose sur la collaboration des fournisseurs sans but lucratif et des coopératives, des propriétaires privés, des organismes de services communautaires partenaires et des autres services municipaux qui œuvrent auprès des ménages dans le besoin.
- Créer et mettre en œuvre une stratégie municipale sur les punaises de lit en collaboration avec les directions générales de la Ville concernées, les fournisseurs sans but lucratif et les coopératives, les propriétaires privés et les organismes de services communautaires partenaires.
- Adopter une approche adaptée au genre et fondée sur l'équité dans la lutte contre l'itinérance, dans la lignée des travaux réalisés par la Ville pour la Stratégie sur la condition féminine et l'équité des genres et l'Initiative : une ville pour toutes les femmes.
- Collaborer avec les groupes nationaux et provinciaux pour lutter contre l'itinérance des anciens combattants à Ottawa.
- Collaborer avec les parties prenantes concernées pour éviter que les gens qui quittent un établissement correctionnel, un hôpital ou le système de bien-être de l'enfance ne se retrouvent en situation d'itinérance.
- Mettre en œuvre les recommandations axées sur les jeunes issues de la section du plan de logement et de lutte contre l'itinérance qui porte sur le sujet.
- Mettre en œuvre les recommandations de la communauté autochtone d'un commun accord avec celle-ci.
- Veiller à ce que le réseau des refuges d'urgence réponde aux besoins locaux.
- Étudier les besoins des familles en situation d'itinérance et élaborer des stratégies pour réduire le recours aux refuges d'urgence et accélérer l'accès à un logement permanent.
- Rendre les services de soutien plus disponibles et plus accessibles, particulièrement dans les bâtiments de logements communautaires et les maisons de chambres, où résident beaucoup de gens qui ont besoin de ce type de services.
- Accroître l'offre de logements en milieu de soutien pour les personnes en situation d'itinérance chronique qui ont un trouble du développement, une lésion cérébrale acquise, une maladie physique ou mentale ou une dépendance grave.
- Mettre en œuvre les recommandations de l'évaluation de la conformité du programme Logement d'abord de la Ville.
- Revoir les critères d'admissibilité au programme Logement d'abord.
- Élargir l'accès aux programmes de lutte contre l'itinérance pour créer une entrée « sans cul-de-sac » dans le réseau de services et améliorer la collecte et la diffusion des données.

## **Besoins – Principales mesures**

- Work with national and provincial groups to prevent and end veteran’s homelessness in Ottawa.
- Work with relevant stakeholders to ensure effective discharge planning prevents people from exiting correctional institutions, hospitals, child welfare system and entering homelessness.
- Incorporate youth-focused recommendations arising from the youth section of housing and homelessness plan.
- Incorporate the Indigenous community’s recommendations as appropriate and agreed upon by the Indigenous community.
- Ensure the emergency shelter system is responsive to local needs and demands.
- Review the needs of families experiencing homelessness and develop strategies that reduce emergency shelter use and support quicker access to permanent housing.
- Increase availability and access to support services, especially within community housing buildings and rooming houses where many individuals requiring supports are residing.
- Increase the supply of supportive housing for people who experience chronic homelessness and are living with developmental disabilities, acquired brain injuries, serious physical, mental illness and/or addictions.
- Implement the recommendations from the Fidelity Assessment of the City’s Housing First Program.
- Review the eligibility criteria for participation in the Housing First program.
- Expand access to homelessness programs to create a no-wrong door entry into the service system, and for enhanced data collection and sharing.

## SECTION 4

# Profils d'équité

## **Partie 1: Profils d'équité**

**1.1 Personnes lesbiennes, gaies, bissexuelles, transgenres, queers et bi-spirituelles (LGBTQ2S))**

**1.2 Personnes âgées**

**1.3 Personnes ayant un trouble du développement**

**1.4 Réfugiés, nouveaux arrivants et immigrants**

**1.5 Femmes**

# 1. Profils d'équité

L'information propre à la population autochtone et aux jeunes est incluse dans le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance. Les profils suivants ont été réalisés pour les groupes de résidents dont la vulnérabilité en matière de logement a été mise en évidence dans l'évaluation des besoins. Les sections suivantes visent à fournir des renseignements concernant le logement afin de compléter l'information rendue disponible dans le cadre des stratégies de la Ville axées sur la population ainsi que par l'Optique d'équité et d'inclusion de la Ville.

