

À propos du présent document

Établi en vertu de la *Loi de 2013 sur le directeur de la responsabilité financière*, le Bureau de la responsabilité financière de l'Ontario (BRF) a pour mandat de fournir une analyse indépendante de la situation financière de la province, des tendances de l'économie provinciale et de toute autre question d'intérêt pour l'Assemblée législative de l'Ontario.

Préparé par :

[Lisa Barkova](#) (analyste financière), [Ava Rahbari](#) (analyste financière) et [Michelle Gordon](#) (chef de l'analyse financière), sous la direction de [Matthew Gurnham](#) (directeur de l'analyse financière) et [Luan Ngo](#) (analyste financier en chef).

Le présent rapport se fonde sur des données publiques et des renseignements fournis par le ministère des Affaires municipales et du Logement.

Conformément au mandat du BRF visant à fournir à l'Assemblée législative de l'Ontario une analyse économique et financière indépendante, ce rapport ne fait aucune recommandation.



BRF

Bureau de la responsabilité
financière de l'Ontario



Bureau de la responsabilité financière de l'Ontario

2, rue Bloor Ouest, bureau 900, Toronto (Ontario) M4W 3E2 | fao-on.org/fr | info@fao-on.org | 416 644-0702

Ce document est également disponible en format accessible et peut être téléchargé au format PDF depuis notre site Web.

ISBN 978-1-4868-9685-1

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario, 2026

Table des matières

1. Sommaire	2
2. Introduction	6
Portée	6
Méthodologie et sources	7
3. Dépenses dans les programmes de logement subventionné	8
Dépenses nominales et dépenses réelles dans les programmes de logement subventionné	8
Dépenses par ordre de gouvernement	9
Dépenses par programme	13
4. Ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné	18
Ménages bénéficiaires, par programme	19
Ménages bénéficiaires, par types de soutien	20
5. Effet des programmes de logement subventionné sur les besoins en matière de logement	22
Nombre de ménages présentant des besoins en matière de logement	22
Incidence sur les besoins en matière de logement	24
Progrès relativement aux objectifs de la SNL	26

1. Sommaire

- Le gouvernement de l'Ontario (la province) offre, par l'entremise du ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML), des programmes de logement subventionné en collaboration avec le gouvernement fédéral et les municipalités.
- Ces programmes aident les ménages à revenu faible ou modique en finançant l'aide d'accèsion à la propriété, la construction de logements à loyer inférieur au marché, les suppléments au loyer ainsi que l'aide sous forme de loyers indexés sur le revenu.
- À la demande d'un membre de l'Assemblée législative de l'Ontario, ce rapport passe en revue les dépenses historiques et projetées des programmes de logement subventionné, estime le nombre de ménages aidés, et fait des projections sur les effets des programmes de logement subventionné sur les besoins en matière de logement subventionné.

Dépenses totales dans les programmes de logement subventionné provinciaux

- En dollars historiques (c'est-à-dire non indexés à l'inflation), les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux par tous les ordres de gouvernement ont augmenté à un taux annuel moyen de 2,2 %, passant de 1,3 milliard de dollars en 2004-2005 à 2,0 milliards de dollars en 2024-2025. Par la suite, le BRF estime que les dépenses nominales dans les programmes de logement subventionné provinciaux augmenteront selon un taux annuel moyen de 3,1 %, pour atteindre 2,2 milliards de dollars en 2027-2028.
- En dollars indexés à l'inflation (c'est-à-dire en dollars réels de 2025-2026), les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux ont diminué à un taux annuel moyen de 0,1 %, passant de 2,1 milliards de dollars en 2004-2005 à 2,0 milliards de dollars en 2024-2025. Par la suite, le BRF estime que les dépenses indexées à l'inflation dans les programmes de logement subventionné provinciaux augmenteront selon un taux annuel moyen de 1,0 %, pour atteindre 2,1 milliards de dollars en 2027-2028.

Dépenses par ordre de gouvernement¹

- Chaque ordre de gouvernement joue un rôle dans le financement et la prestation des programmes de logement subventionné provinciaux. Le gouvernement fédéral offre du financement à la province par l'entremise de transferts fédéraux fondés sur les ententes bilatérales qui dictent les types de programmes, les méthodes de prestation et les objectifs. La province, par l'entremise du MAML, régit les programmes de logement subventionné en se fondant sur la législation provinciale et fournit du financement supplémentaire provenant des revenus autonomes de la province. Les municipalités² offrent des programmes provinciaux en utilisant le financement de la province (incluant les transferts fédéraux) et les revenus autonomes municipaux.
- En dollars historiques (c'est-à-dire non indexés à l'inflation), on prévoit que les dépenses municipales augmenteront à un taux annuel moyen de 2,4 % de 2004-2005 à 2027-2028, les dépenses du gouvernement fédéral augmenteront à un taux annuel moyen de 2,1 % et les dépenses du gouvernement provincial augmenteront de 2,0 % par année.

¹ Dans les Comptes publics de l'Ontario, les dépenses du gouvernement fédéral dans les programmes de logement subventionné provinciaux sont comptabilisées à titre de revenu par la province et à titre de dépenses par le MAML. Les dépenses des municipalités dans les programmes de logement subventionné provinciaux sont engagées depuis leurs fonds propres et excluent le financement provenant du gouvernement fédéral ou provincial.

² Dans le présent rapport, le terme « municipalités » fait référence aux administrations municipales et aux administrateurs de programmes autochtones, selon le cas.

- En 2004-2005, les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux consistaient en 747 millions de dollars en dépenses municipales, 422 millions de dollars en dépenses du gouvernement fédéral et 139 millions de dollars en dépenses du gouvernement provincial. Le BRF prévoit qu'en 2027-2028, les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux consisteront en 1,3 milliard de dollars en dépenses municipales, 687 millions de dollars en dépenses du gouvernement fédéral et 217 millions de dollars en dépenses du gouvernement provincial.
- En dollars indexés à l'inflation (c'est-à-dire en dollars réels de 2025-2026), on prévoit que de 2004-2005 à 2027-2028, les dépenses municipales réelles augmenteront à un taux annuel moyen de 0,2 %, les dépenses du gouvernement fédéral réelles diminueront à un taux annuel moyen de moins de 0,1 % et les dépenses du gouvernement provincial réelles diminueront à un taux annuel moyen de 0,2 %.
 - On a déterminé qu'en 2004-2005, après correction pour tenir compte de l'inflation, les municipalités avaient dépensé 1,18 milliard de dollars dans les programmes de logement subventionné provinciaux, le gouvernement fédéral a dépensé 668 millions de dollars et la province a dépensé 219 millions de dollars. Le BRF estime qu'en 2027-2028, les dépenses indexées à l'inflation par les municipalités augmenteront pour atteindre 1,23 milliard de dollars, tandis que les dépenses réelles par le gouvernement fédéral et la province diminueront pour atteindre respectivement 660 millions de dollars et 209 millions de dollars.
- En proportion des dépenses totales de 2004-2005 à 2024-2025, les municipalités ont contribué en moyenne à hauteur de 56,8 % du total des dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux, le gouvernement fédéral a contribué à hauteur de 29,9 % et la province, à hauteur de 13,3 %.
 - De manière générale, de 2004-2005 à 2021-2022, la proportion des dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux qui sont financés par les municipalités a augmenté pour passer de 57,1 % à 69,1 %, tandis que la part financée par les gouvernements fédéral (32,3 % à 25,0 %) et provincial (10,6 % à 5,9 %) a diminué. Ces diminutions étaient attribuables à la combinaison de l'augmentation des dépenses municipales visant à éponger la hausse du coût des subventions au logement et de l'expiration graduelle des promesses de financement fédérales-provinciales.
 - On prévoit que de 2021-2022 à 2027-2028, la tendance s'inversera en raison des nouvelles dépenses engagées dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), ce qui fera augmenter la part des dépenses des gouvernements fédéral et provincial qui passera respectivement à 31,4 % et à 9,9 %, tandis qu'on prévoit que la part des dépenses financée par les municipalités diminuera pour atteindre 58,7 %.

Dépenses par programme

- Le BRF classe les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux dans la catégorie des dépenses de programmes hérités ou la catégorie des dépenses de programmes de la SNL.
 - Les programmes hérités sont principalement l'Entente sur le logement social (ELS) et le Programme de logement abordable (PLA). Les dépenses dans les programmes de logement hérités ont diminué pour passer de 1,5 milliard de dollars en 2019-2020 à 1,4 milliard de dollars en 2024-2025. La baisse constatée durant cette période s'explique en grande partie par l'expiration des transferts fédéraux aux termes de l'ELS après la fin du programme Élargissement du Programme d'investissement dans le logement abordable. Le BRF prévoit que, de 2024-2025 à 2027-2028, les dépenses dans les programmes de logement hérités se maintiendront à 1,4 milliard de dollars, et que la majorité du financement proviendra des municipalités.

- La SNL est une entente fédérale-provinciale sur 10 ans qui a été conclue en 2019 afin de préserver et d'élargir le soutien subventionné au logement par l'entremise de trois programmes à frais partagés : l'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire (ICOLC), l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement (IPOL) et l'Allocation Canada-Ontario pour le logement (ACOL). Les dépenses dans les programmes de la SNL se sont élevées à 156 millions de dollars en 2019-2020 et on prévoit qu'elles atteindront 749 millions de dollars en 2027-2028. Le BRF prévoit que par ordre de gouvernement en 2027-2028, le gouvernement fédéral dépensera 559 millions de dollars, tandis que la province dépensera 189 millions de dollars.

Ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux³

- On prévoit que le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux augmentera pour passer de 303 639 en 2019-2020 à 314 822 en 2027-2028 en raison d'une augmentation du soutien dans le cadre des programmes de la SNL, laquelle sera partiellement contrebalancée par une baisse du soutien dans le cadre des programmes hérités et des programmes de prévention de l'itinérance⁴.
 - En 2019-2020, 282 293 ménages (93,0 % du nombre total de ménages bénéficiaires) ont reçu une aide dans le cadre des programmes de logement hérités; de ce nombre, 11 701 ménages (3,9 %) ont été aidés par des programmes de la SNL, et 9 645 ménages (3,2 %) ont été aidés par des programmes de prévention de l'itinérance.
 - Le BRF estime que d'ici 2027-2028, le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de logement hérités baissera pour atteindre 238 291 ménages (75,7 % du total des ménages bénéficiaires), tandis que le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de la SNL augmentera pour atteindre 69 558 ménages (22,1 %), et que le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de prévention de l'itinérance diminuera pour passer à 6 973 (2,2 %) ménages.
- Les programmes de logement subventionné provinciaux fournissent globalement quatre types de soutien : le loyer indexé sur le revenu (LIR), des logements à loyer inférieur au marché, des suppléments au loyer et de l'aide d'accession à la propriété.
 - Le BRF prévoit que le nombre de ménages qui reçoivent un soutien sous forme de LIR, qui habitent dans un logement au loyer inférieur au marché et qui reçoivent une aide d'accession à la propriété diminuera de 2019-2020 à 2027-2028, étant donné que les types de soutien offert aux termes des programmes hérités viennent à échéance plus rapidement que les augmentations prévues dans le cadre des programmes de la SNL :
 - on prévoit que le nombre de ménages qui reçoivent une aide sous forme de LIR diminuera pour passer de 192 110 en 2019-2020 à 187 179 en 2027-2028;
 - on prévoit que le nombre de ménages vivant dans des logements au loyer inférieur au marché diminuera pour passer de 80 845 en 2019-2020 à 71 557 en 2027-2028;
 - on prévoit que le nombre de ménages qui reçoivent une aide sous forme de LIR diminuera pour passer de 7 355 en 2019-2020 à 7 097 en 2027-2028;

³ Le nombre de ménages bénéficiaires exclut les services qui ne subventionnent pas directement le coût du logement assumé par les ménages, notamment la réparation des logements à LIR et des unités d'habitation à loyer inférieur au marché ainsi que les services de soutien liés à l'habitation, comme les consultations et les placements professionnels.

⁴ En plus des programmes hérités et de la SNL, la province offre également des logements subventionnés par l'entremise des programmes de prévention de l'itinérance, notamment le Programme de prévention de l'itinérance (PPI) et le Programme de logement avec services de soutien pour les Autochtones (PLSSA). Les dépenses dans le logement subventionné par l'entremise des programmes de prévention de l'itinérance ne sont pas incluses dans les dépenses mentionnées dans ce rapport. Cependant, les ménages qui ont reçu une aide grâce aux composantes de LIR, de location à prix inférieur au marché et de supplément au loyer des programmes de prévention de l'itinérance sont inclus dans la discussion sur les ménages bénéficiaires.

- On prévoit que le nombre de ménages qui reçoivent des suppléments au loyer augmentera pour passer de 23 329 en 2019-2020 à 48 989 en 2027-2028 en raison d'une augmentation des suppléments au loyer créés dans le cadre des programmes de la SNL.

Effet des programmes de logement subventionné provinciaux sur les besoins en matière de logement

- Selon la définition du BRF, un ménage nécessite un logement subventionné s'il ne vit pas dans un logement acceptable et ne peut pas se permettre une alternative de logement acceptable⁵. Un logement est considéré comme inacceptable s'il nécessite des réparations majeures, s'il présente un nombre insuffisant de chambres à coucher pour la taille du ménage ou si son coût dépasse 30 % du revenu avant impôt du ménage⁶.
- On prévoit que le nombre de ménages de l'Ontario nécessitant un logement subventionné augmentera pour passer de 911 606 en 2018-2019 à 1 045 263 en 2024-2025, une augmentation de 133 657 ménages, ou 14,7 %. En 2024-2025, 16,8 % de tous les ménages de l'Ontario nécessitaient un soutien subventionné au logement.
- Le BRF estime que, sur les 1 045 263 ménages de l'Ontario qui nécessitaient un logement subventionné en 2024-2025, 315 908 ménages (30,2 % des ménages ayant des besoins en matière de logement) ont reçu un soutien des programmes de logement subventionné provinciaux et 729 355 (69,8 % des ménages ayant des besoins en matière de logement) n'ont pas reçu de soutien des programmes de logement subventionné provinciaux.
 - Sur les 315 908 ménages qui ont reçu un soutien, 229 970 ménages ont reçu un soutien suffisant pour rendre leur logement abordable en réduisant leurs coûts à moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt. Les 85 938 ménages restants ont continué à faire face à des coûts du logement inabordables (c'est-à-dire que le coût de leur logement dépasse 30 % de leur revenu).
 - Sur les 729 355 ménages nécessitant un soutien subventionné au logement, mais qui n'étaient pris en charge par aucun des programmes de logement subventionné provinciaux, le BRF estime que 397 881 d'entre eux n'étaient pas admissibles à ces programmes, tandis que 331 474 ménages ne recevaient pas de soutien en raison de la capacité limitée des programmes.
 - Au total, le BRF estime que 815 293 ménages (13,1 % de tous les ménages de l'Ontario) nécessitaient un logement subventionné, mais n'avaient reçu aucune aide (729 355 ménages) ou recevaient un soutien insuffisant pour rendre leur logement abordable (85 938 ménages).
- On prévoit que de 2024-2025 à 2027-2028, le nombre de ménages nécessitant un logement subventionné augmentera de 87 131 ménages (8,3 %), pour atteindre 1 132 394 ménages (17,6 % de tous les ménages de l'Ontario).
 - Le BRF prévoit que le nombre de ménages qui recevra un soutien suffisant pour rendre leur logement abordable augmentera pour passer de 229 970 ménages en 2024-2025 à 238 380 ménages en 2027-2028, une augmentation de 8 410 ménages (3,7 %), qui est principalement due à l'expansion de l'ACOL.
 - Le BRF estime que le nombre de ménages de l'Ontario qui nécessitent un logement subventionné, mais n'avaient reçu aucune aide ou recevaient un soutien insuffisant pour rendre leur logement abordable augmentera pour passer de 815 293 ménages en 2024-2025 à 894 014 en 2027-2028, une augmentation de 78 721 ménages (9,7 %).

⁵ Une alternative de logement acceptable est considérée comme abordable si le coût du loyer médian local sur le marché n'excède pas 30 % du revenu avant impôt du ménage.

⁶ La définition du BRF des ménages nécessitant un logement subventionné est une interprétation élargie de la mesure des « besoins impérieux en matière de logement » de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), étant donné qu'elle inclut des ménages qui bénéficient déjà d'un soutien subventionné au logement suffisant pour rendre leur logement abordable.

2. Introduction

Le gouvernement de l'Ontario (la province) offre, par l'entremise du ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML), des programmes de logement subventionné en collaboration avec le gouvernement fédéral et les municipalités⁷. Ces programmes aident les ménages à revenu faible ou modique en finançant l'aide d'accès à la propriété, la construction de logements à loyer inférieur au marché, les suppléments au loyer⁸ ainsi que l'aide sous forme de loyers indexés sur le revenu.

En mars 2021, le BRF a publié un rapport intitulé *Programmes de logement et de lutte contre l'itinérance en Ontario*, lequel passe en revue les programmes de logement subventionné provinciaux et fait des projections sur les effets des programmes relativement aux besoins.

À la demande d'un membre de l'Assemblée législative de l'Ontario, le présent rapport se veut une mise à jour du rapport de 2021 publié par le BRF. Le rapport passe en revue les dépenses historiques et projetées des programmes de logement subventionné, estime le nombre de ménages aidés et fait des projections sur les effets des programmes de logement subventionné sur les besoins.

Le présent rapport est construit autour des chapitres suivants :

- Le chapitre 3 passe en revue les dépenses historiques et projetées par le BRF de 2004-2005 à 2027-2028 en dollars historiques et réels pour chaque ordre de gouvernement. Le chapitre passe également en revue les dépenses par programme de 2019-2020 et 2027-2028.
- Le chapitre 4 discute des chiffres réels et projetés des ménages aidés par les programmes de logement subventionné provinciaux de 2019-2020 à 2027-2028, par programme et par type d'aide.
- Le chapitre 5 examine l'incidence des programmes de logement subventionné provinciaux sur les besoins en matière de logement subventionné et fait le point sur les progrès de la province vers l'atteinte des objectifs établis dans la Stratégie nationale sur le logement (SNL).

Portée

Ce rapport porte sur les programmes de logement subventionné régis par le ministère des Affaires municipales et du Logement, notamment les programmes provinciaux qui ont été transférés aux municipalités ou qui sont administrés par ces dernières⁹. Les programmes de soutien au logement des ministères ou des programmes ontariens qui favorisent l'augmentation de la création de logements sans une composante de logement subventionné (par ex., le Fonds pour l'accélération de la construction) dépassent le cadre du présent rapport. De plus, les programmes de logement qui sont administrés de manière indépendante par d'autres ordres de gouvernement qui évoluent à l'extérieur du cadre des programmes de logement subventionné provinciaux dépassent également le cadre du présent rapport.

⁷ Dans le présent rapport, le terme « municipalités » fait référence aux administrations municipales et aux administrateurs de programmes autochtones, selon le cas.

