

Projet *North at Home* : comprendre les conditions de logement dans le Nord de l'Ontario

Les vastes paysages du Nord de l'Ontario, la faible densité démographique et les conditions météorologiques parfois difficiles peuvent compliquer la construction et la préservation du parc de logements abordables dans la région. Compte tenu de ces défis, le logement dans le Nord est une priorité dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Le projet *North at Home* a été réalisé pour mieux comprendre les défis et les possibilités en matière de logement abordable dans le Nord de l'Ontario, en mettant particulièrement l'accent sur le logement locatif.

Aperçu du projet

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a financé un forum de deux jours sur le logement intitulé *North at Home*, qui a orienté l'élaboration du rapport *North at Home*. Le Centre ontarien de défense des droits des locataires et *Advocacy North* ont réuni des locataires, des travailleurs et travailleuses de cliniques juridiques et du milieu communautaire, des fournisseurs de services, ainsi que des représentants et représentantes municipales du secteur du logement pour discuter des expériences vécues dans le Nord de l'Ontario et de la crise de l'offre de logements locatifs. La recherche subséquente comprenait dix entrevues avec des intervenants clés et une analyse documentaire.

Les sources de documentation parallèle comprenaient les plans de logement et de lutte contre l'itinérance, les évaluations des besoins en matière de logement, les rapports des conseils d'administration de district des services sociaux dans le Nord de l'Ontario, le ministère du Logement de l'Ontario et les publications d'organismes de logement sans but lucratif. Une analyse des données des Recensements du Canada de 2011 et de 2016, ainsi qu'un examen systématique des documents du milieu universitaire et du groupe de réflexion ont également orienté l'étude.

À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Principales constatations

Les sept enjeux suivants sont considérés comme des préoccupations urgentes dans le secteur de l'habitation de la région :

- I. L'offre limitée de logements neufs, les coûts de construction élevés et la courte saison de construction qui limitent l'aménagement.
- II. Le manque de logements locatifs abordables, qui laisse peu de choix pour les locataires à revenu faible ou modeste, et la non-concordance entre l'offre et la demande de logements sociaux.
- III. Le mauvais état du parc de logements existants, en particulier dans les petites collectivités où le coût et la difficulté de l'entretien et des réparations sont les plus élevés.
- IV. Les coûts élevés de l'énergie pour les propriétaires-occupants et les locataires, qui peuvent entraîner de l'insécurité en matière de logement.
- V. Le manque de logements adéquats pour la population croissante de personnes âgées qui veulent demeurer dans leur collectivité, mais qui ont besoin de plus de soutien.
- VI. La présence croissante de l'itinérance, en particulier l'itinérance cachée.
- VII. Le nombre limité de logements avec services de soutien, dans un contexte où la population ayant besoin de tels logements est en croissance, ces personnes vivant dans des logements sociaux et des logements sans but lucratif sans ressources adéquates.

I. Offre limitée de logements neufs

L'offre de logements neufs est limitée dans le Nord de l'Ontario en raison des coûts de construction élevés et de la faible demande attribuable à la faible densité démographique. Les coûts de construction élevés sont attribuables au transport des matériaux, à une courte saison de construction, aux coûts de main-d'œuvre plus élevés et aux conditions environnementales difficiles.

Par exemple, une grande partie du Nord de l'Ontario est située sur le Bouclier canadien, où du personnel qualifié doit effectuer des travaux de dynamitage à travers le fond rocheux. Pour éviter les problèmes structurels, les immeubles ont également besoin de fondations à l'épreuve du gel pour maintenir un régime thermique quasi constant de la couche de pergélisol.

Selon un gestionnaire de services municipaux, les coûts de construction dans les centres urbains du Nord et les collectivités éloignées peuvent être de 33 % et 230 % plus élevés que dans le Sud de l'Ontario, respectivement. Au cours des 10 dernières années, le coût de construction d'un logement dans le Nord de l'Ontario est passé de 250 000 à 325 000 \$, et la raison pour laquelle les coûts de construction augmentent, selon un fournisseur de logements sans but lucratif, est principalement attribuable à la pénurie de gens de métier formés.

II. Manque de logements locatifs abordables

La forte demande de logements abordables est stimulée par l'afflux d'étudiantes et d'étudiants dans les villes où les établissements d'enseignement sont en expansion (par exemple, Sudbury) ou par les travailleurs et travailleuses qui cherchent des possibilités d'emploi dans les collectivités où le secteur minier est en plein essor (par exemple, Red Lake, Kirkland Lake et Sioux Lookout). L'adéquation du logement est également un défi, car il y a une non-concordance entre les types et la taille des logements sociaux disponibles et les besoins des locataires sur la liste d'attente. L'accès limité à l'offre de logements abordables est exacerbé par la stigmatisation et la discrimination à l'égard des groupes à faible revenu et ceux ayant des besoins particuliers. Les participantes et participants au Forum sur le logement ont raconté que

des propriétaires-bailleurs ont rejeté les demandes de location de locataires de certaines races ou ethnies, ayant certaines caractéristiques d'incapacité ou ayant un revenu provenant de l'aide sociale.

