

# Logement social

## Contexte

L'accès à des logements sûrs à prix abordable est un facteur important dans la stabilité d'une collectivité et le bien-être social et économique de ses résidents. Les logements sociaux sont des logements locatifs construits avec l'aide de l'État pour différents ménages à revenu faible ou moyen, dont des familles avec des enfants, des couples, des personnes seules et des personnes âgées. Ils peuvent appartenir à des gouvernements, dans le cas des logements publics, à des organismes sans but lucratif ou à des coopératives. En Ontario, les ménages habitant des logements sociaux qui reçoivent une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu paient généralement un loyer ne dépassant pas 30 % de leur revenu total avant impôt.

La plupart des logements sociaux de l'Ontario ont été construits entre le milieu des années 1960 et le milieu des années 1990 dans le cadre de différents programmes relevant du gouvernement fédéral ou provincial ou dont les frais sont partagés par les deux paliers de gouvernement. Des logements coopératifs ou sans but lucratif ont aussi été construits dans les années 1980 et 1990 par des groupes communautaires qui s'intéressaient davantage aux petits projets incluant des unités louées au taux du marché et d'autres à loyer indexé sur le revenu.

Jusqu'à la fin des années 1990, les propriétés construites par des gouvernements (c'est-à-dire les logements publics) étaient subventionnées et administrées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) au niveau fédéral et par la Société de logement de l'Ontario au niveau provincial. Les logements coopératifs et sans but lucratif construits par des groupes communautaires étaient administrés par ces groupes mais financés par les deux paliers de gouvernement.

En janvier 1998, la province a transféré aux municipalités une série de responsabilités en matière de financement, notamment pour le logement social, dans le cadre du Programme de remaniement des services locaux. En retour, la province a assumé la moitié des frais d'éducation auparavant payés par les municipalités. Le ministère des Affaires municipales et du Logement est resté responsable de l'administration des programmes de logement social en période de transition.

En novembre 1999, le gouvernement fédéral et l'Ontario ont signé l'Entente Canada-Ontario sur le logement social (l'Entente) afin de transférer l'administration de la plupart des logements sociaux de l'Ontario du gouvernement fédéral à la province (le SCHL continuait toutefois d'administrer certains programmes de logement). L'Entente donne à la province la souplesse voulue pour déléguer l'administration des programmes de logements sociaux

aux municipalités, d'établir les politiques d'aide aux clients et d'affecter des fonds fédéraux aux différents programmes de logement. La province continue de recevoir des fonds fédéraux (518 millions de dollars en 2008), dont elle remet la plus grande partie aux municipalités.

En décembre 2000, la province a adopté la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* (la Loi), qui exigeait des municipalités qu'elles assument la responsabilité des programmes de logements sociaux auparavant administrés par la SCHL et la province. L'Ontario a désigné 47 gestionnaires des services municipaux regroupés par région (gestionnaires de services), qui fournissent aussi d'autres services tels que les services d'aide sociale et de garde d'enfants, pour qu'ils administrent les programmes de logements sociaux au niveau local. Dans les grandes villes, les services sont gérés par l'administration municipale même; dans les petits centres, ils sont administrés par un gestionnaire de services pour le compte d'un groupe de municipalités et de comtés. L'Ontario est la seule province à avoir délégué la responsabilité du financement et de l'administration du logement social aux municipalités.

À la fin de 2008, il y avait environ 260 000 logements sociaux en Ontario, dont 100 000 logements subventionnés et 160 000 logements coopératifs ou sans but lucratif. Il n'y avait pas de chiffres officiels disponibles, mais la valeur d'actif du parc immobilier social de la province était estimée à quelque 40 milliards de dollars.

## Objectif et portée de la vérification

Notre vérification visait à déterminer si le ministère des Affaires municipales et du Logement (le Ministère) avait mis en place des procédures et systèmes adéquats pour :

- évaluer sa capacité à fournir, en collaboration avec le gouvernement fédéral et les

administrations municipales, un nombre suffisant de logements sociaux bien entretenus et en rendre compte;

- s'assurer que les fonds affectés à des programmes choisis de logement sont gérés dans le respect des principes d'économie et d'efficacité, et conformément aux exigences des lois et des programmes.

Notre vérification englobait des recherches sur les pratiques en vigueur dans d'autres administrations, un examen de la documentation, des entrevues réalisées avec le personnel du Ministère et quelques-uns des 47 gestionnaires des services municipaux regroupés (gestionnaires de services) afin de connaître leurs vues sur la mise en oeuvre des programmes de logements sociaux. Nous avons distribué des questionnaires aux 47 gestionnaires de services et environ la moitié d'entre eux y ont répondu. Nous avons aussi interviewé des intervenants de l'extérieur – dont des représentants de l'Association des municipalités de l'Ontario, de la Société des services de logement social, de l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario, de la Toronto Community Housing Corporation et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement – sur les améliorations possibles aux programmes de logement.

Notre travail comprenait également l'examen des rapports pertinents produits par les vérificateurs internes du Ministère. Comme ceux-ci ne s'étaient pas penchés récemment sur les domaines visés par notre vérification, leur travail ne nous a pas aidés à réduire la portée de notre vérification ou l'étendue de nos procédures.

## Résumé

Du point de vue de l'optimisation des ressources et du bien-être des résidents, il est essentiel de maintenir les logements sociaux en bon état. Des logements sociaux en nombre suffisant et à prix abordable peuvent d'ailleurs avoir un impact important sur la

santé et la sécurité des Ontariennes et Ontariens qui dépendent des logements subventionnés. Bien que la responsabilité du logement social ait été déléguée en grande partie aux municipalités par la loi en 2000, il est dans l'intérêt à long terme de la province de surveiller la gestion de son parc immobilier social par les gestionnaires des services municipaux regroupés (gestionnaires de services).

Cependant, malgré le transfert des responsabilités, la province n'a pas élaboré de stratégie pour assurer la durabilité à long terme d'un nombre suffisant de logements sociaux bien entretenus. Le Ministère veille à ce que les ententes fédérales ou provinciales en matière de logement et les autres exigences soient respectées, mais il recueille très peu de renseignements qui lui permettraient de déterminer si le parc immobilier social, dont la valeur s'élève à 40 milliards de dollars, est bien entretenu ou s'il y a suffisamment de logements pour répondre aux besoins locaux. Nous avons identifié certains dossiers que la province devrait suivre de plus près afin de mieux surveiller la gestion des logements sociaux, d'autant plus qu'elle vient de s'engager à verser plus de 600 millions de dollars aux municipalités (soit la moitié du plan de relance économique fédéral-provincial de 1,2 milliard de dollars) pour des programmes de logement, existants ou nouveaux. Ces dossiers comprennent ce qui suit :

- En décembre 2008, il y avait environ 137 000 ménages inscrits sur les listes d'attente provinciales pour un logement social. Dans de nombreux centres urbains, la période d'attente moyenne dépassait cinq ans – dans une municipalité, la période d'attente était de 21 ans pour toutes les catégories, sauf celle des personnes âgées.
- Certaines grandes municipalités signalaient que de 25 % à 40 % des logements allaient à des locataires prioritaires, comme les victimes de mauvais traitements, qui ont des besoins complexes en matière de soutien social, dès qu'ils devenaient disponibles. Or, les fournisseurs de logements n'ont pas toujours

la capacité d'offrir les services de sécurité et le soutien complexe dont ces locataires ont besoin, d'autant plus que la coordination avec d'autres programmes laissait à désirer.