⁸ Dans le présent rapport, le terme « suppléments au loyer » fait référence aux deux suppléments de loyer que sont la subvention de loyer payée au propriétaire bailleur et l'allocation logement qui est une prestation de loyer versée aux ménages.

⁹ Les programmes provinciaux administrés par les municipalités incluent ceux transférés aux termes de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* et plus tard, aux termes de la *Loi de 2011 sur les services de logement*.

Méthodologie et sources

L'analyse du BRF des dépenses des programmes de logement subventionné provinciaux et des ménages bénéficiaires est fondée sur des données fournies par le ministère des Affaires municipales et du Logement. Le BRF prévoit les dépenses et le nombre de ménages bénéficiaires de 2024-2025 à 2027-2028 en fonction des objectifs présentés dans le plan d'action et l'entente bilatérale de la SNL¹⁰, l'Entente Canada-Ontario sur le logement social et le modèle du BRF sur les besoins en matière de logement.

Le modèle du BRF sur les besoins en matière de logement prévoit le nombre de ménages nécessitant un logement subventionné en utilisant une approche reposant sur les microdonnées qui incorpore des projections sur le revenu des ménages, les coûts du logement et la croissance de la population. Ce modèle des besoins en matière de logement est complété par un modèle des coûts du logement assumés par les ménages qui prédit le coût du loyer ou de l'hypothèque des ménages. Les modèles du BRF utilisent des données provenant du recensement de 2021, de l'Enquête canadienne sur le revenu de 2023, des prévisions économiques du BRF présentées dans les Perspectives économiques et budgétaires de l'hiver 2026¹¹, et d'autres sources. Des renseignements supplémentaires sur la méthodologie du BRF sont disponibles sur demande.

Le BRF évalue les progrès de la province vers l'atteinte des objectifs de la SNL en se fondant sur les données fournies par le ministère des Affaires municipales et du Logement.

¹⁰ Voir le [Troisième plan d'action de l'Ontario lié à la Stratégie nationale sur le logement \(2025-2028\)](#) et l'[Entente bilatérale dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement de 2017 – SCHL, Ontario](#).

¹¹ Voir le document [Perspectives économiques et budgétaires, hiver 2026](#), BRF.

3. Dépenses dans les programmes de logement subventionné

Ce chapitre passe en revue les dépenses historiques et projetées par le BRF dans les programmes de logement subventionné provinciaux de 2004-2005 à 2027-2028. Dans ce chapitre, les auteurs portent une attention particulière à la période allant de 2019-2020 à 2027-2028 afin d'analyser l'évolution récente de la situation et passent en revue les dépenses par programme. Les chiffres présentés dans ce chapitre comprennent les dépenses combinées de la province, du gouvernement fédéral et des municipalités dans le cadre des programmes de logement subventionné provinciaux régis par le MAML.

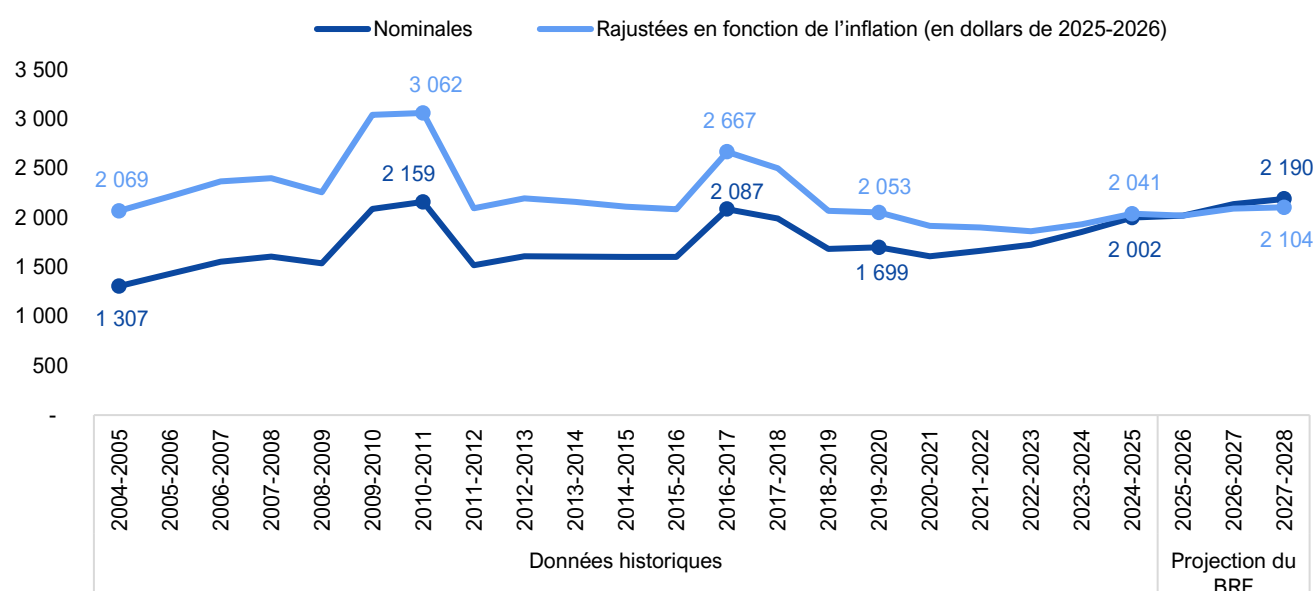
Dépenses nominales et dépenses réelles dans les programmes de logement subventionné

En dollars historiques (c'est-à-dire non indexés à l'inflation), les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux par tous les ordres de gouvernement ont augmenté à un taux annuel moyen de 2,2 %, passant de 1,3 milliard de dollars en 2004-2005 à 2,0 milliards de dollars en 2024-2025. Par la suite, le BRF estime que les dépenses nominales dans les programmes de logement subventionné provinciaux augmenteront selon un taux annuel moyen de 3,1 %, pour atteindre 2,2 milliards de dollars en 2027-2028.

Figure 3.1

Dépenses nominales et historiques indexées à l'inflation et dépenses projetées par le BRF dans les programmes de logement subventionné provinciaux par tous les ordres de gouvernement, de 2004-2005 à 2027-2028

En millions de dollars



Remarque : Les chiffres relatifs aux dépenses comprennent les dépenses combinées de la province, du gouvernement fédéral et des municipalités dans le cadre des programmes de logement subventionné provinciaux régis par le MAML.

Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

En dollars indexés à l'inflation (c'est-à-dire en dollars réels de 2025-2026), les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux ont diminué à un taux annuel moyen de 0,1 %, passant de 2,1 milliards de dollars en 2004-2005 à 2,0 milliards de dollars en 2024-2025. Par la suite, le BRF estime que les dépenses indexées à l'inflation dans les programmes de logement subventionné provinciaux augmenteront selon un taux annuel moyen de 1,0 %, pour atteindre 2,1 milliards de dollars en 2027-2028.

Tout au long de cette période, un certain nombre de programmes de durée limitée ont entraîné des augmentations temporaires des dépenses, principalement en 2009-2010, en 2010-2011, en 2016-2017 et en 2017-2018. Ces programmes comprennent le Programme de rénovation et de modernisation des logements sociaux (2009-2010 à 2010-2011), l'aide au logement pour les aînés à faible revenu et les personnes handicapées aux termes du Plan d'action économique du Canada (2009-2010 à 2010-2011), le Fonds pour l'infrastructure sociale (2016-2017), le Programme de rénovation et de modernisation des logements sociaux (2016-2017) et le Programme amélioré de modernisation des immeubles de logements sociaux (2017-2018).

Dépenses par ordre de gouvernement

Chaque ordre de gouvernement joue un rôle dans le financement et la prestation des programmes de logement subventionné provinciaux. Le gouvernement fédéral offre du financement à la province par l'entremise de transferts fédéraux fondés sur les ententes bilatérales qui dictent les types de programmes, les méthodes de prestation et les objectifs. La province, par l'entremise du MAML, régit les programmes de logement subventionné en se fondant sur la législation provinciale et fournit du financement supplémentaire provenant des revenus autonomes de la province. Les municipalités¹² offrent des programmes provinciaux en utilisant le financement de la province (incluant les transferts fédéraux) et les revenus autonomes municipaux.

Dépenses nominales et réelles, par ordre de gouvernement

En dollars historiques (c'est-à-dire non indexés à l'inflation), on prévoit que les dépenses municipales¹³ augmenteront globalement à un taux annuel moyen de 2,4 % de 2004-2005 à 2027-2028, les dépenses du gouvernement fédéral augmenteront à un taux annuel moyen de 2,1 % et les dépenses du gouvernement provincial augmenteront de 2,0 % par année.