## 1.1 Personnes lesbiennes, gaies, bisexuelles, transgenres, queers et bi-spirituelles (LGBTQ2S)

- Une personne sur dix est attirée par les personnes de même genre. (IVTF, 2016)

Les efforts de dénombrement des personnes sans abri ont révélé que de 5 à 30 % des adultes qui vivent dans l'itinérance s'identifient comme LGBTQ2S (Ecker, 2018). Toutefois, les statistiques concernant les personnes LGBTQ2S sont difficiles à mesurer; il est donc probable que les chiffres soient sous-représentatifs.

La communauté LGBTQ2S demeure l'un des groupes les plus marginalisés au monde (UNESCO, 2019). En raison de certains facteurs, les aînés, les adultes et les jeunes appartenant à la communauté LGBTQ2S présentent un risque élevé de devenir sans-abri. Il faut changer la façon dont les logements temporaires, les refuges et les logements à long terme destinés à la communauté LGBTQ2+ sont créés.

Une étude réalisée à Ottawa a révélé que de nombreux répondants sont sans-abri en raison de difficultés financières; toutefois, diverses voies mènent à l'itinérance chez les adultes LGBTQ2S. En effet, une vulnérabilité accrue au rejet par la famille, aux problèmes de santé mentale et à la discrimination en matière de logement exposerait les adultes LGBTQ2S à un plus grand risque d'itinérance (Ecker, 2018).

Trouver des services sécuritaires et inclusifs adaptés aux personnes LGBTQ2S peut être une expérience difficile. Dans le continuum du logement, les organismes d'aide aux sans-abri, plus particulièrement les refuges d'urgence, peuvent être perçus comme hostiles envers la communauté LGBTQ2S. Les personnes LGBTQ2S peuvent également être victimes de discrimination de la part des propriétaires et d'autres locataires. Elles doivent donc avoir des options de logement sécuritaires et acceptables pour elles, tout comme il est nécessaire d'offrir des mesures de soutien plus générales en réponse aux problèmes de santé et d'emploi. La prestation de services inclusifs est essentielle pour aider les résidents LGBTQ2S à conserver un logement stable et prévenir l'itinérance (SCHL, 2019).

## Profils d'équité - LGBTQ2S

L'itinérance chez les jeunes LGBTQ2S demeure une préoccupation importante. Parmi les jeunes sans-abri interrogés, 21 % s'identifient comme appartenant à la communauté LGBTQ2S (Ville d'Ottawa, 2018). De plus, une proportion élevée de jeunes LGBTQ2S déclarent se sentir plus en sécurité dans la rue que dans les refuges en raison de la transphobie et de la discrimination dont ils sont victimes dans les refuges et les organismes d'aide aux jeunes (Abramovich, 2016). Certains jeunes continueront également de vivre l'itinérance lorsqu'ils seront adultes. En effet, la moitié des adultes LGBTQ2S en situation d'itinérance disent avoir vécu leur première expérience d'itinérance lorsqu'ils étaient jeunes (Ecker, 2018).

**Les aînés LGBTQ2S** doivent relever des défis uniques pour trouver un logement pour personnes âgées inclusif. Dans certains cas, le fait de déménager dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée peut entraîner un « retour dans le placard » par crainte d'être victime de discrimination, d'homophobie ou de transphobie de la part du personnel ou d'autres résidents (SCHL, 2019).

Une évaluation des besoins des services et des mesures de soutien relatifs au logement et à l'itinérance offerts à Ottawa réalisée par l'organisme à but non lucratif Daybreak Housing en 2018 lui a permis de formuler 12 recommandations, résumées comme suit :

- Créer des services et des options de logement ciblés pour les personnes LGBTQ2S.
- Accroître la représentation du personnel LGBTQ2S dans le secteur du logement.
- Améliorer la formation et les mesures de soutien dans le secteur du logement, y compris pour les propriétaires privés.
- Veiller à ce que les droits des personnes LGBTQ2S soient protégés dans toutes les politiques et tous les systèmes.
- Recueillir des données et mener des recherches sur les clients LGBTQ2S dans le secteur du logement, en accordant une attention particulière à l'intersectionnalité avec d'autres identités qui pourraient rendre les résidents vulnérables.