- La détérioration du parc immobilier social, particulièrement le portefeuille des logements publics, dont l'âge moyen est de 40 ans, est de plus en plus préoccupante pour les municipalités. En 2006, par exemple, la Toronto Community Housing Corporation a évalué l'état de ses 60 000 logements sociaux et conclu qu'ils avaient besoin de réparations immédiates à hauteur de 300 millions de dollars. Cependant, le Ministère ne disposait pas de renseignements fiables et à jour sur l'état général du parc immobilier social à l'échelle de la province ou sur les pratiques de gestion des biens adoptées par les gestionnaires de services.
- Une grande partie des ententes de financement conclues entre le gouvernement fédéral et les fournisseurs de logements viendront à expiration à compter de 2015, et rien ne garantit qu'elles seront renouvelées. Sans financement continu, certains projets de logement social ne seront pas financièrement viables. Les gestionnaires de services seront néanmoins tenus par la loi de maintenir le nombre minimum prescrit d'unités de logement. Le Ministère n'avait pas élaboré de plans fermes pour répondre aux préoccupations des gestionnaires de services concernant la disparition possible du financement fédéral.
- En partenariat avec le gouvernement fédéral, l'Ontario a versé des fonds additionnels aux gestionnaires de services au cours des dernières années pour les nouveaux programmes de logement. Le Ministère vérifiait si les gestionnaires de services se conforment aux exigences des programmes, mais il ne rendait généralement pas compte du succès de ces programmes. Nous avons déterminé, par exemple, qu'un de ces programmes avait permis d'augmenter le nombre de logements disponibles, mais que les loyers prévus mettaient

plus de la moitié de ces logements hors de la portée des ménages inscrits ou admissibles à être inscrits sur les listes d'attente.

- Dans le cadre du plan de relance économique fédéral-provincial, les deux paliers de gouvernement ont annoncé en mars 2009 qu'ils fourniraient chacun la moitié des 1,2 milliard de dollars à investir dans des logements sociaux à prix abordable au cours des deux prochaines années. Il faudra apporter des améliorations au système ministériel de surveillance des dépenses pour s'assurer que celles-ci présentent un bon rapport coût-efficacité et qu'elles produisent l'effet désiré.

### RÉPONSE GLOBALE DU MINISTÈRE

Le ministère des Affaires municipales et du Logement accueille favorablement les observations et recommandations du vérificateur général et il est déterminé à apporter des améliorations continues dans l'exercice de son mandat. Le Ministère reconnaît le rôle intégral que jouent les logements sûrs à prix abordable dans la santé et la sécurité de la population ontarienne et il s'efforce d'aider les municipalités partenaires à administrer les logements sociaux en Ontario.

Depuis la délégation des responsabilités en 2001, tous les partenaires, dont la province, se sont familiarisés avec leurs nouveaux rôles dans l'administration des logements sociaux en Ontario. Le récent Examen provincial-municipal du financement et du mode de prestation des services confirmait que la province n'enlèverait pas la responsabilité du logement social aux gestionnaires de services. Il recommandait plutôt de continuer d'en confier le financement et l'administration aux municipalités, pendant que la province cherchera des moyens de libérer des fonds additionnels pour le logement social. Le rôle de la province consistant à surveiller le succès du programme a lui aussi évolué et le Ministère est déterminé à assumer ce rôle de façon efficace.

## Constatations détaillées de la vérification

### CONFORMITÉ À L'ENTENTE ET À LA LOI

L'Entente Canada-Ontario sur le logement social (l'Entente) conclue avec le gouvernement fédéral établit certaines exigences en matière de rapports que le ministère des Affaires municipales et du Logement (le Ministère) est tenu de respecter. Le Ministère doit notamment présenter un rapport de rendement annuel au gouvernement fédéral, en plus de procéder à des vérifications annuelles ainsi qu'à des évaluations périodiques des programmes. Le rapport de rendement annuel doit inclure des renseignements sur le montant affecté à chaque programme, le nombre de ménages assistés et le revenu moyen des bénéficiaires.

Les gestionnaires des services municipaux regroupés (les gestionnaires de services) doivent assumer certaines responsabilités clés en vertu de la *Loi sur la réforme du logement social* de l'Ontario (la Loi). Ils doivent notamment :

- maintenir le nombre minimum prescrit d'unités de logement;
- établir et administrer les listes d'attente;
- édicter les règles d'admissibilité et de priorité, créer des normes d'occupation et assurer la conformité à ces règles et normes;
- rendre compte des projets en difficulté;
- verser des subventions aux fournisseurs de logements et surveiller leurs activités;
- présenter des rapports à la province sur la conformité aux obligations en matière de logement social.

Pour aider à assurer la conformité aux exigences fédérales et provinciales, le Ministère exige des gestionnaires de services qu'ils produisent une déclaration de renseignements annuelle (la déclaration). Les gestionnaires de services doivent y indiquer les fonds affectés à chaque programme de logement, fournir certains renseignements supplémentaires et confirmer leur conformité à des exigences clés,

comme maintenir le nombre prescrit d'unités de logement et tenir à jour une liste d'attente centralisée. Un vérificateur externe engagé par le Ministère doit vérifier les déclarations et faire part à la SCHL de son opinion sur les fonds dépensés par le gouvernement fédéral.

Nous avons constaté que les déclarations étaient vérifiées et que, de l'avis du vérificateur nommé par le Ministère, la province et les municipalités se conformaient généralement à l'Entente et à la loi.

## STRATÉGIE PROVINCIALE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

Les gestionnaires de services sont actuellement les principaux responsables du financement et de l'administration des programmes de logement social. Il s'agit néanmoins d'une responsabilité partagée et le Ministère, en partenariat avec le gouvernement fédéral et les administrations municipales, doit rendre compte à la population ontarienne de sa capacité à fournir des logements sociaux bien entretenus en quantité suffisante à l'échelle de la province.

Malgré les changements importants survenus dans l'attribution des responsabilités en matière de logement social, il n'y avait pas de stratégie provinciale pour faire face aux problèmes susceptibles d'affecter la fourniture de logements bien entretenus en nombre suffisant dans la province. Outre les rapports annuels sur la conformité, le Ministère n'avait pas surveillé la prestation des services municipaux de façon adéquate.