III et IV. Mauvaises conditions de logement et coûts élevés de l'énergie

Comparativement à d'autres régions plus densément peuplées du Canada, le Nord de l'Ontario compte un pourcentage plus élevé de logements plus anciens, construits selon des codes et des normes du bâtiment moins stricts. Dans toute la région, plus de la moitié des logements ont été construits avant 1980. Dans de nombreux endroits du Nord de l'Ontario, les logements plus anciens représentent plus de 70 % du parc (par exemple, Timmins, Sault St. Marie et Thunder Bay).

À mesure que les habitations continuent de se détériorer et d'avoir des répercussions négatives sur la santé (par exemple, en raison de la moisissure et de la mauvaise qualité de l'air) et sur la sécurité (par exemple, des fils exposés), les résidents et résidentes sont également aux prises avec des coûts énergétiques croissants. Six pour cent des répondants et répondantes au sondage mené auprès de la collectivité ont indiqué consacrer plus de 30 % de leur revenu aux services publics.

V. Manque de logements adéquats pour la population vieillissante

Il devient plus difficile pour les personnes âgées de demeurer dans leur propre logement en raison de problèmes de mobilité et de santé, en plus des difficultés financières liées au paiement des services publics, des taxes foncières et des coûts d'entretien de leur logement.

Par conséquent, certaines personnes âgées préféreraient déménager dans des logements abordables et plus petits, nécessitant moins d'entretien, avec des commodités et des services de soutien particulier. Généralement, peu de logements sont conçus pour répondre aux besoins des personnes âgées et des locataires à mobilité réduite (par exemple, des immeubles de deux étages sans ascenseur).

VI. Présence croissante de l'itinérance

En raison du climat froid et du manque de refuges d'urgence dans le Nord de l'Ontario, l'itinérance est un problème important, mais elle est plus difficile à cerner, car environ les deux tiers de cette itinérance sont cachés. La moitié des personnes en situation d'itinérance absolue dans le Nord-Est de l'Ontario ont indiqué que le chômage ou le manque de revenus et de logements était la principale raison de leur itinérance. Les trois quarts des personnes à risque de se retrouver dans cette situation ont indiqué que le principal problème était le manque de logements disponibles. Un nombre disproportionné de jeunes et d'Autochtones de la région sont en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Certains ont laissé entendre que cette itinérance est le résultat des séquelles d'abus subis dans les pensionnats indiens et de la discrimination exercée lors de la recherche d'un logement locatif.

VII. Logements de transition et avec services de soutien limités

L'offre de logements de transition et avec services de soutien est très limitée. Ces logements jouent un rôle important dans la prévention des expulsions et de l'itinérance pour les personnes ayant des besoins complexes en matière de santé et de services sociaux. Comme dans d'autres collectivités éloignées du Canada, les aidants naturels plus traditionnels migrent souvent vers les grands centres urbains.

Prochaines étapes

Les priorités suivantes ont été décrites comme des approches possibles pour régler la crise du logement locatif dans le Nord de l'Ontario :

1. Conservation du parc actuel
2. Conversion d'immeubles vacants
3. Soutien au logement sans but lucratif
4. Partenariats et coordination des services
5. Prévention des expulsions

1. Conservation du parc actuel

L'aide à la réparation des logements, les possibilités de formation locale pour la main-d'œuvre qualifiée et le resserrement du suivi de la réglementation du logement pourraient être des moyens de garder les ménages chez eux et d'éviter d'allonger les listes d'attente pour obtenir de l'aide au logement. Toutefois, les propriétaires-occupants ne sont normalement pas admissibles aux subventions au logement, et l'aide financière n'est pas accordée en raison de problèmes d'abordabilité découlant de coûts d'occupation élevés. Comme mesure de prévention de l'itinérance, il serait important d'encourager et de soutenir les ménages à revenu faible ou modeste dans leurs tentatives de réparation et d'entretien de leur logement.

2. Conversion d'immeubles vacants

Les intervenants ont fortement appuyé la conversion d'immeubles vacants ou sous-utilisés (par exemple, d'anciennes écoles publiques ou d'anciens hôpitaux) en logements locatifs abordables. Les participants et participantes au Forum ont fourni des renseignements précieux sur les nombreuses installations sous-utilisées dans leur localité. Certains districts ont déjà entrepris des projets de conversion de propriétés vacantes.

3. Soutien au logement sans but lucratif

Il est important d'avoir des programmes de logement conçus pour encourager la construction par des promoteurs sans but lucratif. De plus, ces derniers, qui manquent souvent de ressources, ont besoin de soutien pour naviguer dans les processus de demande de financement et de permis. Dans l'ensemble, il a été suggéré que les urbanistes municipaux puissent coordonner leurs efforts avec ceux des organismes sans but lucratif pour élaborer un mécanisme de proposition de logements abordables afin que ceux-ci puissent demander des incitatifs et des permis municipaux.