## 1.2 Personnes âgées

- Plus de 15 % de la population est âgée de 65 ans et plus, soit une augmentation de 23,6 % depuis 2011.
- La population d'Ottawa âgée de 55 ans et plus a augmenté de 18 % entre 2011 et 2016, comparativement à une augmentation de moins de 2 % pour la population âgée de moins de 55 ans.
- En 2041, un résident sur quatre aura plus de 65 ans.

*Statistic Canada*

Les aînés représentent le segment de la population dont la croissance est la plus rapide. Les divers besoins et tendances liés au logement des aînés doivent être compris et pris en compte dans la planification des programmes et des services et dans leur exécution et prestation.

Le nombre d'aînés qui pourraient avoir besoin d'un soutien en matière de logement abordable augmente. Le pourcentage d'aînés vivant avec un faible revenu est passé de 7 % en 2011 à 9,4 % en 2016 (Statistique Canada, 2016), ce qui se reflète dans la proportion de personnes de 65 ans et plus qui ont des besoins impérieux en matière de logement, soit 14 % (SCHL, 2019).

Bien que la majorité des aînés vivent dans les secteurs centraux de la ville, c'est dans les secteurs suburbains et ruraux que l'on enregistre la croissance la plus rapide du nombre de personnes âgées, puisque les résidents vieillissent dans leur communauté. L'accessibilité et l'abordabilité des logements dans les secteurs suburbains et ruraux deviendront probablement une priorité encore plus grande compte tenu de l'augmentation prévue du nombre d'aînés vivant à l'extérieur du centre urbain (Centraide, 2017).

Certains groupes vulnérables d'aînés sont plus susceptibles de vivre dans la pauvreté et de faire face à des obstacles au logement. La prévalence des handicaps augmente avec l'âge et à Ottawa, 33 % des personnes âgées de 65 ans et plus disent avoir un handicap. Pour des raisons diverses, espérance de vie plus longue, modèle classique de rémunération, etc., les femmes âgées sont plus susceptibles d'être vulnérables aux handicaps que les hommes. La population âgée d'Ottawa est aussi de plus en plus diversifiée; d'ici 2036, 28 % des aînés d'Ottawa âgés de 65 ans et plus seront des membres de minorités visibles, ce qui représente une augmentation de 16 % par rapport à 2016 (Centraide, 2017).

En 2018, la Ville a consulté 1 900 personnes âgées d'Ottawa pour confirmer leurs priorités et déterminer quelles mesures pourraient figurer dans le Plan relatif aux personnes âgées 2020-2022. Ces consultations ont confirmé les besoins pressants en matière de logement de divers groupes d'aînés, notamment :

- Offrir davantage d'options de location subventionnée pour les aînés à revenu faible ou moyen.
- Augmenter le nombre de logements abordables pour les aînés, en particulier pour les femmes âgées et les aînés handicapés.
- Offrir un plus grand nombre de services de soutien communautaire permettant aux gens de rester à leur domicile et dans leur communauté, comme l'amélioration des maisons.
- Améliorer les options de logement locales et abordables pour les résidents des secteurs ruraux et suburbains afin qu'ils puissent vieillir dans leur communauté.
- Explorer et appuyer des solutions novatrices, comme les coopératives d'habitation pour aînés et les logements partagés.

## 1.3 Personnes ayant un trouble du développement

- On estime que 18 685 résidents d'Ottawa vivent avec une forme de trouble du développement (en supposant un taux de prévalence de 2 %).
- Entre 55 % et 61 % des personnes ayant un trouble du développement sont des hommes (selon le niveau de handicap pris en compte).  
*(Crawford, 2009)*
- Une proportion de 4,7 % des adultes autochtones ont un trouble du développement
- Les femmes ayant un trouble du développement sont 65 % plus susceptibles de subir des mauvais traitements.

*(ODSN, 2019)*

Un trouble du développement est un état permanent qui a des répercussions sur le développement intellectuel, social, comportemental et physique d'une personne. Chaque personne vivant avec un handicap vit une expérience variée et unique, mais de nombreuses personnes ayant un trouble du développement ont des besoins complexes en matière de soins.

Un nombre disproportionné de personnes ayant un trouble du développement ont des besoins impérieux en matière de logement. Au Canada, on parle de 18,5 % des personnes de 15 ans et plus, soit plus du double de la moyenne de tous les ménages (Association canadienne pour l'intégration communautaire, s.d.). De plus, la demande en matière de services de logement, qui est déjà trop élevée, continue d'augmenter. En Ontario, entre 2013 et 2017, le nombre d'adultes atteints d'un trouble du développement figurant sur la liste d'attente pour obtenir des services de logement est passé de 12 000 à 15 700 (Groupe de travail sur le logement, 2018).