Une stratégie provinciale est requise pour définir les rôles du Ministère, établir des objectifs mesurables et les priorités des programmes, évaluer les risques et les options de gestion des risques, déterminer les ressources nécessaires et mesurer l'impact de la contribution du Ministère au logement social. Dans son récent Plan axé sur des résultats (le Plan), un document que tous les ministères ontariens doivent présenter pour s'assurer que leurs programmes produisent les résultats désirés, le Ministère avait identifié plusieurs objectifs et les différentes activités dont il comptait faire rapport. Nous avons

toutefois constaté que les activités et objectifs déclarés étaient trop généraux et qu'il n'y avait pas de résultats mesurables. Par exemple, une des activités identifiées était l'entretien et la remise en état du parc vieillissant de logements sociaux – mais le Plan n'établissait aucun objectif ou critère de succès.

La nécessité d'une stratégie provinciale est ressortie en mai 2006, lorsqu'un consultant engagé par le Ministère pour évaluer ses programmes de logement social a cerné un certain nombre de problèmes semblables à ceux que nous avons observés. Dans son évaluation, requise aux termes de l'Entente Canada-Ontario sur le logement social, le consultant soulignait notamment :

- l'absence de mesures de rendement stratégiques dans les programmes de logement social de l'Ontario;
- l'absence de points repères, de paramètres et d'objectifs en matière de logement social à l'échelle de la province.
- l'absence d'initiatives de planification stratégiques pour régler les questions – dont les besoins émergents en capital, l'augmentation des coûts de fonctionnement, ainsi que l'évolution du contexte démographique et économique – susceptibles d'affecter la durabilité à long terme.

Cela fait trois ans que ces problèmes ont été identifiés, mais peu de mesures ont été prises jusqu'ici pour les régler.

À cet égard, plusieurs municipalités avaient élaboré un plan stratégique local afin de résoudre les problèmes dans leurs collectivités respectives. Notre examen indiquait que certains de ces plans étaient détaillés et qu'ils pourraient aider le Ministère à élaborer un plan stratégique. D'autres municipalités pourraient aussi les trouver utiles à titre de guide des pratiques exemplaires.

### RECOMMANDATION 1

Pour mieux définir et remplir les rôles de la province dans la fourniture de logements sociaux durables et bien entretenus, le ministère des Affaires municipales et du Logement doit :

- élaborer un plan stratégique détaillé incluant des objectifs et mesures de rendement;
- travailler avec les municipalités à élaborer une stratégie de logement coordonnée et intégrée à l'échelle de la province et recueillir les renseignements nécessaires pour surveiller les progrès réalisés dans la mise en oeuvre de la stratégie et la réalisation des objectifs établis;
- envisager de demander à tous les gestionnaires des services municipaux regroupés d'élaborer des plans stratégiques locaux, et encourager la mise en commun des pratiques exemplaires dans l'élaboration de ces plans.

## RÉPONSE DU MINISTÈRE

Le Ministère est d'accord et il a déjà mené plus de 13 consultations publiques avec des intervenants clés de toute la province afin d'entreprendre l'élaboration d'une stratégie de logement abordable à long terme. Dans le cadre de cet exercice, le Ministère a travaillé avec les municipalités partenaires à l'élaboration de mesures de rendement en matière de logement social et il s'attend à diffuser sa stratégie en 2010. Le Ministère recueillera les renseignements nécessaires pour surveiller les progrès réalisés dans la mise en oeuvre de la stratégie et la réalisation des objectifs établis et il envisagera de demander aux gestionnaires des services municipaux d'élaborer des plans stratégiques locaux.

Le Ministère exige actuellement des municipalités qu'elles présentent des données financières et statistiques annuelles sur différents services qu'elles fournissent. Des objectifs de rendement en matière de logement social seront établis et toutes les municipalités devront présenter des rapports annuels sur l'atteinte de ces objectifs.

## FOURNITURE DE LOGEMENTS SOCIAUX BIEN ENTRETENUS EN QUANTITÉ SUFFISANTE

Une supervision provinciale efficace est requise pour que le Ministère puisse prendre des décisions de financement éclairées ainsi que des mesures appropriées en temps opportun pour régler les problèmes systémiques affectant la fourniture des logements sociaux. Le Ministère doit aussi disposer d'une bonne information de gestion à l'appui de ses activités de surveillance. Comme il est indiqué dans la section qui précède, la province a assuré un degré de supervision minimal depuis le transfert des responsabilités et il y avait donc peu d'information de gestion disponible au Ministère. Nous avons relevé un certain nombre de problèmes importants qui n'avaient pas été réglés de façon satisfaisante depuis ce transfert.

Les sections qui suivent exposent certains de ces problèmes.

### Listes d'attente pour le logement social

Une grande partie des données disponibles au Ministère étaient tirées des déclarations annuelles soumises par les gestionnaires de services. Outre l'information financière requise, les gestionnaires de services doivent confirmer qu'ils ont maintenu le nombre d'unités de logement exigé par la province et fournir des renseignements supplémentaires.

Un des renseignements supplémentaires fournis par les gestionnaires de services concernait les personnes inscrites sur les listes d'attente, dont le nombre s'établissait à environ 137 000 à l'échelle de la province en décembre 2008 selon les déclarations les plus récentes.

Le Ministère disposait toutefois de renseignements supplémentaires limités sur les listes d'attente. Les données additionnelles que nous avons recueillies sur la ventilation et la longueur des listes d'attente durant notre vérification sont reproduites à la Figure 1.

**Figure 1 : Renseignements choisis sur les listes d'attente, décembre 2008**

Source des données : Gestionnaires choisis des services municipaux regroupés

Gestionnaire de services	Nombre total de personnes inscrites sur la liste d'attente	Temps d'attente prévu pour les nouveaux inscrits (années)			
		Total	Personnes âgées	Autres personnes	Familles
A	66 600	4,5-6	4,5	4,5	6
B	13 328	7-21	7	21	21
C	9 691	2,5-4,5	2,5	4,5	4
D	5 833	7-10	7	10	9
E	1 564	0,5-8	0,5	8	2
F	1 447	4-13	6	13	4

Dans l'ensemble, la taille de la liste d'attente à l'échelle de la province est restée assez stable au cours des cinq dernières années. Il pourrait toutefois y avoir des ménages qui ont renoncé à cause des longues périodes d'attente et d'autres qui sont inscrits sur plus d'une liste. De nombreux centres urbains affichent des périodes d'attente de cinq ans ou plus pour les nouveaux inscrits – et l'un d'eux déclarait des périodes d'attente pouvant aller jusqu'à 21 ans pour toutes les catégories, sauf celle des personnes âgées.

Par ailleurs, nous avons remarqué que certains gestionnaires de services déclaraient des taux d'inoccupation variant entre 0 % et plus de 5 %, le pourcentage pouvant atteindre 12 % dans quelques petites localités. Plusieurs d'entre eux affichaient aussi un taux d'inoccupation élevé malgré une longue liste d'attente. Bien que certaines vacances de logement soient temporaires et inévitables, un taux d'inoccupation toujours élevé pourrait être attribuable à des facteurs tels que le manque de demande, le manque d'adéquation entre la taille des unités et la demande ou, dans des cas extrêmes, des unités inutilisables en raison du manque de sécurité et d'hygiène. Le Ministère ne cherchait pas à surveiller ni à évaluer les périodes d'attente et les taux d'inoccupation déclarés par chaque gestionnaire de services.

