

Document de Référence pour le Module *Logements Sociaux Locatifs et Abordables*

Les logements sociaux et abordables d'aujourd'hui n'ont pas du tout le même aspect que les premières unités d'habitation construites dans les années 1960, mais ils répondent toujours au même objectif, à savoir fournir un toit aux personnes à revenu faible ou modeste.

Les logements sociaux sont aussi parfois appelés « logements communautaires » et « logements subventionnés ». Ce type de logements constitue une ressource et permet à des gens de se trouver une habitation convenable qu'ils peuvent payer, alors que les prix sur le marché privé ne cessent d'augmenter bien au-delà de ce que les foyers à revenu faible et modeste peuvent s'offrir.

Vous trouverez ci-dessous des liens vers des informations et des ressources qui, nous l'espérons, vous seront utiles lors de la création de votre plan de logement et de soutien personnalisé, et de l'exploration des options de logement possibles.

Des ressources et des liens pertinents pour ce module

1. Étape 2 de la Trousse d'information sur le logement de SOPDI: [Étape 2 : Examiner les options et les emplacements en matière de logement | SOPDI \(sopdi.ca\)](#)
2. Logements abordables et logements sociaux en Ontario: [14. Logement abordable et logement social | Guide de la conseillère ou du conseil municipal | ontario.ca](#)
3. Allocation Canada-Ontario pour le logement (renseignements généraux): [Mesures prises – description de chaque initiative mise en œuvre en Ontario | Le plan d'action provisoire de l'Ontario lié à la Stratégie nationale sur le logement \(2022-2023\) | ontario.ca](#)
4. Fédération de l'habitation coopérative du Canada – Région de l'Ontario: [Ontario - FHCC](#)

5. Découvrez où vous pouvez avoir accès à un logement à loyer indexé sur le revenu dans votre région (en anglais seulement):
https://onpha.on.ca/Content/About/About_non-profit_housing/Coordinated_access_centres.aspx

Des Ressources Et Des Liens De SOPDI

1. Trouvez votre SOPDI:
<https://www.sopdi.ca/fr/find-your-dso>
2. La navigation en matière de logement de SOPDI:
<https://www.sopdi.ca/fr/housing>
3. Trouvez le navigateur ou la navigatrice en matière de logement de SOPDI de votre localité:
<https://www.sopdi.ca/fr/housing/welcome-to-the-dso-housing-toolkit/dso-housing-navigators-contact-list>
4. Calendrier des événements:
<https://www.sopdi.ca/fr/calendar>

Glossaire des termes

Logement abordable: Un logement abordable est généralement considéré comme un logement destiné aux ménages à revenu faible ou moyen dont le loyer ou le prix de vente est égal ou **inférieur à la moyenne du marché** pour un logement comparable dans une région donnée.

Loyer moyen du marché (LMM): Tous les ans, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène une enquête sur les logements locatifs. Dans tous les centres urbains de plus de 10 000 habitants, la SCHL réalise l'enquête en utilisant un échantillon représentatif de la région géographique. L'enquête porte sur les immeubles locatifs privés qui comptent au moins 3 logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins 3 mois. Le LMM représente la moyenne de tous les loyers indiqués dans l'échantillon qui fait l'objet de l'enquête, selon la taille du logement, pour la région géographique.

RESTEZ BRANCHÉS !
sopdi.ca



 **SOPDI**
Services de l'Ontario pour les personnes
ayant une déficience intellectuelle

Logement locatif abordable: Il s'agit d'un logement dont le coût mensuel total est égal ou inférieur au loyer moyen du marché de la région par type d'unité. Le loyer moyen du marché est fixé par la **Société canadienne d'hypothèques et de logement** chaque année. Le coût d'un logement locatif abordable est généralement de 80 % à 100 % du loyer moyen du marché (comme déterminé par la Société). Par exemple, si le loyer moyen pour un logement d'une chambre à Toronto est de 1374 \$ par mois, le loyer d'un logement locatif abordable serait de 1099 \$ à 1374 \$ mensuellement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL): Est la société d'État fédérale qui est chargée de l'application de la *Loi nationale sur l'habitation du Canada*. Son mandat consiste à améliorer la situation du logement et les conditions de vie dans le pays. La SCHL offre une assurance sur les prêts hypothécaires, appuie les solutions en matière de logement et propose des ressources pour les consommateurs.

Allocation Canada-Ontario pour le logement: Il s'agit d'une subvention mensuelle au logement versée directement aux ménages à faible revenu pour les aider à défrayer le coût de location partout en Ontario. L'allocation n'est pas liée à une unité de logement physique ou à une adresse en particulier, mais plutôt à la personne ou au ménage.