La demande de services de soutien des personnes atteintes d'un trouble du développement continue d'être plus élevée que les services disponibles. En date de juillet 2019, les Services de l'Ontario pour les personnes ayant une déficience intellectuelle soutenaient un total de 1 300 personnes atteintes d'un trouble du développement, et 1 690 autres demandeurs étaient en attente de services (ODSN, 2019). Même dans les situations où des logements abordables et accessibles sont disponibles, les personnes ayant un trouble du développement ne peuvent pas en faire l'acquisition en raison du manque de soutien nécessaire. Enfin, le nombre de personnes atteintes d'un trouble du développement qui vivent avec un faible revenu est excessivement élevé, et ces personnes pourraient ne pas être en mesure d'obtenir ces mesures de soutien de façon indépendante.

Trop souvent, les personnes ayant un trouble du développement sont logées de façon inappropriée dans des établissements du réseau de soins de santé, dans d'autres établissements ou dans des refuges d'urgence. Elles sont surreprésentées dans le réseau de refuges, constituant de 18 à 30 % des utilisateurs chroniques de refuges en Ontario (ODSN, 2019). Le placement inapproprié prive les gens de leur choix, les isole, augmente les risques pour la santé et la sécurité des personnes atteintes d'un trouble du développement et entraîne des risques financiers dans l'ensemble du système (Association canadienne pour l'intégration communautaire, 2010).

## ***Profils d'équité - Personnes ayant un trouble du développement***

À la suite de la consultation menée dans le cadre du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, l'ODSN a formulé des recommandations, notamment :

- Accroître la collaboration intergouvernementale en vue de l'aménagement de logements pour les personnes ayant un trouble du développement et les possibilités de partenariats locaux avec l'ODSN.
- Cibler les fonds de développement des immobilisations pour le logement abordable spécialement destinés aux personnes ayant un trouble du développement.
- Inclure des données sur les personnes ayant un trouble du développement dans le dénombrement ponctuel.
- Envisager d'inclure des indicateurs de trouble du développement ou de double diagnostic dans les questionnaires d'admission.
- Inclure des représentants de l'ODSN dans le Groupe de travail sur les systèmes de logement.
- Consulter les organismes et les familles de l'ODSN pour planifier des initiatives axées sur le logement et la lutte contre l'itinérance.

## 1.4 Réfugiés, nouveaux arrivants et immigrants

- Un résident d'Ottawa sur quatre est un immigrant (Statistique Canada, 2016).
- Ottawa accueille 9 800 nouveaux immigrants chaque année (PLIO, 2019).
- D'ici 2036, la migration internationale représentera 65,4 % de la croissance démographique d'Ottawa-Gatineau (Conference Board du Canada, 2019).

La migration continue de constituer le principal facteur de l'accroissement démographique. Bien qu'il existe une variété d'expériences en matière d'immigration, il serait important de relever les tendances qui touchent les nouveaux arrivants les plus vulnérables en vue de la planification des services de logement et de l'infrastructure.

Les nouveaux arrivants au Canada ont de la difficulté à trouver un logement abordable. Parmi les nouveaux immigrants, 34,9 % avaient des besoins impérieux en matière de logement et dépensaient plus de 30 % de leur revenu avant impôt dans leur logement (Statistique Canada, 2016). Cette proportion élevée indique que les nouveaux arrivants font face à des défis supplémentaires par rapport à la population générale lorsqu'il s'agit d'obtenir un logement approprié.

Les demandes de placement en refuge pour familles ont augmenté de façon constante au cours des cinq dernières années, ce qui peut en grande partie être attribué à l'augmentation du nombre d'entrées irrégulières de demandeurs du statut de réfugié en provenance des États-Unis et à la migration vers Ottawa depuis d'autres régions du Canada et de l'Ontario. En 2018, 48 % des personnes qui ont demandé les services d'un refuge pour familles ont indiqué en avoir besoin puisqu'elles étaient des nouveaux arrivants. Il s'agit d'une augmentation de 26 % par rapport à 2014. On observe également une diminution du nombre de relocalisations réussies, en partie parce qu'il se peut que ces personnes n'aient pas d'autres options, comme celle de rester avec des membres de la famille (Ville d'Ottawa, Services du logement).