Certains gestionnaires de services et certaines administrations avaient mis au point des processus d'information sophistiqués pour évaluer l'offre et

la demande de logement social. Des données sur le nombre et le type d'unités de logement, l'état du parc immobilier, les logements vacants et la disponibilité de logements adaptés aideraient notamment le Ministère à évaluer l'offre de logement social à l'échelle de la province, tandis que des données sur les segments de population de même que sur le nombre, la composition et le revenu des ménages l'aideraient à analyser la demande de logement. Ces renseignements sont essentiels pour améliorer la conception des futurs programmes de logement de façon à ce que les fonds soient affectés là où les besoins sont les plus grands.

### Coordination du logement social avec d'autres services de soutien

Les logements sont attribués par ordre chronologique, c'est-à-dire que les premiers inscrits sont les premiers servis. La *Loi sur la réforme du logement social* prévoit néanmoins une exception à cette règle pour les ménages prioritaires, qui sont principalement les victimes de mauvais traitements. Les gestionnaires de services dans certaines grandes municipalités ont indiqué que de 25 % à 40 % des unités disponibles étaient actuellement attribuées à ces ménages prioritaires, qui requièrent des services de soutien. Étant donné l'urgence de leur situation, les ménages placés dans cette catégorie sur la liste d'attente sont traités en priorité. Les gestionnaires de services ont toutefois souligné que beaucoup

de ces ménages avaient aussi besoin de services de soutien social complexes et de mesures de sécurité additionnelles, que la plupart des fournisseurs de logements ne sont pas en mesure d'offrir.

Outre les logements attribués aux ménages prioritaires, on compte plus de 20 autres programmes de logement et programmes connexes administrés par trois ministères provinciaux, dont les centres de refuge et les programmes destinés aux sans-abri et aux personnes qui ont des besoins particuliers en matière de santé. Les gestionnaires de services ont indiqué qu'ils avaient du mal à coordonner leurs efforts et à faire en sorte que les locataires ayant des besoins particuliers reçoivent des services de soutien appropriés. Leur opinion était appuyée par le récent Examen provincial-municipal du financement et du mode de prestation des services, qui déplorait la fragmentation du système actuel et son incapacité à répondre aux besoins des clients.

## RECOMMANDATION 2

Pour aider à fournir des logements sociaux suffisants de façon efficace et tirer le maximum des fonds disponibles, le ministère des Affaires municipales et du Logement doit travailler avec les gestionnaires des services municipaux regroupés à :

- établir des rapports plus détaillés sur les portefeuilles de logements sociaux et les périodes d'attente pour que ces facteurs puissent être pris en considération dans la satisfaction des besoins en logement de chaque municipalité;
- trouver des solutions plus satisfaisantes et plus équitables au problème des longues périodes d'attente dans de nombreuses municipalités;
- mieux coordonner les services de logement et autres services de soutien avec les intervenants provinciaux et municipaux.

## RÉPONSE DU MINISTÈRE

Le Ministère est d'accord et il tiendra compte de la recommandation du vérificateur général dans l'élaboration de sa Stratégie de logement abordable à long terme. Pendant que le Ministère recueille les renseignements requis aux termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* et de ses règlements d'application, il s'emploiera avec les municipalités à identifier d'autres secteurs dans lesquels des renseignements cohérents additionnels pourraient être utiles.

Les services de soutien sont fournis au niveau local. Conformément aux directives données dans le cadre du récent Examen provincial-municipal du financement et du mode de prestation des services, le Ministère travaillera avec les municipalités à regrouper les services de logement de façon à mieux coordonner les services de soutien avec les autres intervenants provinciaux et municipaux. Des discussions provinciales-municipales ont été engagées sur ce sujet.

## Portefeuille du logement social

Comme toute autre propriété, les immeubles du portefeuille du logement social nécessitent un entretien régulier et le remplacement périodique des principaux éléments des immobilisations, comme les toits, les garages souterrains, les ascenseurs et les installations mécaniques, afin de préserver et de prolonger leur durée de vie utile parce que cela coûte beaucoup plus cher de construire de nouveaux logements que d'assurer un entretien approprié des logements existants.

Avant le transfert des responsabilités, tous les logements subventionnés appartenaient à la Société de logement de l'Ontario et les besoins en capital étaient financés par l'entremise du processus budgétaire annuel de la Société. Dans le cas des logements coopératifs ou sans but lucratif appartenant au secteur privé, chaque fournisseur était

tenu aux termes de son accord d'exploitation avec la province d'affecter une partie de la subvention d'exploitation à un fonds de réserve séparé pour la réparation et le remplacement des éléments d'immobilisations.

Après que la province eut décidé de transférer le logement social aux municipalités à la fin des années 1990, le Ministère a fait faire des études pour déterminer l'état du parc immobilier et les besoins financiers connexes pour les logements sociaux publics, coopératifs et sans but lucratif. Ces études concluaient que le parc immobilier social était généralement en bon état. Les fonds annuels requis pour financer les logements sociaux appartenant au secteur public tournaient autour de 100 millions de dollars, dont 52 millions de dollars proviendraient de la contribution fédérale annuelle et le reste, des gestionnaires de services.

En ce qui concerne les fournisseurs de logements coopératifs et sans but lucratif, leurs accords d'exploitation antérieurs avec la province sont venus à expiration au moment du transfert des responsabilités. La *Loi sur la réforme du logement social* exige de ces fournisseurs qu'ils continuent de contribuer à un fonds de réserve. À l'exception de quelques grandes municipalités, leurs contributions étaient gérées par la Société des services de logement social, créée par la *Loi sur la réforme du logement social* en 2002. Les services fournis par la Société comprennent la mise en commun des réserves, l'assurance collective et les achats en vrac.

### État du parc immobilier social

En assez bon état au moment du transfert des responsabilités il y a une décennie, le parc immobilier social s'est détérioré depuis, particulièrement dans le cas des logements publics. Cette détérioration est de plus en plus préoccupante pour les municipalités, car l'âge moyen du parc immobilier public frise les 40 ans et les coûts d'entretien augmentent plus rapidement.

Bien que cette préoccupation ait été citée par différents intervenants, il n'y avait pas suffisamment

de renseignements fiables et à jour sur l'état du parc immobilier à l'échelle de la province. À l'heure actuelle, ces renseignements ne seraient disponibles que si les fournisseurs de logements évaluaient eux-mêmes l'état de leurs immeubles et estimaient le coût et les délais de réparation ou de remplacement des différentes parties de bâtiment. On pourrait alors utiliser les résultats, par exemple pour créer un fonds de réserve couvrant les coûts de remplacement. En 2006, la Toronto Community Housing Corporation, qui est propriétaire de 60 000 logements sociaux représentant les deux tiers du parc immobilier social de Toronto, a fait une évaluation de ce genre et estimé à 300 millions de dollars le coût des réparations immédiates nécessaires. Le Ministère ne savait toutefois pas comment elle était arrivée à ce résultat et ne connaissait pas l'envergure du problème à l'échelle de la province.