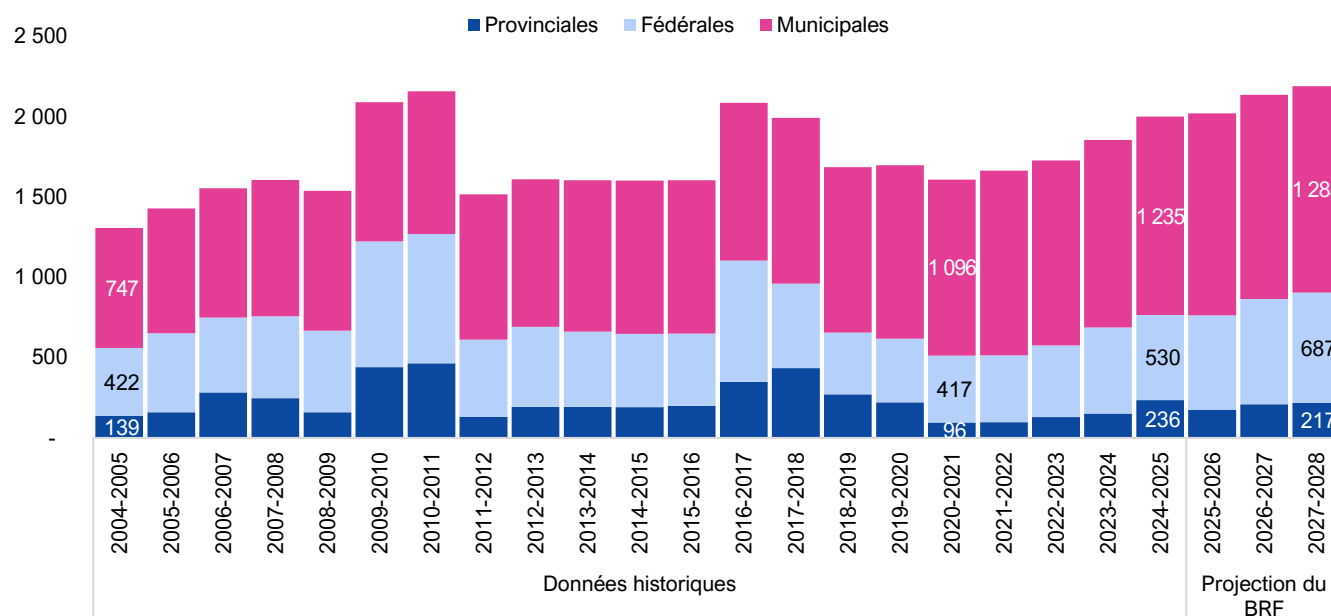
¹² Dans le présent rapport, le terme « municipalités » fait référence aux administrations municipales et aux administrateurs de programmes autochtones, selon le cas.

¹³ Les dépenses municipales de 2004-2005 à 2022-2023 ont été déterminées sur la base de renseignements fournis par le MAML. Pour 2023-2024 à 2027-2028, les chiffres relatifs aux dépenses municipales sont des estimations du BRF.

Figure 3.2

Dépenses historiques et projetées par le BRF dans les programmes de logement subventionné provinciaux, par ordre de gouvernement, de 2004-2005 à 2027-2028, en millions de dollars historiques

Chiffres historiques (en millions de dollars)



Remarque : Les dépenses municipales de 2004-2005 à 2022-2023 concordent avec les dépenses déclarées par le MAML. Pour 2023-2024 à 2027-2028, les dépenses municipales affichées sont une estimation du BRF. Dans les Comptes publics de l'Ontario, les dépenses du gouvernement fédéral sont comptabilisées à titre de revenu par la province et à titre de dépenses par le MAML. Les dépenses des municipalités sont engagées depuis leurs fonds propres et excluent le financement provenant du gouvernement fédéral ou provincial.
Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

En 2004-2005, les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux consistaient en 747 millions de dollars en dépenses municipales, 422 millions de dollars en dépenses du gouvernement fédéral et 139 millions de dollars en dépenses du gouvernement provincial¹⁴. De 2004-2005 à 2020-2021, les dépenses municipales ont augmenté pour atteindre 1,1 milliard de dollars en raison de la hausse du coût des subventions au logement. Cette augmentation des dépenses municipales compense les dépenses plus faibles des gouvernements fédéral et provincial, qui ont respectivement chuté à 417 millions de dollars et à 96 millions de dollars en 2020-2021, en raison de l'expiration des ententes de financement fédérales-provinciales. Le BRF prévoit que de 2020-2021 à 2027-2028, les dépenses des trois ordres de gouvernement augmenteront, les dépenses municipales atteignant 1,3 milliard de dollars et les dépenses fédérales et provinciales atteignant respectivement 687 millions de dollars et 217 millions de dollars, en raison d'investissements dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL).

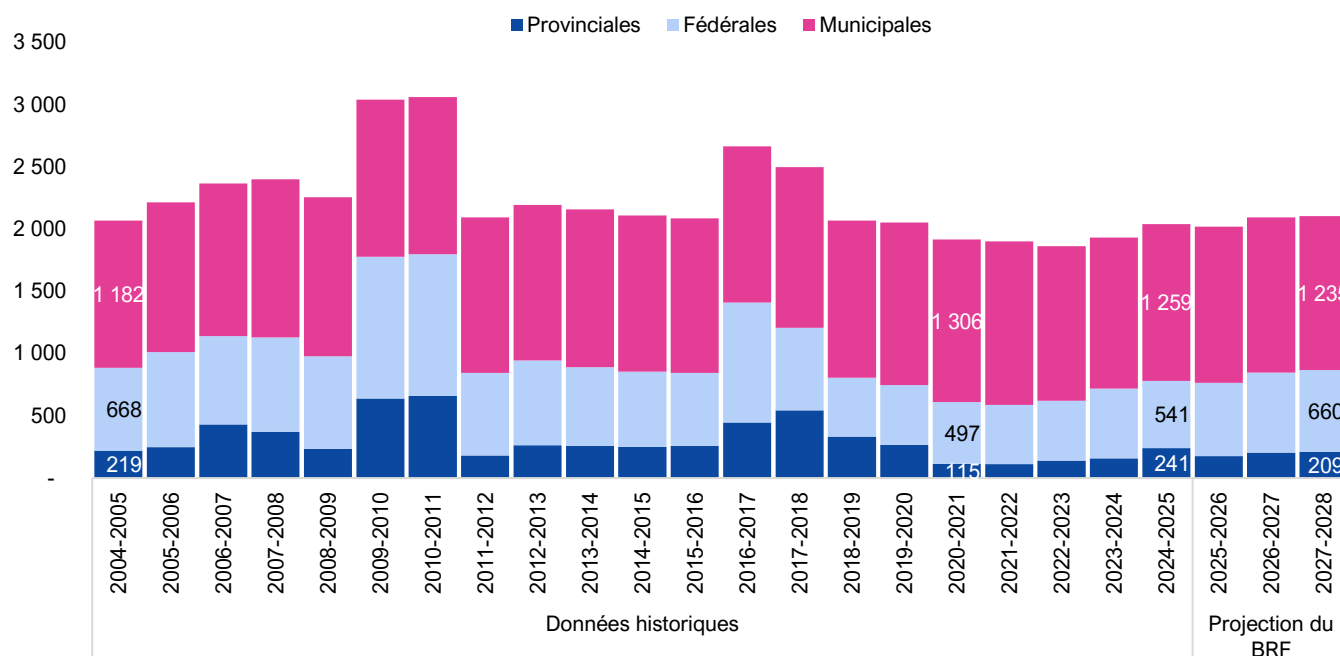
En dollars indexés à l'inflation (c'est-à-dire en dollars réels de 2025-2026), on prévoit que de 2004-2005 à 2027-2028, les dépenses municipales réelles augmenteront à un taux annuel moyen de 0,2 %, les dépenses du gouvernement fédéral réelles diminueront à un taux annuel moyen de moins de 0,1 % et les dépenses du gouvernement provincial réelles diminueront à un taux annuel moyen de 0,2 %.

¹⁴ Dans les Comptes publics de l'Ontario, les dépenses du gouvernement fédéral dans les programmes de logement subventionné provinciaux sont comptabilisées à titre de revenu par la province et à titre de dépenses par le MAML. Les dépenses des municipalités dans les programmes de logement subventionné provinciaux sont engagées depuis leurs fonds propres et excluent le financement provenant du gouvernement fédéral ou provincial.

Figure 3.3

Dépenses historiques et projetées par le BRF dans les programmes de logement subventionné provinciaux, par ordre de gouvernement, de 2004-2005 à 2027-2028, en millions de dollars réels (indexés à l'inflation)

Dollars constants de 2025-2026 (en millions)



Remarque : Les dépenses municipales de 2004-2005 à 2022-2023 concordent avec les dépenses déclarées par le MAML. Pour 2023-2024 à 2027-2028, les dépenses municipales affichées sont une estimation du BRF. Dans les Comptes publics de l'Ontario, les dépenses du gouvernement fédéral sont comptabilisées à titre de revenu par la province et à titre de dépenses par le MAML. Les dépenses des municipalités sont engagées depuis leurs fonds propres et excluent le financement provenant du gouvernement fédéral ou provincial. Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

On a déterminé qu'en 2004-2005, après correction pour tenir compte de l'inflation, les municipalités avaient dépensé 1,18 milliard de dollars dans les programmes de logement subventionné provinciaux, le gouvernement fédéral a dépensé 668 millions de dollars et la province a dépensé 219 millions de dollars. En 2020-2021, les dépenses municipales réelles avaient augmenté pour atteindre 1,31 milliard de dollars, tandis que l'expiration du financement fédéral-provincial a entraîné une baisse des dépenses réelles du gouvernement fédéral, qui a atteint 497 millions de dollars, et une baisse des dépenses réelles du gouvernement provincial, qui a atteint 115 millions de dollars. Le BRF prévoit qu'au-delà de 2020-2021, les dépenses municipales réelles chuteront, tandis que les investissements dans le cadre de la SNL augmenteront les dépenses réelles des gouvernements fédéral et provincial. Le BRF estime que de 2027-2028, les dépenses réelles par les municipalités diminueront pour atteindre 1,23 milliard de dollars, tandis que les dépenses réelles du gouvernement fédéral augmenteront pour atteindre 660 millions de dollars et que les dépenses réelles du gouvernement provincial augmenteront pour atteindre 209 millions de dollars.