4. Partenariat et coordination des services

Des efforts combinés de différents ordres de gouvernement, secteurs et organisations seraient nécessaires pour surmonter les défis auxquels font face les fournisseurs de services dans le Nord (par exemple, ressources limitées, grand territoire et vaste éventail de besoins à combler, diminution de la population, faible croissance économique, réduction de l'assiette fiscale, etc.). L'efficacité de chacun des programmes pourrait augmenter s'ils constituaient un programme global où de nombreux services sont intégrés (par exemple, services à l'enfance et à la famille, lutte contre l'itinérance, logements avec services de soutien, logements sociaux, logements abordables, etc.) et que des processus coordonnés de prise en charge et d'aiguillage sont mis en œuvre.

5. Prévention des expulsions

Pour éviter que les gens se retrouvent en situation d'itinérance, il faut accroître les services et les programmes de soutien au logement. Il est important de fournir aux locataires et aux propriétaires-bailleurs plus d'information sur leurs droits et obligations. Des ressources et du matériel sur la prévention des expulsions pourraient être élaborés par les fournisseurs de services de district et les municipalités en collaboration avec les cliniques juridiques et les organismes communautaires.

Faits saillants

Contexte du Nord de l'Ontario :

- Une population de 811 000 habitants (6 % de la population de l'Ontario) est répartie sur plus de 80 % du territoire de la province (une région plus vaste que la France et le Royaume-Uni combinés).
- Densité démographique inférieure à une personne par kilomètre carré.
- 37 % de la population¹ vit dans des collectivités rurales².
- 13 % de la population est autochtone³, Kenora affichant le pourcentage le plus élevé de population autochtone de la province (21 %).
- Pourcentage relativement élevé de locataires vivant dans des logements subventionnés (plus de 28 % à Kenora, environ 24 % à Thunder Bay, 22 % à Sault Ste. Marie et 20 % à Timmins, comparativement à la moyenne ontarienne de 15 %).
- La majorité du parc de logement construit avant 1980 (plus de 70 % des logements à Elliot Lake, Sault St Marie, Thunder Bay, Timmins et Kenora).
- Toutes les divisions de recensement du Nord dépassent la moyenne provinciale pour le pourcentage de logements nécessitant des réparations majeures.
- Les centres urbains du Nord de l'Ontario ont le plus faible nombre de permis d'aménagement résidentiel dans la province (en 2018, Elliot Lake en avait 4, Kenora, 29 et Sault St Marie, 66).
- Même si les loyers moyens dans la région sont parmi les plus bas dans la province, un pourcentage comparable de locataires paient des loyers inabordable (plus de 40 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement).

¹ Selon les 10 districts territoriaux de la région du Nord de l'Ontario et la division de recensement du Grand Sudbury.

² Région comptant moins de 1 000 habitants.

³ À titre comparatif, 2,8 % de la population globale de la province.

Conséquences pour le secteur de l'habitation

Ce projet démontre l'importance d'une bonne compréhension et d'une planification minutieuse des défis et des besoins uniques dans le Nord. Tout d'abord, les constatations soulignent le besoin critique d'un parc d'immeubles durables et écoénergétiques (par exemple, les projets de construction, de modernisation et de conversion), qui nécessiteraient des réparations minimales et un entretien plutôt simple en contexte d'environnement nordique difficile. Ces mesures aideraient à préserver le parc de logements abordables existant et à réduire les coûts d'exploitation, tout en assurant des conditions de logement sûres et saines. Deuxièmement, les ensembles de logements locatifs abordables n'attirent généralement pas les promoteurs privés et, même lorsque des logements abordables sont fournis par le secteur privé, ils sont offerts à des taux inférieurs à ceux du marché pendant une période limitée. Par conséquent, les promoteurs sans but lucratif sont essentiels pour régler le problème de l'offre de logements abordables. Troisièmement, les solutions de logement doivent tenir compte des besoins particuliers des groupes qui représentent un pourcentage croissant de la population du Nord de l'Ontario (par exemple, les personnes âgées et les jeunes autochtones) et inclure des services de soutien adéquats fin d'avoir des effets à long terme. Les connaissances et les expériences des parties prenantes, en particulier les fournisseurs de logements sans but lucratif autochtones et les fournisseurs de services locaux, sont essentielles à la création de programmes et d'initiatives efficaces.



Pour en savoir plus

Rapport complet

North at Home, 2021 (Anglais seulement)

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/rr_north-at-home.pdf

Gestionnaires du projet

Cate Soroczan et Nina Dmytrenko

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant

Centre ontarien de défense des droits des locataires et Advocacy North

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.