L'âge moyen des logements sans but lucratif était inférieur à celui des logements sociaux. De nombreux projets d'habitation sans but lucratif ont été construits entre la fin des années 1980 et le début des années 1990, ce qui leur donne un âge moyen d'environ 18 ans. De plus, les ententes conclues entre les fournisseurs de logements sans but lucratif et les gestionnaires de services étaient structurées de manière à exiger des fonds de réserve pour les futurs travaux de gros entretien. En 2007, la Société des services de logement social a investi et administré des réserves d'environ 400 millions de dollars pour le compte des fournisseurs de logements sans but lucratif. La Société a toutefois indiqué que certains fournisseurs sans but lucratif se trouvaient dans une situation critique et que la plupart des propriétés arrivaient à une étape de leur cycle de vie où des réparations majeures s'avéraient nécessaires. Dans l'ensemble toutefois, le portefeuille des logements sans but lucratif était en meilleur état et devrait être mieux placé pour répondre à ses besoins en capital que celui des logements publics.

Les gestionnaires de services ont indiqué que le problème de l'accès à un financement suffisant pour couvrir les frais d'entretien et de réparation s'aggravait avec le vieillissement continu du parc

immobilier. On pourrait obtenir des fonds supplémentaires, par exemple en réhypothéquant les propriétés. La province n'avait toutefois pas donné son approbation générale aux propositions de refinancement des fournisseurs de logements, car l'Entente sur le logement social obligerait l'Ontario à rembourser à la SCHL les coûts découlant de la cessation des paiements par les fournisseurs de logements. De l'avis de certains gestionnaires de services, ce sont eux plutôt que la province qui seraient responsables de ces coûts. Le Ministère devrait réévaluer les répercussions du refinancement proposé par les gestionnaires de services afin de déterminer s'il pourrait s'agir d'une solution viable.

### Gestion des biens

Pour prolonger la durée de vie utile des biens immobiliers et éviter les réparations coûteuses à l'avenir, il est essentiel d'adopter de bonnes pratiques de gestion prévoyant notamment des travaux réguliers d'entretien préventif. Le Ministère n'avait pas d'information sur l'état du parc immobilier social et il ne savait pas non plus si les gestionnaires de services avaient adopté de bonnes pratiques de gestion des biens et si les fournisseurs de logements se conformaient à ces pratiques. Le mauvais état de certaines propriétés pouvait être attribuable aux retards dans les travaux d'entretien réguliers requis pour prolonger la durée de vie utile des biens. Nous croyons comprendre que la hausse des coûts de fonctionnement pourrait obliger certains fournisseurs de logements à réaffecter les fonds destinés à l'entretien régulier vers des activités quotidiennes plus urgentes.

L'amélioration du rendement énergétique pourrait aussi aider à libérer des fonds pour l'entretien. Les projets de logement social construits il y a plus longtemps, par exemple, utilisent des technologies moins modernes. En rendant ces immeubles conformes aux normes d'efficacité énergétique en vigueur, le Ministère ferait baisser les coûts de fonctionnement et générerait des économies qui pourraient servir à financer d'autres projets de préservation du capital.

Le Ministère a récemment entrepris l'élaboration d'une stratégie de gestion des biens avec la Société des services de logement social afin d'aider les fournisseurs de logements à améliorer leurs pratiques dans ce domaine. Bien que le projet en soit encore aux premières étapes, il répond à un besoin pressant.

## RECOMMANDATION 3

Pour s'assurer que le parc immobilier est sécuritaire et de qualité acceptable et que sa durée de vie utile sera conforme aux prévisions, le ministère des Affaires municipales et du Logement doit travailler avec les gestionnaires des services municipaux regroupés à :

- mener des évaluations périodiques sur l'état des immeubles et veiller à ce que cette information soit résumée à l'échelle de la province;
- élaborer une stratégie de financement efficace qui permettrait de recueillir les fonds requis pour réduire l'arriéré d'entretien et assurer un entretien approprié du parc immobilier, en tenant compte de la nécessité d'établir une réserve en capital pour le parc immobilier public.

Le Ministère doit aussi continuer de travailler avec la Société des services de logement social à évaluer les coûts et avantages des mesures d'efficacité énergétique modernes et à faciliter l'adoption de telles mesures par les fournisseurs de logements.

## RÉPONSE DU MINISTÈRE

En 2008, le Ministère a aidé à financer la création, par la Société des services de logement social, d'un Centre d'excellence en gestion des biens capable d'offrir un soutien et une expertise que les fournisseurs de logements sociaux peuvent mettre à profit pour entretenir leurs immeubles. Le Centre fait connaître et recommande les pratiques exemplaires associées à la vérification de l'état des immeubles et à d'autres

activités de planification des immobilisations. Les gestionnaires de services peuvent choisir d'utiliser une partie du financement obtenu dans le cadre du nouveau Programme de rénovation et de modernisation des logements sociaux, établi en 2009, pour vérifier l'état de leurs immeubles.

En ce qui concerne l'investissement en capital requis pour réduire l'arriéré d'entretien, la plupart des fournisseurs de logements sociaux peuvent maintenant demander des prêts économiques à Infrastructure Ontario dans le cadre de la Stratégie de réduction de la pauvreté annoncée par le gouvernement en 2008. De plus, un groupe de travail sur l'exploitation des actifs, coprésidé par le Ministère et la Société des services de logement social, s'emploie à élaborer des propositions pour le refinancement et le renouvellement du portefeuille du logement social.

En ce qui concerne les mesures d'efficacité énergétique, le nouveau Programme de rénovation et de modernisation des logements sociaux, financé à hauteur de 704 millions de dollars par les gouvernements fédéral et provincial – dont 70 millions ont été mis de côté pour les initiatives d'énergie renouvelable –, prévoit des exigences minimales à respecter. Le Ministère continuera d'envisager d'autres façons d'améliorer l'efficacité énergétique dans ce secteur.

## FINANCEMENT FÉDÉRAL DES LOGEMENTS SOCIAUX

Aux termes de l'Entente sur le logement social, le gouvernement fédéral a commencé à fournir un financement global annuel à la province en 1999. Le financement comporte plusieurs éléments, dont les coûts d'immobilisation, les coûts permanents de fonctionnement et les frais de service de la dette. Le premier paiement annuel s'élevait à 525 millions de dollars et le montant total des paiements subséquents diminuait chaque année avec l'expiration progressive des accords d'exploitation conclus

entre le gouvernement fédéral et les fournisseurs de logements. De nombreux accords viendront à expiration à compter de 2015, ce qui signifie que les gestionnaires de services devront maintenir le même nombre d'unités avec des fonds fédéraux réduits, comme le montre la Figure 2.