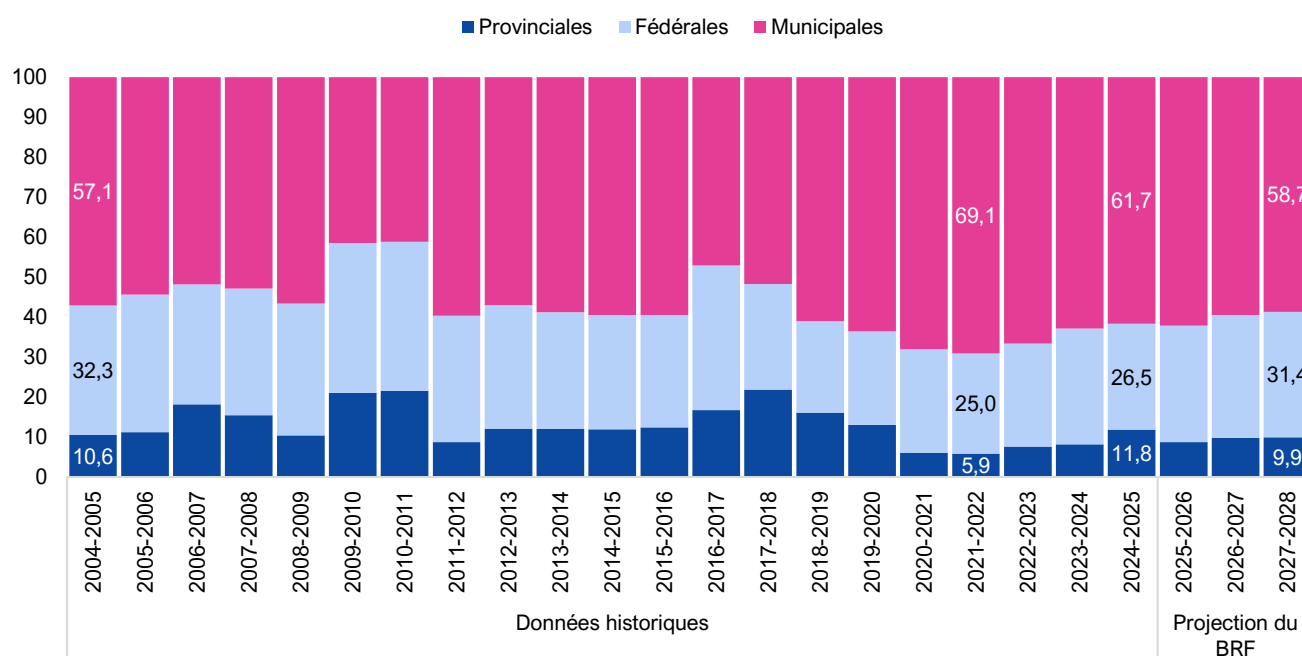
Proportion des dépenses, par ordre de gouvernement

Globalement, de 2004-2005 à 2024-2025, les municipalités ont contribué à hauteur de 56,8 % du total des dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux, le gouvernement fédéral a contribué à hauteur de 29,9 % et la province, à hauteur de 13,3 %.

Figure 3.4

Proportion des dépenses historiques et projetées par le BRF dans les programmes de logement subventionné provinciaux, par ordre de gouvernement, de 2004-2005 à 2027-2028

Pourcentage en proportion du total



Remarque : Les dépenses municipales de 2004-2005 à 2022-2023 concordent avec les dépenses déclarées par le MAML. Pour 2023-2024 à 2027-2028, les dépenses municipales affichées sont une estimation du BRF. Dans les Comptes publics de l'Ontario, les dépenses du gouvernement fédéral sont comptabilisées à titre de revenu par la province et à titre de dépenses par le MAML. Les dépenses des municipalités sont engagées depuis leurs fonds propres et excluent le financement provenant du gouvernement fédéral ou provincial. Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

De manière générale, de 2004-2005 à 2021-2022, la proportion des dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux qui sont financés par les municipalités a augmenté, tandis que la part financée par les gouvernements fédéral et provincial a diminué. En 2004-2005, les municipalités ont financé 57,1 % des dépenses dans le logement subventionné, taux qui a augmenté pour atteindre 69,1 % en 2021-2022. À l'inverse, la proportion des dépenses financées par les gouvernements fédéral et provincial a diminué pour passer respectivement de 32,3 % et de 10,6 % en 2004-2005, à 25,0 % et à 5,9 % en 2021-2022. Ces diminutions étaient attribuables à la combinaison de l'augmentation des dépenses municipales visant à éponger la hausse du coût des subventions au logement et de l'expiration graduelle des promesses de financement fédérales-provinciales.

Cependant, ces dernières années la tendance s'est inversée, alors que la part des dépenses financée par les gouvernements fédéral et provincial augmente en raison des nouvelles dépenses engagées aux termes de la SNL. En 2024-2025, la part du gouvernement fédéral a augmenté de 1,5 point de pourcentage pour passer à 26,5 % et la part financée par le gouvernement provincial a doublé pour atteindre 11,8 % et la part municipale a chuté de 7,4 points de pourcentage pour s'établir à 61,7 %.

Au-delà de 2024-2025, le BRF prévoit que la part combinée des gouvernements fédéral et provincial des dépenses dans le logement continuera d'augmenter au fur et à mesure que les dépenses dans la SNL augmenteront. En 2027-2028, le BRF estime que 31,4 % des dépenses seront financées par le gouvernement fédéral, et 9,9 % seront financées par la province, tandis que la part municipale chutera pour atteindre 58,7 %.

Dépenses par programme

Dans ce rapport, le BRF classe les dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux dans la catégorie des dépenses de programmes hérités ou des dépenses de programmes de la Stratégie nationale sur le logement (SNL). Les programmes hérités sont principalement l'Entente sur le logement social (ELS) et le Programme de logement abordable (PLA), tandis que les programmes relevant de la SNL ont été introduits en 2019-2020 afin de remplacer le financement fédéral-provincial qui venait à échéance aux termes des programmes hérités. En plus de remplacer le financement de l'ELS et du PLA, la SNL a élargi le financement des programmes de logement subventionné et représente une évolution importante de la structure de ces programmes dans la province. Ainsi, les sections suivantes portent sur les programmes de logement subventionné depuis 2019-2020 afin d'évaluer les développements récents.

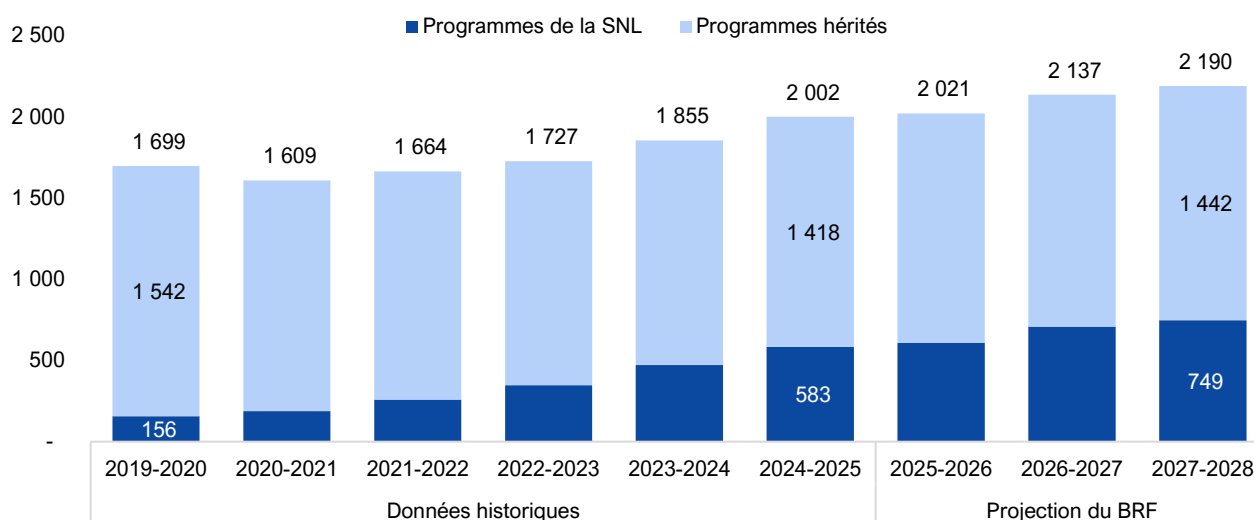
Depuis l'introduction de la SNL, les dépenses totales dans les programmes de logement subventionné provinciaux par tous les ordres de gouvernement ont augmenté pour passer de 1,7 milliard de dollars en 2019-2020 à 2,0 milliards de dollars en 2024-2025, une augmentation annuelle moyenne de 3,3 %. Par programme, on note que les dépenses dans les programmes de logement hérités ont fléchi pour passer de 1,5 milliard de dollars en 2019-2020 à 1,4 milliard de dollars en 2024-2025, ce qui représente un déclin annuel moyen de 1,7 %. En même temps, les dépenses aux termes de la SNL ont augmenté à un taux moyen annuel de 30,1 %, passant de 156 millions de dollars en 2019-2020 à 583 millions de dollars en 2024-2025.

D'ici 2027-2028, le BRF prévoit que les dépenses totales dans les programmes de logement subventionné provinciaux par tous les ordres de gouvernement atteindront 2,2 milliards de dollars, une augmentation annuelle moyenne de 3,1 % depuis 2024-2025. Cela inclut une augmentation des dépenses dans les programmes hérités à un taux annuel moyen de 0,6 %, lesquelles passent de 1,42 milliard de dollars en 2024-2025 à 1,44 milliard de dollars en 2027-2028, tandis que les dépenses des programmes de la SNL devraient croître à un taux annuel moyen de 8,7 %, pour passer de 583 millions de dollars en 2024-2025 à 749 millions de dollars en 2027-2028.