Logement communautaire: Il s'agit d'un logement appartenant à des sociétés d'habitation sans but lucratif, des coopératives de logement et des administrations municipales (gestionnaires de services) ou des conseils d'administration des services sociaux de district. Ces fournisseurs proposent des loyers subventionnés ou des loyers bas de gamme, des logements parfois appelés logements sociaux et logements abordables.

Logement coopératif: Les ménages qui occupent des logements coopératifs sont tous membres de la société coopérative à laquelle appartient l'immeuble. Ils élisent parmi eux un conseil d'administration chargé de superviser la gestion de l'immeuble et sont régis par les règlements de la Loi sur les sociétés coopératives; ils ne sont pas considérés comme des propriétaires et ne sont pas assujettis à la Loi sur la location à usage d'habitation (à quelques exceptions près).

Accès coordonné: Un système mandaté par la province où les fournisseurs de logements sociaux coopèrent au niveau local pour procurer des renseignements cohérents sur les critères d'admissibilité à l'accès des logements sociaux au moyen d'un formulaire de demande. Conformément à la *Loi sur les services de logement*, la définition a été modifiée pour inclure l'élaboration et l'utilisation d'une liste d'attente centralisée à l'intérieur d'une zone de services. Le système est géré par un gestionnaire de services, au titre de la *Loi sur les services de logement*.

Conseils d'administration des services sociaux de district: Organismes spécialisés mis sur pied par la province de l'Ontario et dotés du financement et des responsabilités administratives d'un **gestionnaire de services**. Les conseils ont été créés dans la région du Nord où il n'existe aucun gouvernement municipal ayant la compétence légale d'agir en tant que **gestionnaire de services**.

Loi de 2011 sur les services de logement: Il s'agit d'un texte législatif (loi) qui caractérise les règles et règlements relatifs au logement social en Ontario. Au titre de cette loi, 47 **gestionnaires de services** (municipalités et **conseils d'administration des services sociaux de district**) assument la responsabilité de gestion des listes d'attente pour l'accès à l'aide au loyer indexé sur le revenu dans les logements sociaux de leur zone de services, conformément à des règles descriptives.

Logements pour les Autochtones: Des logements qui reconnaissent les besoins culturels distincts des Autochtones en tant que locataires. Ces logements sont généralement construits par et pour la communauté autochtone. Dans certains cas, les résidents et les résidentes doivent fournir un certificat de statut d'Indien pour être admissibles aux logements pour les Autochtones, pour d'autres programmes, une autodéclaration suffit.

Règles de priorité locales: En vertu de la *Loi sur les services de logement*, un **gestionnaire de services** peut établir des règles de priorité locales pour une aide relative à un **loyer indexé sur le revenu**. La priorité est généralement accordée aux groupes défavorisés comme le sans-abri ou les nouveaux arrivants. Les règles locales s'appliquent en complément de la règle de priorité provinciale (par exemple, une **priorité spéciale** serait les victimes de violence familiale). Elles visent à répondre à des problèmes particuliers sur le marché local du logement.

Stratégie nationale en matière de logement: Un plan de plus de 55 milliards de dollars échelonné sur 10 ans, introduit par le gouvernement canadien en novembre 2017. Par voie de cette stratégie, le gouvernement fédéral regroupe les secteurs public, privé et sans but lucratif pour la réorientation vers le logement abordable. Grâce à une combinaison de financement, de subventions et de prêts, la stratégie permettra de créer des communautés abordables, stables et axées sur la qualité de vie. Ces communautés seront situées à proximité des services et des transports

Logement à but non lucratif: Logement locatif communautaire abordable fourni par des sociétés à but non lucratif, supervisé par un conseil d'administration bénévole. Certains locataires de logements à but non lucratif versent un loyer adapté à leurs besoins financiers (appelé logement à loyer indexé sur le revenu), et le reste paie le loyer du marché. Les locataires dont le loyer est indexé sur le revenu représentent entre 25 et 100 % des habitants d'un immeuble ou d'une communauté; en général, le rapport est d'environ 60 % des loyers indexés sur le revenu pour 40 % de ceux offerts au coût du marché.

Allocation/prestation de logement transférable: Il s'agit d'une aide financière fournie à un locataire inscrit au registre des logements sociaux. Les allocations de logement et les prestations de logement contribuent à réduire le coût du loyer locatif privé du marché. La valeur de l'allocation ou de la prestation tient compte de plusieurs facteurs, notamment du revenu de la personne et du pourcentage de son revenu nécessaire pour défrayer le loyer. Les allocations et les prestations de logement sont transférables puisqu'elles sont liées au locataire (et non au logement).