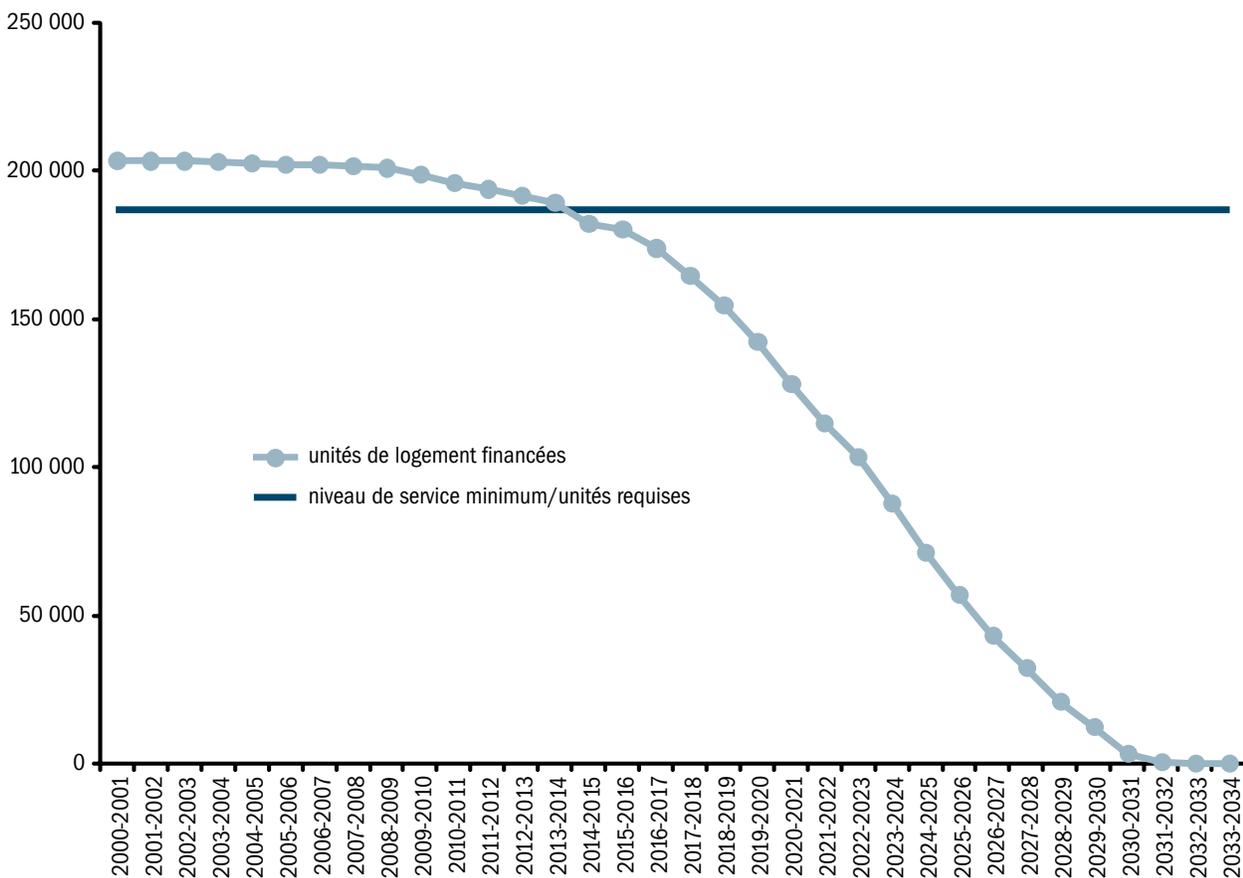
La *Loi sur la réforme du logement social* de l'Ontario exige des gestionnaires de services qu'ils maintiennent le minimum prescrit de logements à loyer indexé sur le revenu malgré l'élimination graduelle du financement fédéral. Aucune entente de financement continu n'a été conclue avec le gouvernement fédéral et toutes les ententes en vigueur seront venues à expiration d'ici 2032. Il s'agit d'un problème critique pour certaines municipalités, dont les budgets de logement social sont financés en grande partie par le gouvernement fédéral.

Dans de telles circonstances, certains projets domiciliaires ne seraient plus financièrement viables, car les revenus de location ne sont pas suffisants pour couvrir les frais d'exploitation, même lorsque la propriété n'est pas hypothéquée. Les propriétés où habite une forte proportion des ménages qui paient un loyer modéré seraient les plus affectées, car elles dépendent dans une grande partie des subventions gouvernementales pour financer leurs coûts d'exploitation. L'expiration de ces ententes de financement en l'absence d'engagement à conclure de nouvelles ententes pourrait forcer les fournisseurs de logements coopératifs et sans but lucratif à retirer un grand nombre de logements sociaux du marché. La plupart des gestionnaires de services qui ont répondu à notre questionnaire ont noté qu'ils n'avaient pas encore trouvé de solution efficace à ce problème. Le Ministère a indiqué que la province poursuivait les négociations avec le gouvernement fédéral au sujet de la future baisse du financement fédéral. Or, le gouvernement fédéral ne s'est pas engagé à renouveler le financement et le Ministère n'a pas élaboré de plan d'urgence pour remédier à la situation.

En ce qui concerne l'obligation de maintenir le minimum prescrit d'unités de logement, les gestionnaires de services ont indiqué que ce minimum

Figure 2 : Expiration des ententes de financement avec le gouvernement fédéral pour le logement social, 2000-2001-2033-2034 (unités)

Source des données : Ministère des Affaires municipales et du Logement



avait été imposé par la province au moment où elle a transféré la responsabilité du logement social aux municipalités afin de maintenir le nombre de logements existants. Certains gestionnaires de services ont déclaré que le nombre et la composition des unités de logement n'avaient jamais reflété les réalités démographiques ni la demande de logement des municipalités, d'autant plus que cela fait déjà neuf ans que la province a transféré cette responsabilité.

Les gestionnaires de services ont aussi remarqué une différence entre les fonds transférés par le gouvernement fédéral à la province aux termes de l'Entente, et les fonds qui leur sont versés par la province, bien que l'Entente stipule que le financement fédéral doit être affecté aux programmes de logement admissibles.

Notre analyse des données fournies par le Ministère indiquait qu'entre 2000 et 2008, le gouvernement fédéral avait transféré environ 4,8 milliards de dollars à l'Ontario au titre du logement social. De ce montant, environ 3,8 milliards de dollars ont été versés aux gestionnaires de services et à leurs prédécesseurs avant l'entrée en vigueur, en 2001, du transfert des responsabilités pour les programmes admissibles en vertu de l'Entente. Une autre tranche de 414 millions de dollars a été affectée à d'autres programmes provinciaux et municipaux de logement social aux termes de l'Entente. Pour ce qui est du reste des fonds transférés par le gouvernement fédéral, qui s'élevaient à environ 620 millions de dollars, les chiffres du Ministère montrent ce qui suit :

- Environ 290 millions de dollars ont été affectés à un autre programme provincial de logement social;
- La province a retenu 330 millions de dollars, dont elle a mis de côté 198 millions – soit 22 millions de dollars par an pendant neuf ans – pour ce qu'elle appelle une « contrainte provinciale ». Le Ministère a été incapable de prouver que ce montant et les 132 millions de dollars restants avaient été affectés au logement.