Figure 3.5

Dépenses historiques et projetées par le BRF dans les programmes de logement subventionné provinciaux, par type de programme, de 2019-2020 à 2027-2028, en millions de dollars historiques

Chiffres historiques (en millions de dollars)



Remarque : Les chiffres relatifs aux dépenses comprennent les dépenses combinées de la province, du gouvernement fédéral et des municipalités dans les programmes de logement subventionné provinciaux.

Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

Programmes hérités

Les programmes de logement subventionné hérités ont été établis aux termes de cadres politiques fédéraux et provinciaux afin de développer et de soutenir l'inventaire de logement subventionné en Ontario. Les programmes de logement subventionné hérités comprennent les suivants :

- **L'Entente sur le logement social (ELS)** : une grande partie de l'inventaire existant de logement subventionné a été construit entre les années 1940 et le début des années 1990 par l'entremise de programmes provinciaux et fédéraux. Ces unités d'habitation, où les locataires paient généralement un loyer indexé sur le revenu (LIR), sont souvent désignées sous le vocable de logement social¹⁵. En 1999, l'ELS intervenue entre le gouvernement du Canada et la province a transféré à la province la responsabilité du gouvernement fédéral pour la majorité du logement social en Ontario, remplaçant ainsi l'ancien modèle de partage des coûts par un échéancier de financement prenant fin en 2033. Par la suite, l'Ontario a transféré l'administration et les responsabilités en matière de financement du logement social aux municipalités, d'abord par la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, puis ensuite par la *Loi de 2011 sur les services de logement*.
- **Le Programme de logement abordable (PLA)** : le PLA est une entente bilatérale fédérale-provinciale conclue en 2002 qui vise à augmenter le nombre de logements abordables en Ontario. Le programme porte principalement sur trois priorités : construire de nouveaux logements à loyer inférieur au marché¹⁶, offrir des suppléments au loyer afin d'aider les locataires à payer les prix exigés sur le marché et offrir une aide d'accession à la propriété comme des prêts à remboursement conditionnel afin d'aider les acheteurs à payer la mise de fonds et les frais de clôture de l'achat d'une habitation. Le volet des logements à loyer inférieur au marché vient à échéance en 2031-2032.
- **Le Programme de logement en milieu rural et urbain pour les Autochtones (PLMRUA)** : ce programme a été lancé en 2020 à titre de successeur du Programme de logement en milieu rural et autochtone et a depuis été prolongé jusqu'à 2027-2028. Le programme offre principalement des unités d'habitation à LIR aux ménages autochtones et non autochtones vivant hors réserve dans les régions urbaines et rurales de l'Ontario.
- **Autres programmes hérités** : ces programmes comprennent le programme Élargissement du Programme d'investissement dans le logement abordable (E-OILA), qui a pris fin en 2019-2020; le Programme pilote de prestations de logement transférables pour les survivants de violence familiale, qui a été intégré dans l'Allocation Canada-Ontario pour le logement aux termes de la SNL à compter de 2020-2021 et le Programme de logement en milieu rural et autochtone, qui a été remplacé par le PLMRUA en 2020-2021.

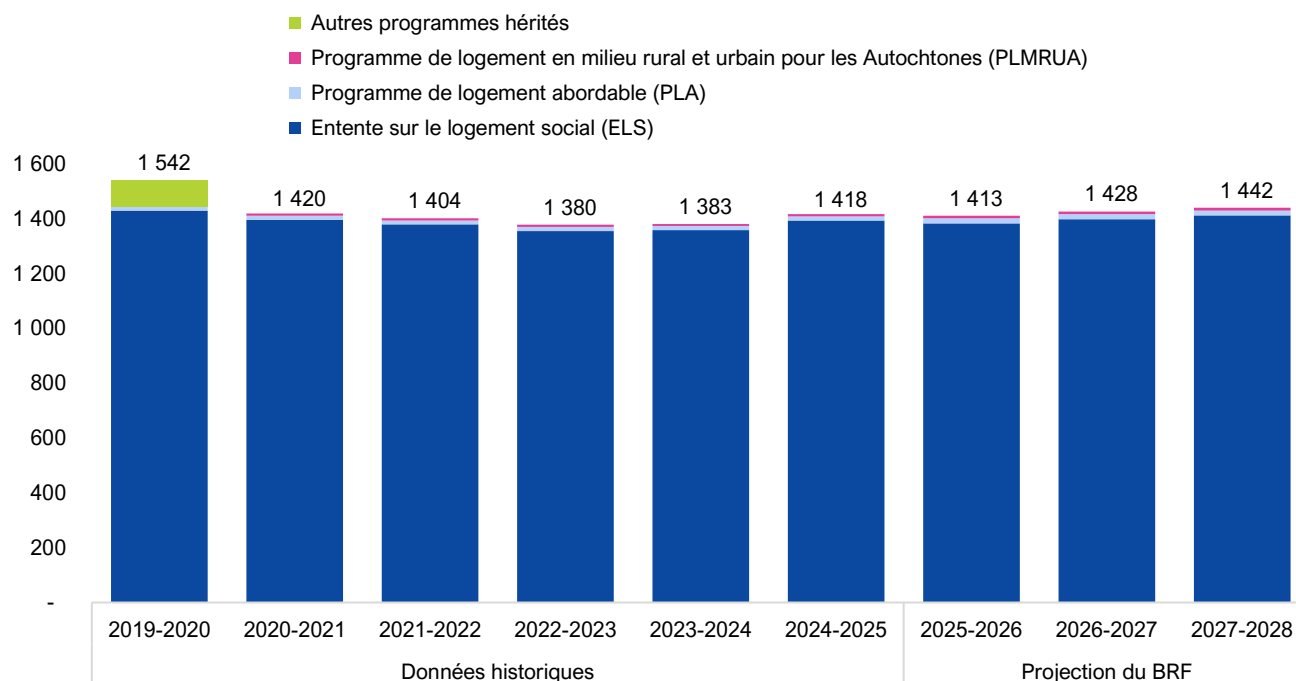
¹⁵ Les programmes de loyer indexé sur le revenu offrent des logements dont le loyer est plafonné à 30 % du revenu avant impôt d'un ménage. Bien que l'ELS offre la majorité du soutien par l'entremise de locations à LIR, l'ELS offre également des unités d'habitation à loyer inférieur au marché et des suppléments au loyer.

¹⁶ Les logements à loyer inférieur au marché sont définis comme des logements où les loyers moyens équivalent à 80 % ou moins du prix courant sur le marché pour des unités comparables dans la région. Aux termes du Programme de logement abordable (PLA), les promoteurs immobiliers ont reçu des subventions de construction sur 20 ans en échange du maintien de ces unités à titre d'unités abordables, après quoi les loyers peuvent être arrimés au marché.

Figure 3.6

Dépenses historiques et projetées par le BRF dans les programmes hérités, de 2019-2020 à 2027-2028, en millions de dollars historiques

Chiffres historiques (en millions de dollars)



Remarque : Les chiffres relatifs aux dépenses comprennent les dépenses combinées de la province, du gouvernement fédéral et des municipalités dans les programmes hérités.

Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

Les dépenses dans les programmes de logement hérités ont diminué pour passer de 1,5 milliard de dollars en 2019-2020 à 1,4 milliard de dollars en 2024-2025. La baisse constatée durant cette période s'explique en grande partie par l'expiration des transferts fédéraux aux termes de l'ELS après la fin du programme E-OILA. Le BRF prévoit que, de 2024-2025 à 2027-2028, les dépenses dans les programmes de logement hérités se maintiendront à 1,4 milliard de dollars.

Par ordre de gouvernement, le BRF prévoit que les dépenses du gouvernement fédéral dans les programmes hérités chuteront pour passer de 279 millions de dollars en 2019-2020 à 128 millions de dollars en 2027-2028 en raison de l'échéance des transferts fédéraux aux termes de l'ELS. On prévoit que les contributions provinciales chuteront pour passer de 182 millions de dollars en 2019-2020 à 28 millions de dollars en 2027-2028, principalement en raison de l'échéance de l'E-OILA en 2019-2020. Inversement, on prévoit que les dépenses des municipalités, qui représentent la majeure partie des dépenses de programmes hérités, augmenteront pour passer de 1,1 milliard de dollars en 2019-2020 à 1,3 milliard de dollars en 2027-2028, principalement en raison des augmentations prévues du coût des subventions aux termes des programmes hérités.

