FREINER LA PERTE DE LOGEMENTS ABORDABLES

L'Alliance pour mettre fin à l'itinérance Ottawa : **Mise à jour janvier 2020**

ENJEU

Ottawa ne construit pas suffisamment de nouveaux logements abordables d'une part, et le parc de logements à loyer modique vieillissants rétrécit.

MISES À JOUR DE L'ALLIANCE POUR METTRE FIN À L'ITINÉRANCE OTTAWA

En 2018, la Ville d'Ottawa en entrepris de présenter un rapport d'étape annuel sur ses progrès dans la mise en œuvre du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance. L'Alliance pour mettre fin à l'itinérance Ottawa (ci-après l'Alliance) analyse et commente les progrès rapportés par la Ville afin de faire ressortir les possibilités de réformer le système qui s'adresse aux personnes sans-abri et d'en améliorer les résultats.

Devant la détérioration de la situation des personnes sans-abri, telle que rapportée par la Ville en avril 2018, l'Alliance propose d'emprunter une nouvelle voie. Cette voie vise à stimuler la réflexion sur diverses manières de contrer cette itinérance qui persiste par des recommandations dans quatre volets précis :

- **L'abordabilité des logements locatifs;**
- **La planification communautaire;**
- **Une démarche systémique;**
- **La prévention de l'itinérance.**

L'Alliance diffusera quatre mises à jour où elle commentera la mise en œuvre du Plan décennal. Ces mises à jour vont également renfermer des recommandations à l'intention de la Ville sur des solutions potentielles visant à mettre un terme et à prévenir l'itinérance.

BESOIN DE REPENSER ET DE RECENTRER L'APPROCHE

L'Alliance pour mettre fin à l'itinérance Ottawa (ci-après l'Alliance) enjoint la Ville d'Ottawa de créer et de mettre en œuvre un ensemble d'approches pour freiner l'érosion du parc de logements abordables, y compris de lancer diverses initiatives en vue de créer davantage de logements locatifs. L'Alliance enjoint la Ville de prendre les mesures suivantes :

1. Élaborer et instaurer une politique et un règlement municipal de remplacement des logements locatifs qui interdit le redéveloppement des logements existants sans le remplacement du nombre actuel de logements, leur configuration et les niveaux de loyer actuels.
2. Créer un fonds de crédit renouvelable pour l'acquisition de logements locatifs existants ou de logements dans des immeubles de copropriétés qui peuvent servir de logements locatifs afin de permettre au secteur à but non lucratif de s'en prévaloir en guise de logements abordables.
3. Créer une fiducie foncière pour les terrains publics, y compris les terrains municipaux, fédéraux et provinciaux, et qui veillerait sur ces terrains comme des biens publics destinés à rendre le logement plus abordable.
4. Instaurer un zonage inclusif obligeant les développeurs immobiliers (y compris la CCN) à inclure un nombre prescrit de logements abordables, en échange d'un avantage, habituellement une densité accrue.
5. Poursuivre l'offre de terrains destinés au logement abordable comme composante du développement du transport en commun.
6. Envisager de regrouper des logements locatifs abordables avec le développement de nouvelles installations de la Ville (par exemple garderies, bibliothèques, centres communautaires et parcs).
7. Instaurer un processus de demande de planification accéléré accordant la priorité au logement abordable.
8. Tirer parti de tous les programmes fédéraux et provinciaux sur le logement, de la Stratégie nationale sur le logement et des fonds provinciaux destinés au logement abordable et avec services de soutien.

CONTEXTE

Pour trouver une solution à l'itinérance dans notre ville, il va falloir un plus grand nombre de logements locatifs adéquats, sécuritaires et abordables pour les personnes sans-abri ou à risque de le devenir. Malheureusement, les lacunes dans l'offre de logements abordables à Ottawa sont majeures :

Les ménages locataires présentant des besoins impérieux de logement[1] sont passés de 27 200 en 2011 à 35 600 en 2016, soit une hausse de 30 % en cinq ans. Près d'un ménage locataire sur trois (29 %) a des besoins impérieux de logement (29%), comparativement à un sur quatre (25 %) en 2011.

La liste d'attente centralisée pour le logement social a considérablement augmenté et est passée d'un peu plus de 10 000 ménages en 2018 à plus de 12 000 ménages en 2019.

Pour près de la moitié des ménages locataires qui avaient des besoins impérieux de logement en 2016, le fardeau du coût du logement représentait plus de 50 % de leur revenu.

La Ville rapporte que le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 1,6 % en octobre 2018 comparativement à 1,7 % un an plus tôt, alors qu'un taux de vacance souhaitable serait de 3 %.

[1]La Société canadienne d'hypothèques et de logement définit les besoins impérieux en matière de logement comme suit : il faut que son habitation soit inférieure à au moins une des normes d'acceptabilité que sont la qualité (c.-à-d. ne nécessite pas de réparations majeures), l'abordabilité (le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt) et la taille (compte suffisamment de chambres, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation).

LES INVESTISSEMENTS NE SUFFISENT PAS

Malgré de légères augmentations dans le nombre de logements abordables subventionnés au cours des cinq dernières années dans la ville, le parc de logements locatifs abordables a diminué. Cette baisse est redevable en partie à la démolition et au redéveloppement qui font augmenter les loyers, à de faibles niveaux de construction de logements locatifs, et à la perte de logements en raison des locations à court terme (par exemple Airbnb). Des mesures doivent être prises au moyen d'outils municipaux qui ratissent plus large afin de freiner l'érosion du parc de logements abordables.

La Ville a pris des mesures en réservant des fonds d'immobilisations et des terrains à la promotion de logements plus abordables. Mais la Ville devrait prendre des mesures additionnelles pour accroître l'offre globale de logements locatifs afin d'alléger le resserrement des taux d'inoccupation et la pression à la hausse qui s'exerce sur les loyers actuels. D'autres villes, y compris Vancouver, Edmonton et Toronto ont déployé divers outils pour offrir des incitatifs à la création d'un plus grand nombre de logements locatifs, en mettant l'accent sur des logements locatifs qui sont abordables.

« Le changement ne viendra pas si nous attendons qu'il vienne d'une autre personne ou à un autre moment. Nous sommes les seuls sur qui nous pouvons compter. Nous sommes le changement que nous voulons voir. »

Barack Obama

L'ALLIANCE POUR METTRE UN TERME À L'ITINÉRANCE
ALLIANCE TO END HOMELESSNESS OTTAWA

@ATEH_OTT
endhomelessnessottawa
endhomelessnessottawa.ca