Les taux de disponibilité et de roulement des locataires sont moins élevés du côté des grands logements que des petits logements. Cela peut avoir une incidence disproportionnée sur les nouveaux arrivants, chez qui les grandes familles sont plus fréquentes. Par exemple, en 2015-2016, la taille moyenne des familles arrivant dans le cadre du programme pour les réfugiés était de 4,4 personnes, comparativement à 2,2 personnes pour l'ensemble de la population d'Ottawa (IRCC, 2019).

De nombreux nouveaux arrivants affirment qu'avant d'arriver à Ottawa et à leur arrivée, ils ne connaissaient pas les renseignements essentiels relatifs au marché de la location, notamment pour ce qui est de la disponibilité, et ne connaissaient pas non plus les processus de recherches pour trouver un logement disponible immédiatement à Ottawa. Ils affirment également que même s'ils disposaient de fonds suffisants, des propriétaires ou des entreprises de location leur ont refusé des logements puisqu'ils n'avaient pas de cosignataire canadien ou de référence canadienne (PLIO, 2010).

Les tendances ci-dessus sont exacerbées par les faibles taux d'inoccupation et la hausse des coûts de location et d'achat. Le logement demeure l'une des plus grandes difficultés, sinon la plus grande, auxquelles sont confrontés les nouveaux arrivants.

## 1.5 Femmes

- 51,4 % des résidents d'Ottawa sont des femmes.
- 25,5 % d'entre elles sont des immigrantes.
- 26,6 % font partie de minorités visibles.
- 4,8 % des femmes ont déclaré être d'ascendance autochtone. *(Statistic Canada, 2016)*

Ces données ne s'excluent pas mutuellement, puisqu'une femme peut s'identifier à plus d'un de ces groupes.

Les femmes sont plus susceptibles que les hommes de souffrir du manque de logements abordables et de se retrouver en situation d'itinérance. Cet écart augmente les risques de violence, limite l'accès à d'autres services importants et a de graves conséquences sur les femmes qui fuient la violence, car elles risquent d'être victimes de nouveaux abus.

Les femmes sont plus susceptibles de vivre dans la pauvreté en raison de leurs revenus, qui demeurent moins élevés que ceux des hommes, et parce qu'elles sont plus susceptibles d'occuper des emplois à temps partiel ou des emplois précaires, et qu'elles doivent souvent interrompre leur vie professionnelle pour assumer des responsabilités familiales. À Ottawa, le revenu annuel médian des hommes était supérieur à celui des femmes de 11 543 \$ (SCHL, 2018). Cet écart explique en grande partie pourquoi plus de femmes ont des besoins impérieux en matière de logement, surtout lorsqu'elles sont à la tête d'une famille monoparentale. À Ottawa, les ménages dirigés par des femmes comptent pour 57 % des ménages inscrits sur la liste d'attente centralisée (Registre du logement social à Ottawa, 2018).

On remarque une utilisation accrue des refuges. Les renseignements suivants ne font état que de l'utilisation des refuges gérés par la Ville et les collectivités; ils ne comprennent pas les refuges pour femmes victimes de violence familiale financés par le gouvernement provincial. Le nombre de familles ayant utilisé un refuge d'urgence pour la nuit à Ottawa a augmenté de 54,9 % entre 2014 et 2018, proportion qui comprend un nombre disproportionné de familles dirigées par une femme célibataire (Ville d'Ottawa, 2018).

Les femmes qui ont besoin d'un logement d'urgence sont souvent victimes de violence et de traumatismes. En 2018, 16 % des familles qui ont demandé des services dans un refuge fuyaient un environnement violent ou vivaient une rupture familiale – et ce n'était pas seulement propres aux femmes (Ville d'Ottawa, 2018). Parfois, les femmes et les enfants ne peuvent accéder aux services de refuges pour femmes victimes de violence familiale en raison du manque de capacité, alors que ces refuges sont essentiels pour ceux qui fuient la violence et que, pour les femmes, ils peuvent souvent être la première étape vers la reconstruction de l'indépendance personnelle et financière.