Programmes de la Stratégie nationale sur le logement

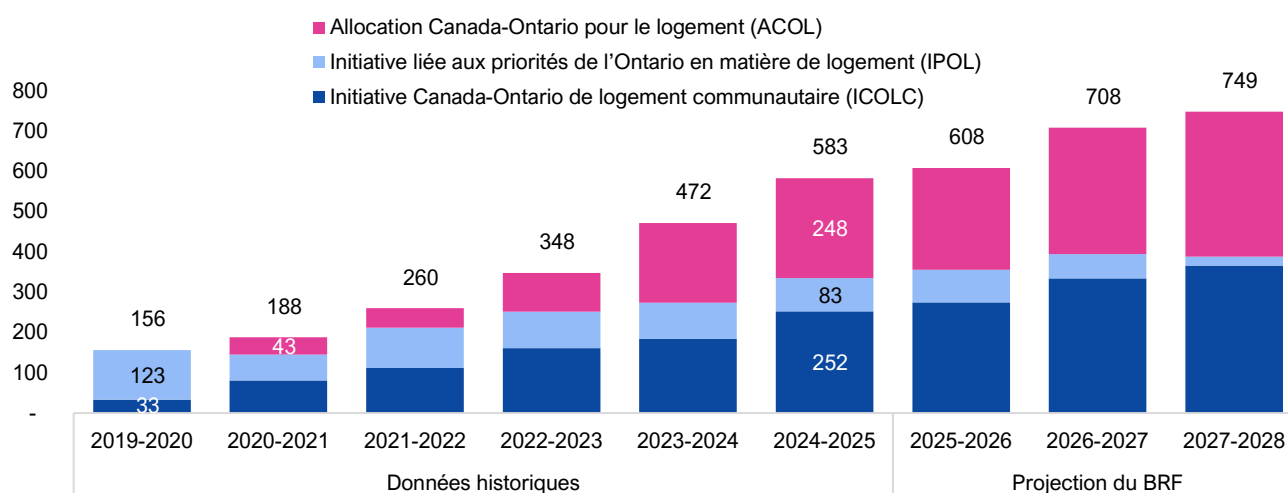
La SNL est une entente décennale fédérale-provinciale conclue en 2019 et qui arrive à échéance en 2028. La SNL a pour but de préserver et d'augmenter le soutien subventionné au logement par l'entremise de trois programmes à coûts partagés :

- **L'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire (ICOLC)** offre du financement afin de préserver et de réparer les logements à LIR ainsi que les unités d'habitation à loyer inférieur au marché dont le financement fédéral aux termes de l'ancienne Entente sur le logement social (ELS) vient à échéance durant la période couverte par l'entente de la SNL. L'ICOLC a également pour but d'augmenter le nombre d'unités d'habitation bénéficiant d'aide au loyer dans la province, notamment le LIR, le loyer inférieur au marché et le supplément au loyer.
- **L'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement (IPOL)** offre du financement pour la construction et la réparation de logements à loyer inférieur au marché, de l'aide d'accession à la propriété ainsi que des prêts à remboursement conditionnel afin d'aider à payer l'acompte et les frais de clôture d'un achat d'habitation, des soutiens en matière de logement¹⁷ et des suppléments au loyer. L'IPOL est le successeur d'anciens programmes de logement subventionné hérités comme le PLA.
- **L'Allocation Canada-Ontario pour le logement (ACOL)** offre un supplément au loyer transférable aux ménages à faible revenu, notamment plusieurs groupes cibles comme les victimes de violence fondée sur le genre et les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. L'ACOL offre une subvention égale à la différence entre le montant le plus élevé de 80 % du loyer moyen du marché ou des coûts réels de logement du ménage (allant jusqu'à 100 % du loyer moyen sur le marché) et 30 % du revenu net ajusté du ménage. Alors que l'ICOLC et l'IPOL remplacent en grande partie des programmes hérités, l'ACOL constitue un élargissement du soutien subventionné au logement et a contribué à la hausse globale des dépenses dans les programmes de logement subventionné provinciaux depuis 2020-2021.

Figure 3.7

Dépenses historiques et projetées par le BRF dans les programmes de la Stratégie nationale sur le logement, de 2019-2020 à 2027-2028, en millions de dollars historiques

Chiffres historiques (en millions de dollars)



Remarque : Les chiffres relatifs aux dépenses comprennent les dépenses par la province et le gouvernement fédéral dans les programmes de la SNL.
Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

¹⁷ Les soutiens en matière de logement comprennent des services comme les services de conseil et de placement professionnel.

Les dépenses aux termes de la SNL ont augmenté pour passer de 156 millions de dollars en 2019-2020 à 583 millions de dollars en 2024-2025. Au cours de cette période, les dépenses dans l'ICOLC ont augmenté pour passer de 33 millions de dollars en 2019-2020 à 252 millions de dollars en 2024-2025, ce qui découle à la fois de la transition de l'aide en logement social passant de l'ELS à l'ICOLC et de l'augmentation du nombre d'unités à loyer subventionné financées dans le cadre de l'ICOLC. De plus, les dépenses pour les suppléments au loyer aux termes de l'ACOL s'élevaient au départ à 43 millions de dollars en 2020-2021, puis ont augmenté pour passer à 248 millions de dollars en 2024-2025, tandis que plus de ménages ont reçu un soutien et que le niveau de soutien a augmenté. Le financement de l'IPOLE a chuté pour passer de 123 millions de dollars en 2019-2020 à 83 millions de dollars en 2024-2025 tandis que les suppléments au loyer de transition financés par l'IPOLE en 2019-2020 ont été transformés en suppléments au loyer aux termes de l'ACOL à compter de 2020-2021.

En se fondant sur le dernier plan d'action de la SNL de la province¹⁸, le BRF prévoit que les dépenses de programmes aux termes de la SNL augmenteront pour passer à 749 millions de dollars d'ici 2027-2028, la dernière année de l'entente. Cette augmentation s'explique principalement par des dépenses planifiées plus élevées pour l'ACOL et pour l'ICOLC, qui est partiellement compensé par une baisse des dépenses planifiées pour l'IPOLE. Au moment de rédiger le présent rapport, ni le gouvernement fédéral ni le gouvernement provincial n'ont indiqué leur intention de prolonger leur entente sur la SNL au-delà de 2027-2028.

Par ordre de gouvernement, le BRF prévoit que les dépenses du gouvernement fédéral dans le cadre de la SNL augmenteront pour passer de 118 millions de dollars en 2019-2020 à 559 millions de dollars en 2027-2028, principalement en raison de l'augmentation du financement fédéral de l'ICOLC et de l'ACOL. L'estimation du BRF des dépenses provinciales a augmenté pour passer de 39 millions de dollars en 2019-2020 à 189 millions de dollars en 2027-2028, principalement en raison de l'obligation de la province de financer l'ACOL à même hauteur que le gouvernement fédéral. La SNL n'inclut pas de composante de dépenses municipales; cependant, la province utilise les dépenses municipales dans le cadre des programmes hérités afin d'honorer son obligation d'égaliser le financement fédéral de l'ICOLC¹⁹.

Programmes de prévention de l'itinérance

En plus des programmes hérités et de la SNL, la province offre également des logements subventionnés par l'entremise des programmes de prévention de l'itinérance, notamment le Programme de prévention de l'itinérance (PPI) et le Programme de logement avec services de soutien pour les Autochtones (PLSSA). Ces programmes fournissent des services de soutien et de logement abordable aux personnes susceptibles d'être en situation d'itinérance, notamment les logements à loyer inférieur au marché et les suppléments au loyer, ainsi que l'approche communautaire et les services de soutien, l'hébergement d'urgence et d'autres types d'aide au logement.

Les dépenses dans le logement subventionné par l'entremise des programmes de prévention de l'itinérance ne sont pas incluses dans les dépenses mentionnées dans le présent chapitre²⁰. Cependant, les ménages qui ont reçu une aide grâce aux composantes de LIR, de location à prix inférieur au marché et de supplément au loyer de ces programmes sont inclus dans la discussion aux chapitres 4 et 5 sur les ménages bénéficiaires.

¹⁸ Pour en savoir plus, voir le [Troisième plan d'action de l'Ontario lié à la Stratégie nationale sur le logement \(2025-2028\)](#).

¹⁹ Pour en savoir plus, voir l'[Entente bilatérale dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement de 2017 – SCHL, Ontario](#).

²⁰ Le BRF estime que les dépenses annuelles de la province dans les subventions de soutien au logement par l'entremise des programmes de prévention de l'itinérance se situeront dans une fourchette de 80 à 100 millions de dollars.

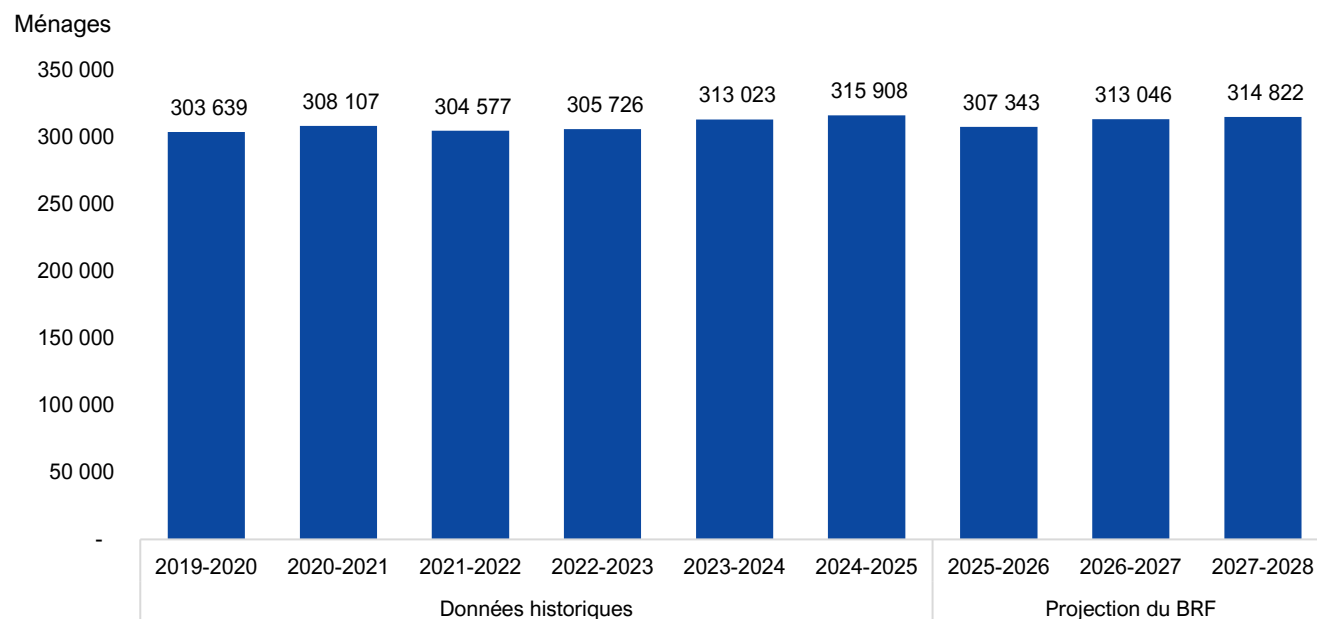
4. Ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné

Ce chapitre analyse le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux. Le chapitre présente d'abord les chiffres historiques et la projection du BRF du nombre de ménages aidés par les programmes hérités, les programmes de la SNL et les programmes de prévention de l'itinérance décrits au chapitre 3. Il ventile ensuite le nombre de ménages bénéficiaires des différents types de soutien offerts par les programmes de logement subventionné provinciaux.