Le Ministère a expliqué que les dépenses en logement social des gestionnaires de services et non seulement celles de la province étaient prises en compte dans l'application de la condition de l'Entente selon laquelle les fonds fédéraux doivent être affectés seulement aux programmes de logements sociaux admissibles. Du moment où les dépenses annuelles combinées en matière de logement social du Ministère et des gestionnaires de services dépassaient le transfert fédéral total, le Ministère se considérait en conformité avec l'Entente. Le Ministère a indiqué que son conseiller juridique lui avait confirmé que cet arrangement ne soulevait pas de préoccupations juridiques.

Nous avons néanmoins remarqué que le transfert de 3,8 milliards de dollars aux gestionnaires de services avait été annoncé dans la *Gazette de l'Ontario*, mais que le Ministère n'avait pas divulgué ce qu'il avait fait du reste des fonds fédéraux. Par conséquent, les gestionnaires de services ne savaient généralement pas quelle partie des fonds fédéraux avait été affectée à d'autres programmes de logement et ils se posaient des questions sur la différence entre le montant transféré à la province par le gouvernement fédéral et ce qu'ils avaient effectivement reçu.

#### RECOMMANDATION 4

Pour atténuer l'impact possible de la réduction progressive du financement fédéral sur le parc immobilier social, le ministère des Affaires municipales et du Logement doit :

- élaborer un plan de rechange en cas d'échec des négociations entreprises avec le gouvernement fédéral pour qu'il assure le financement continu du portefeuille du logement social;
- en collaboration avec les gestionnaires des services municipaux regroupés, concevoir des solutions de rechange au système actuel consistant à maintenir le nombre requis d'unités de logement afin de mieux harmoniser le parc immobilier social avec la demande dans chaque municipalité;
- examiner sa méthodologie actuelle pour s'assurer que l'allocation des fonds est équitable et que les fonds fédéraux sont affectés aux programmes de logement admissibles;
- rendre pleinement compte au public de la façon dont les fonds fédéraux destinés au logement social ont été dépensés.

#### RÉPONSE DU MINISTÈRE

Le Ministère, en collaboration avec les organismes homologues des autres provinces et des territoires, continue de soulever la question auprès du gouvernement fédéral.

Les recommandations consensuelles de l'Examen provincial-municipal du financement et du mode de prestation des services appuient le transfert aux municipalités des responsabilités en matière de logement social. Une fois que les dépenses devant être transférées à la province l'auront été, les municipalités disposeront de 1,2 milliard de dollars par an en avantages nets pour répondre aux besoins en logement social et à d'autres besoins prioritaires locaux.

Le Ministère aidera les gestionnaires de services à comprendre dans quelle mesure ils peuvent modifier la composition des logements sociaux avec les fonds disponibles tout en respectant les normes de service prescrites par la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.

Le Ministère examinera la méthode actuellement utilisée pour allouer les fonds fédéraux, y compris les principes d'équité. Il a entrepris des consultations sur une stratégie de logement abordable à long terme qui pourrait englober de futures relations de financement.

Le Ministère rend déjà compte de ses revenus et dépenses dans les budgets et les comptes publics, et il présente des rapports annuels à la SCHL sur l'affectation des fonds fédéraux versés à la province aux termes de l'Entente sur le logement social. Le Ministère envisagera la meilleure façon de fournir des renseignements additionnels sur ce sujet.

## RÉCENTES INITIATIVES DE FINANCEMENT

En partenariat avec le gouvernement fédéral, la province a récemment commencé à fournir un financement aux gestionnaires de services pour les nouveaux programmes de logement. Nous avons constaté que le Ministère avait mis en place des contrôles suffisants pour s'assurer que les gestionnaires de services se conformaient aux exigences des nouveaux programmes, mais qu'il y avait peu d'information ou d'analyses préliminaires sur les nouvelles initiatives de financement qui permettraient de s'assurer qu'elles ont le meilleur impact possible sur le logement social. Il n'y avait, par exemple, aucune analyse de rentabilisation détaillant tous les coûts et avantages des nouveaux programmes. De plus, il n'y avait pratiquement pas d'exigences à respecter en matière de rapports qui permettraient de mesurer l'impact du financement octroyé. Nous avons examiné certains des nouveaux programmes, qui sont décrits ci-après.

### Porte d'accès au logement pour les locataires en Ontario

Dans le cadre de ce programme ponctuel, des subventions d'immobilisations de 127 millions de

dollars ont été versées aux gestionnaires de services en 2006-2007 pour les aider à fournir des logements aux ménages à faible revenu. Les subventions octroyées n'étaient assorties d'aucune condition ou exigence en matière de rapports, ce qui a empêché le Ministère de déterminer si les fonds avaient été dépensés de façon à répondre aux besoins les plus critiques en matière de logement social.

### Fonds de réfection des logements sociaux

Dans son budget de 2008, l'Ontario annonçait des investissements dans l'infrastructure municipale qui incluaient 100 millions de dollars pour les besoins urgents en réfection du parc immobilier social. Cependant, comme le Ministère n'avait pas d'information sur l'état du portefeuille de logement social, les fonds affectés en 2007-2008 se fondaient sur le nombre d'unités administrées par chaque gestionnaire de services en proportion du portefeuille de logement social plutôt que sur les besoins réels en réfection tels que déterminés par des évaluations continues de l'état et de solides pratiques de gestion des biens.

### Programmes de logement abordable

La SCHL définit comme ayant des besoins impérieux de logement les ménages qui vivent dans des logements inférieurs aux normes de qualité, de taille et d'abordabilité, c'est-à-dire que le loyer ne doit pas dépasser 30 % du revenu total brut du ménage. En 2002, le gouvernement de l'Ontario a lancé le Programme de logement abordable Canada-Ontario (le Programme) en partenariat avec le gouvernement fédéral et les administrations municipales. Le Programme, qui visait à créer plus de 18 000 logements à prix abordable pour les ménages inscrits ou admissibles à être inscrits sur les listes de logement social, comportait plusieurs volets et prévoyait un financement total de 624 millions de dollars, dont 348 millions du gouvernement fédéral et 276 millions de la province, au 31 mars 2009. De nouveaux logements

à prix abordable seraient créés principalement par la construction de nouveaux logements locatifs, l'accèsion à la propriété domiciliaire et des suppléments au loyer pour les propriétaires. Des fonds seraient aussi disponibles pour la réparation de logements dans le Nord de l'Ontario. Notre vérification mettait l'accent sur deux volets du Programme, décrits dans les sections qui suivent.

### Programme de logement locatif et logement avec services de soutien

Le Programme de logement locatif et logement avec services de soutien (le Programme) était censé promouvoir la construction de nouveaux logements locatifs pour les ménages à revenu faible ou moyen en fournissant jusqu'à 70 000 \$ par unité. Une contribution fédérale pouvant atteindre 26 600 \$ par unité devait couvrir principalement les coûts d'immobilisation, tandis qu'une contribution provinciale pouvant aller jusqu'à 43 400 \$ par unité était censée payer les coûts hypothécaires et opérationnels afin de maintenir les loyers abordables pendant 20 ans. En mars 2009, les gouvernements s'étaient engagés à fournir environ 10 000 unités au coût de 498 millions de dollars.