## SECTION 5

# Références

## Références

- Abramovich, A. Preventing, Reducing and Ending LGBTQ2S Youth Homelessness: The Need for Targeted Strategies, Institute for Mental Health Policy Research, Centre for Addiction and Mental Health (CAMH), 2016. Sur Internet : <https://www.cogitatiopress.com/socialinclusion/article/view/669/669> (en anglais seulement)
- Association canadienne pour l'intégration communautaire. The Facts on People with Intellectual Disabilities, s.d. Sur Internet : <https://cacl.ca/housing/>
- Association canadienne pour l'intégration communautaire. Policy Position on Housing, Toronto, 2010.
- Centraide Ottawa. Profil des personnes âgées vulnérables dans la région d'Ottawa [document pdf], 2017. Sur Internet : <https://www.unitedwayeo.ca/wp-content/uploads/2019/08/A-Profile-of-Vulnerable-Seniors-in-the-Ottawa-Region-FR.pdf>
- Crawford, C. People with learning difficulties: A demographic snapshot, Toronto, Institution for Research and Development on Inclusion and Society, 2009.
- Ecker, J. LGBTQ2S Adult Housing Needs Assessment, Daybreak, Non-Profit Housing, 2018. Sur Internet : [https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments/LGBTQ2S%20Adult%20Housing%20Needs%20Assessment\\_Final%20Report\\_23Nov2017%20%281%29.pdf](https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments/LGBTQ2S%20Adult%20Housing%20Needs%20Assessment_Final%20Report_23Nov2017%20%281%29.pdf)
- Environics Analytics. DemoStats, s. d. Consulté le 6 juin 2019.
- Fox, D., et M. Moyser. Le bien-être économique des femmes au Canada, 2018. Statistique Canada. Sur Internet : <URL : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/pub/89-503-x/2015001/article/54930-fra.pdf?st=bfHJmCkM>>.
- Housing Task Force. Generating Ideas and Enabling Action: Addressing the Housing Crisis Confronting Ontario Adults With Developmental Disabilities, 2018. Sur Internet : <http://www.planningnetwork.ca/en-ca/Resources/27718/FINAL-REPORT-Project-Outcomes-Supporting-Resources>
- Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (IRCC). Résultats du Recensement de 2016 : Les réfugiés syriens réinstallés au Canada en 2015 et 2016, 2019. Sur Internet : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-006-x/2019001/article/00001-fra.htm>
- Le Conference Board du Canada. Four Futures: The Economic Impact of Immigration in Ottawa–Gatineau, Forum sur l'immigration du Partenariat local pour l'immigration d'Ottawa, 17 novembre 2019.
- Macdonald, D. Unaccommodating Rental Housing Wage in Canada, 2019. Centre canadien de politiques alternatives. Sur Internet : <URL : <https://www.policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/National%20Office/2019/07/Unaccommodating%20-%20Rental%20Wage%20in%20Canada.pdf>>.

## Références

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Enjeux et besoins liés au logement des personnes LGBTQ2S+, 2019. Sur Internet : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/housing-observer-online/2019-housing-observer/lgbtq2s-housing-needs-challenges>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ménages âgés ayant des besoins impérieux en matière de logement, 2019. Sur Internet : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/socio-economic-analysis/2019/socio-economic-analysis-senior-households-living-core-housing-need-69489-fr.pdf?rev=14c4d521-2884-482b-a2da-33b96dd718da>

Statistique Canada. « Profil du recensement, Recensement de 2016 », s. d. Sur Internet : <URL : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=3506008&Geo2=CD&Code2=3506&Data=Count&SearchText=Ottawa&SearchType=Beginn&%20SearchPR=01&B1=All&TABID=1>>.

StatistiqueCanada. « Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, données annuelles », s. d. Sur Internet : <URL : [https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410009601&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410009601&request_locale=fr)>.

Statistique Canada. Produits de données, Recensement de 2016, 2016. Sur Internet : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/index-fra.cfm>

Ville d'Ottawa. 2.0 Household and housing projections, s. d. Sur Internet : <URL : <https://ottawa.ca/en/city-hall/get-know-your-city/statistics-and-economic-profile/statistics/growth-projections-2006-0/20-household-and-housing-projections>>.

Ville d'Ottawa. Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance : Rapport d'étape (2014 à 2017), 2018. Sur Internet : <URL : <https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/Ottawa-Housing-Homelessness-Report-FRE.pdf>>

Ville d'Ottawa. Rapport annuel sur le développement 2018, 2019. Sur Internet : <URL : [https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/2018\\_devreport\\_fr.pdf](https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/2018_devreport_fr.pdf)>.