Loyer indexé sur le revenu: Une subvention ou une prestation de logement offerte par les gestionnaires de services pour rendre le loyer abordable. Dans la plupart des cas, le loyer d'un logement subventionné est fixé à 30 % du revenu mensuel total d'un ménage avant impôts et rajustements.

Rapport sur le marché locatif: Chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement du Canada produit un rapport sur le marché locatif pour l'ensemble du pays, les provinces et les grands centres. Le rapport dresse un tableau des taux d'inoccupation, de la disponibilité des loyers (à l'extérieur du Québec), du taux de rotation des appartements et des loyers moyens dans les structures locatives nouvelles et existantes.

Supplément au loyer: Permet de fournir des logements à un coût de loyer indexé sur le revenu dans des immeubles appartenant à des propriétaires privés au moyen d'ententes conclues entre les propriétaires et les municipalités. Lorsqu'il bénéficie d'une aide au titre du supplément au loyer, le ménage paie son loyer en fonction de son revenu au propriétaire et la ville verse la portion restante au propriétaire. Par exemple, si le loyer du marché pour votre appartement est de 1000 \$ par mois et que le versement du POSPH est de 149 \$ par mois, vous devriez alors payer 149 \$ par mois au propriétaire et la municipalité, de son côté, lui versera 851 \$ mensuellement.

Loi sur la location à usage d'habitation: La loi provinciale qui régit la relation entre les propriétaires et les locataires résidentiels en Ontario. Le logement social est exempté de certaines de ses dispositions (notamment la directive sur les augmentations de loyer), et non à d'autres (notamment les procédures d'expulsion).

Zone de service: Zone géographique responsable du financement et de l'administration des logements subventionnés par un gestionnaire de services. Il existe 47 zones de service en Ontario.

Gestionnaires de services: En 2002, la responsabilité du logement communautaire était transférée de la province de l'Ontario à 47 gouvernements municipaux d'« échelon supérieur » appelés gestionnaires de services. Le gestionnaire de services est souvent une municipalité régionale ou un comté. Les gestionnaires de services sont chargés du financement et de l'administration de tous les logements communautaires.

Logement social: Il s'agit d'un logement subventionné par le gouvernement qui fournit des unités locatives à bas prix aux ménages à revenus faibles ou moyens pouvant inclure :

- des logements publics (appartenant directement ou indirectement aux gestionnaires de services)
- des logements à but non lucratif et coopératifs
- des programmes de supplément au loyer (souvent offerts sur le marché privé)
- des logements autochtones

Registre des logements sociaux - Dans les communautés de l'Ontario, les gestionnaires de services et les conseils d'administration de district des services sociaux sont responsables de la gestion d'une liste d'attente centralisée pour les personnes qui font une demande de logement LIR. Le registre des logements sociaux est géré conformément aux règles établies par la province de l'Ontario dans la Loi de 2011 sur les services de logement.

Unité des besoins spéciaux - Une unité occupée par un ménage ou mise à la disposition d'un ménage comptant une ou plusieurs personnes qui nécessitent des aménagements d'accessibilité ou des services de soutien financés par la province afin de vivre avec autonomie dans la communauté.

Priorité spéciale: Les personnes qui sont logées en priorité. La règle de priorité provinciale exige que les prestataires de logements accordent une priorité spéciale aux victimes de violence familiale; les municipalités peuvent identifier d'autres groupes auxquels une priorité spéciale pourrait être accordée (notamment, les personnes en phase terminale d'une maladie et les sans-abri, etc.)

Logement supervisé: Il s'agit d'un type de logement social pour les personnes qui ont besoin d'aide pour vivre de façon autonome. À l'heure actuelle, le logement supervisé est occupé par des locataires qui bénéficient de services fournis par un organisme d'aide. Les logements sont généralement administrés et financés par le ministère de la Santé et des Soins de longue durée et le ministère des Services à l'enfance et des Services sociaux et communautaires (par exemple, Services de l'Ontario pour les personnes ayant une déficience intellectuelle).

Services de soutien: Services fournis aux locataires pour leur permettre de vivre de façon autonome dans la communauté. Les prestataires de logements qui offrent des services de soutien reçoivent des fonds du ministère de la Santé et des Soins de longue durée de l'Ontario ou du ministère des Services sociaux et communautaires de l'Ontario.