Dans le cadre du Programme, les fournisseurs de logements s'engageaient à demander un loyer abordable, défini comme équivalant à 80 % du loyer moyen du marché tel que déterminé chaque année par la SCHL, pendant 20 ans. Les gestionnaires de services devaient établir les niveaux de revenu que les ménages ne doivent pas dépasser pour être admissibles à ces logements, ainsi qu'un processus de vérification du revenu des locataires.

Selon les lignes directrices du Programme, les logements locatifs ont été attribués selon une formule tenant compte des besoins impérieux de logement et de l'expansion démographique. Les gestionnaires de services devaient également soumettre à l'approbation du Ministère un plan de prestation des services de logement fondé sur des facteurs tels que les groupes à cibler, les critères d'admissibilité ainsi que la stratégie de prise en

charge et de prestation des logements. Il s'agissait d'un bon fondement pour les décisions en matière d'attribution et nous avons constaté que les plans proposés de prestation des services de logement contenaient des renseignements détaillés sur les projets domiciliaires des municipalités et leur stratégie. Cependant, mise à part une liste de contrôle, rien ne prouvait que le Ministère avait évalué les plans de prestation des services de logement et utilisé l'excellente information qu'ils contenaient pour prendre ses décisions en matière d'attribution.

Les gestionnaires de services devaient aussi présenter des rapports annuels sur leurs projets – mais leurs seules obligations étaient de préciser le nombre de logements occupés et de confirmer que le loyer demandé pour les logements ne dépassait pas 80 % du loyer moyen du marché. Ils n'étaient pas tenus d'indiquer s'ils avaient réussi à atteindre les objectifs du Programme ou de leur plan de prestation des services de logement. Le Ministère ne s'était pas non plus assuré que les gestionnaires de services présentaient leurs rapports dans les délais prévus.

Nous avons remarqué que l'objectif du Programme consistant à limiter le loyer demandé pour les nouveaux logements à 80 % du loyer moyen du marché tel que déterminé par la SCHL serait atteint, et que le nombre total de logements à prix abordable avait augmenté. Cependant, de nombreux ménages inscrits sur la liste d'attente n'avaient pas les moyens de payer le loyer. Selon la définition de la SCHL, pour qu'un logement soit abordable, le loyer ne doit pas dépasser 30 % du revenu avant impôt du ménage. Nous avons déterminé que plus de la moitié des logements du Programme resterait inabordable pour les ménages inscrits ou admissibles à être inscrits sur les listes d'attente. Par exemple, le revenu moyen des ménages inscrits sur la liste d'attente en 2008 s'élevait à 15 000 \$, ce qui limitait les loyers abordables à 375 \$ par mois. Notre analyse montrait que le loyer moyen des nouveaux logements s'élevait à 715 \$ par mois, ce qui signifie que les ménages devraient toucher un revenu annuel d'au moins 29 000 \$ (en moyenne)

pour que ces logements soient à leur portée. Le programme pourrait donc aider les ménages à revenu moyen, mais il serait peu utile aux ménages à faible revenu.

### Programme d'allocations-logement ou de suppléments au loyer

Le Programme d'allocations-logement ou de suppléments au loyer (le Programme) a été établi en 2005 pour aider à combler l'écart entre le loyer qu'un ménage a les moyens de payer et le loyer réel du marché. Ce programme ciblait les ménages à faible revenu inscrits ou admissibles à être inscrits sur la liste d'attente. Tous les fonds affectés au programme étaient fournis par le gouvernement fédéral, qui s'était engagé à l'origine à verser 80 millions de dollars pour 5 000 logements conformément à des accords quinquennaux couvrant les années 2005 à 2013. Cependant, en mars 2008, date limite de renouvellement des accords, seulement 57 millions de dollars et 3 721 logements avaient été pris en charge.

Les gestionnaires de services attribuaient le taux de participation relativement faible aux préoccupations entourant la conception du Programme. Ils ont notamment cité le fait qu'aux termes du Programme, les accords pourraient durer seulement cinq ans et s'appliquer uniquement aux logements inoccupés. Cela signifie que les locataires éventuels pourraient avoir à déménager de nouveau après l'expiration de la subvention dans cinq ans. Les gestionnaires de services nous ont dit qu'ils auraient préféré que le gouvernement fournisse les suppléments aux ménages pour les logements existants au lieu de les obliger à déménager dans des logements inoccupés.

### FUTURES INITIATIVES DE FINANCEMENT

Outre les récentes initiatives de financement mentionnées plus haut, les deux paliers de gouvernement ont annoncé en mars 2009, dans le cadre du plan de relance économique fédéral-provincial,

qu'ils fourniraient chacun la moitié des 1,2 milliard de dollars additionnels à investir dans les logements sociaux à prix abordable au cours des deux prochaines années. Comme il est indiqué plus haut, le Ministère cherchait surtout à s'assurer que les gestionnaires de services se conformaient aux exigences du programme. Il n'avait pas demandé à des membres de son personnel de vérifier si ses programmes de financement avaient produit l'effet désiré. Il faut améliorer le système ministériel de surveillance des programmes de financement pour s'assurer que les fonds dépensés présentent un bon rapport coût-efficacité.

### RECOMMANDATION 5

Pour que le financement fourni ait l'impact désiré sur le logement social, le ministère des Affaires municipales et du Logement doit exiger que :

- chaque nouveau programme de financement soit appuyé par une analyse de rentabilisation détaillée;
- des mécanismes adéquats de reddition de comptes sur les résultats obtenus par les gestionnaires de services en contrepartie des fonds fournis soient mis en place pour tous les programmes de financement.

Le Ministère doit aussi se doter des ressources et de la capacité organisationnelle nécessaires pour surveiller de façon appropriée l'efficacité du financement octroyé aux gestionnaires de services.

### RÉPONSE DU MINISTÈRE

Le Ministère est tenu de présenter un plan d'activités au Conseil du Trésor dans le cadre de ses demandes de financement de programme. Il examinera ses pratiques d'élaboration des analyses de rentabilisation, afin de cerner et d'apporter les améliorations requises pour qu'une analyse de rentabilisation détaillée soit effectuée pour chaque programme de financement.

Le Ministère examinera les mécanismes établis pour que les municipalités rendent compte des résultats. En l'absence de mécanismes de responsabilisation adéquats, le Ministère assurera la mise en place de tels mécanismes en collaboration avec les municipalités.

Le Ministère reconnaît la nécessité d'examiner ses ressources et sa capacité organisationnelle à

la lumière des récentes initiatives de financement et des directives fournies dans le cadre de l'Examen provincial-municipal du financement et du mode de prestation des services. Le Ministère évaluera les ressources actuellement requises pour remplir ses obligations et vérifier l'efficacité du financement octroyé aux gestionnaires de services.