Ville d'Ottawa. Tout le monde compte : Dénombrement ponctuel de 2018 à Ottawa, 2018. Sur Internet : <URL : [https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/Point%20in%20Time%20Report\\_FR.pdf](https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/Point%20in%20Time%20Report_FR.pdf)>.

Ville d'Ottawa. Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance : Rapport d'étape 2018, 2019. Sur Internet : <URL : [https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/Homelessness-Report-FRE\\_2018.pdf](https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/Homelessness-Report-FRE_2018.pdf)>.

Ville d'Ottawa. Analyse du marché locatif de la ville d'Ottawa, 2019. PrismEconomicsandAnalysis. Sur Internet : <URL : [https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/RAS\\_RMA-fr.pdf](https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/RAS_RMA-fr.pdf)>.

## Références

Ville d'Ottawa. Nouveau Plan officiel : L'économie, 2019. Sur Internet :

<URL : [https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/op\\_discuss\\_paper\\_economy\\_fr.pdf](https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/op_discuss_paper_economy_fr.pdf)>.

Ville d'Ottawa. « Économie et caractéristiques démographiques », s. d. Sur Internet : <URL : <https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/budget/documents-financiers/plan-financier-long-terme/plan-financier-long-terme-iii-partie-1-et-partie-2/economie-et-caracteristiques-demographiques>>.

Ville d'Ottawa. « Statistiques », s. d. Sur Internet : <URL : <https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/decouvrir-votre-ville/profil-et-statistiques-economiques/statistiques>>.

Murphy, J. The Settlement & Integration Needs of Immigrants: A Literature Review, Ottawa Local Immigration Partnership, 2010. Sur Internet : <http://olip-plio.ca/knowledge-base/wp-content/uploads/2013/03/Olip-Review-of-Literature-Final-EN.pdf>

Ottawa Developmental Service Network (ODSN). Ottawa Developmental Service Network Consultation, renseignements récapitulatifs, 4 juin 2019.

Perspectives Ottawa. Sur Internet : <https://www.perspectivesottawa.ca/themes/donnees-demographiques-generales/>

Partenariat local pour l'immigration d'Ottawa (PLIO). L'immigration francophone à Ottawa : tendances, problématiques et actions entreprises, 2013. Sur Internet : [http://olip-plio.ca/fr/files/2013/07/Immigration-francophone-%C3%A1-Ottawa-\\_FRENCH.pdf](http://olip-plio.ca/fr/files/2013/07/Immigration-francophone-%C3%A1-Ottawa-_FRENCH.pdf)

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO). L'inclusion des personnes LGBTQ2+ : Guide pratique pour des municipalités inclusives au Canada et ailleurs dans le monde, 2019. Sur Internet : <https://fr.ccunesco.ca/-/media/Files/Unesco/Resourses/2019/06/CMIGuidePratiqueInclusionLGBTQ2Plus.pdf>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Enjeux et besoins liés au logement des personnes LGBTQ2S+, 2019. Sur Internet : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/housing-observer-online/2019-housing-observer/lgbtq2s-housing-needs-challenges>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ménages âgés ayant des besoins impérieux en matière de logement, 2019. Sur Internet : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/socio-economic-analysis/2019/socio-economic-analysis-senior-households-living-core-housing-need-69489-fr.pdf?rev=14c4d521-2884-482b-a2da-33b96dd718da>

Ville d'Ottawa. Growth Projections for the New Official Plan: Methods and Assumptions for Population, Housing and Employment 2018-2046, 2018. Sur Internet : <http://ottwatch.ca/meetings/file/617160>

## Références

Partenariat local pour l'immigration d'Ottawa (PLIO). Ottawa's Immigration Context: Key Policy Drivers & Forecasted Annual Arrivals Over the Medium Term, Table sectorielle sur l'intégration économique, octobre 2019.

Initiative : une ville pour toutes les femmes (IVTF). Personnes LGBTQ : Optique d'équité et d'inclusion – Portrait, Ville d'Ottawa, 2016. Sur Internet : [https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/lgbtq\\_ss\\_fr.pdf](https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/lgbtq_ss_fr.pdf)

Centre d'enregistrement pour les logements sociaux d'Ottawa. End of Year Reporting, Ville d'Ottawa, 2018. Reçu en janvier 2019.