En 2019-2020, ces programmes ont aidé 303 639 ménages, et ce nombre a augmenté pour passer à un nombre estimé à 315 908 ménages en 2024-2025²¹. Cela représente une croissance annuelle moyenne de 0,8 % au cours de la période. En 2025-2026, le nombre de ménages bénéficiaires a chuté pour atteindre un nombre estimé à 307 343 en raison d'une diminution prévue du nombre de suppléments au loyer et de logements à loyer inférieur au marché accordés, comme indiqué plus bas. Le BRF prévoit que le nombre de bénéficiaires atteindra 314 822 ménages en 2027-2028, la dernière année de l'entente sur la SNL.

Figure 4.1

Nombre historique et projeté par le BRF des ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux, de 2019-2020 à 2027-2028



Remarque : Exclut les réparations des logements à LIR et des unités d'habitation à loyer inférieur au marché ainsi que les services de soutien liés à l'habitation, comme les consultations et les placements professionnels étant donné que ces services ne subventionnent pas directement les coûts d'habitation des ménages.

Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

²¹ Le nombre de ménages bénéficiaires exclut les services qui ne subventionnent pas directement le coût du logement assumé par les ménages, notamment la réparation des logements à LIR et des unités d'habitation à loyer inférieur au marché ainsi que les services de soutien liés à l'habitation, comme les consultations et les placements professionnels.

Ménages bénéficiaires, par programme

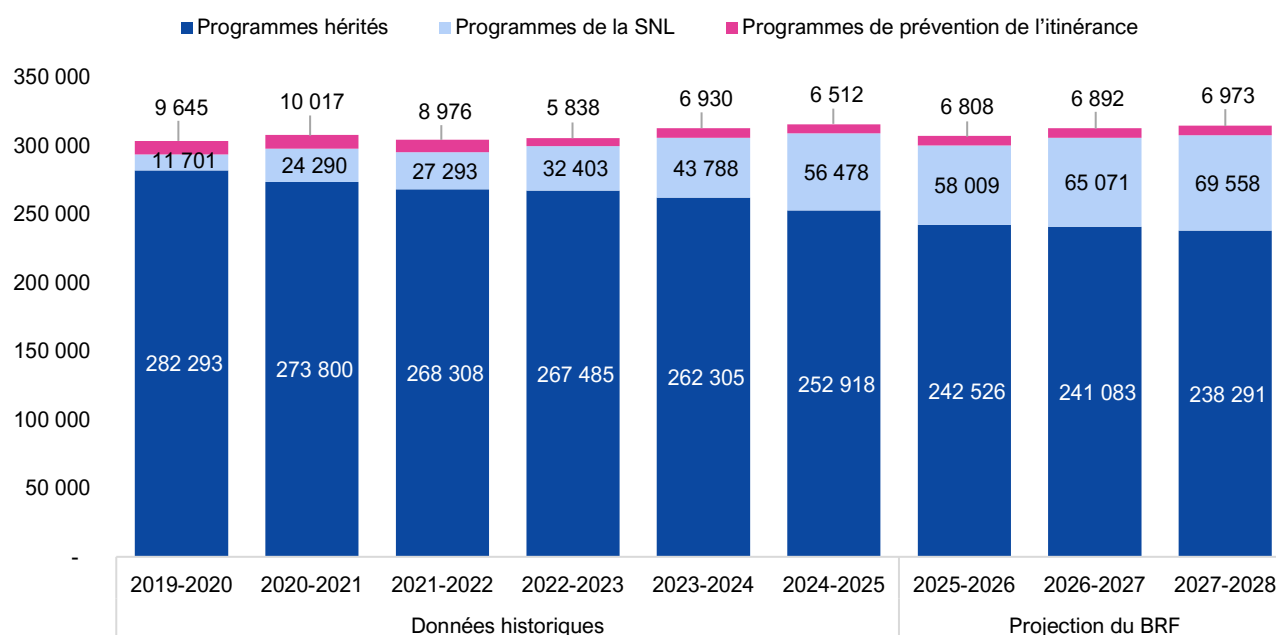
L'augmentation globale des ménages bénéficiaires de 2019-2020 à 2024-2025 découle d'une augmentation du soutien dans le cadre des programmes de la SNL, laquelle est partiellement compensée par une diminution du soutien aux termes des programmes hérités et des programmes de prévention de l'itinérance. En 2019-2020, la première année de la SNL, 282 293 ménages (93,0 % du nombre total de ménages bénéficiaires) ont reçu une aide dans le cadre des programmes de logement hérités, 11 701 (3,9 %) ont été aidés par des programmes de la SNL, et 9 645 ménages (3,2 %) ont été aidés par des programmes de prévention de l'itinérance. En 2024-2025, le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de logement hérités a diminué pour atteindre 252 918 ménages (80,1 % du nombre total de ménages bénéficiaires) et le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de lutte contre l'itinérance a diminué pour atteindre 6 512 ménages (2,1 %), tandis que le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de la SNL a augmenté pour atteindre 56 478 ménages (17,9 %).

Le BRF estime que d'ici 2027-2028, la dernière année de l'entente de la SNL, le nombre de ménages bénéficiaires des programmes hérités baissera davantage pour atteindre 238 291 ménages (75,7 % du nombre total de ménages bénéficiaires), tandis que le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de la SNL augmentera pour atteindre 69 558 ménages (22,1 %) et que le nombre de ménages bénéficiaires des programmes de lutte contre l'itinérance augmentera pour passer à 6 973 (2,2 %).

Figure 4.2

Nombre de ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux, par type de programme, de 2019-2020 à 2027-2028

Ménages



Remarque : Exclut les réparations des logements à LIR et des unités d'habitation à loyer inférieur au marché ainsi que les services de soutien liés à l'habitation, comme les consultations et les placements professionnels étant donné que ces services ne subventionnent pas directement les coûts d'habitation des ménages.

Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

Ménages bénéficiaires, par types de soutien

Les programmes de logement subventionné provinciaux fournissent globalement quatre types de soutien : le loyer indexé sur le revenu (LIR), des logements à loyer inférieur au marché, des suppléments au loyer et de l'aide d'accession à la propriété.

On comptait 186 429 ménages ayant bénéficié d'un LIR²² en 2024-2025, ce qui représente 59,0 % de tous les ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux. Le nombre de ménages qui ont bénéficié d'un LIR a diminué par rapport aux 192 110 dénombrés en 2019-2020, mais le BRF prévoit que ce nombre augmentera pour passer à 187 179 en 2027-2028, tandis que des unités supplémentaires sont ajoutées par l'entremise de l'ICOLC.

Les unités d'habitation à loyer inférieur au marché²³ abritaient 76 518 ménages en 2024-2025, ce qui représente 24,2 % de tous les ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux. Le nombre de logements à loyer inférieur au marché a diminué depuis les 80 845 unités dénombrées en 2019-2020. Le BRF prévoit que le déclin se poursuivra pour atteindre 71 557 unités en 2027-2028, tandis que les logements à loyer inférieur au marché aux termes des programmes hérités viennent à échéance plus rapidement que les unités créées par l'entremise des programmes de la SNL.

On estimait à 45 417 le nombre de ménages qui ont reçu un supplément au loyer²⁴ en 2024-2025, ce qui représente 14,4 % de tous les ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux. Le nombre de ménages qui reçoivent des suppléments au loyer a presque doublé relativement aux 23 329 ménages bénéficiaires enregistrés en 2019-2020. Le BRF prévoit que le nombre de ménages qui reçoivent des suppléments au loyer augmentera pour atteindre 48 989 ménages en 2027-2028 en raison de l'augmentation des suppléments au loyer aux termes de l'ACOL et de l'ICOLC.

On comptait 7 544 ménages recevant une aide d'accession à la propriété en 2024-2025, ce qui représente 2,4 % de tous les ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux. Le nombre de ménages recevant une telle aide a augmenté depuis les 7 355 ménages enregistrés en 2019-2020. Le BRF prévoit que le nombre de ménages recevant une aide d'accession à la propriété diminuera pour atteindre 7 097 ménages en 2027-2028, alors que le soutien existant à l'accession à la propriété dans le cadre des programmes hérités vient à échéance plus rapidement que l'augmentation projetée par l'entremise de l'IPOL.

²² Le soutien sous forme de LIR fournit essentiellement un logement dont le loyer est plafonné à 30 % du revenu avant impôt du ménage, cependant le programme offre également des suppléments au loyer à certains ménages.

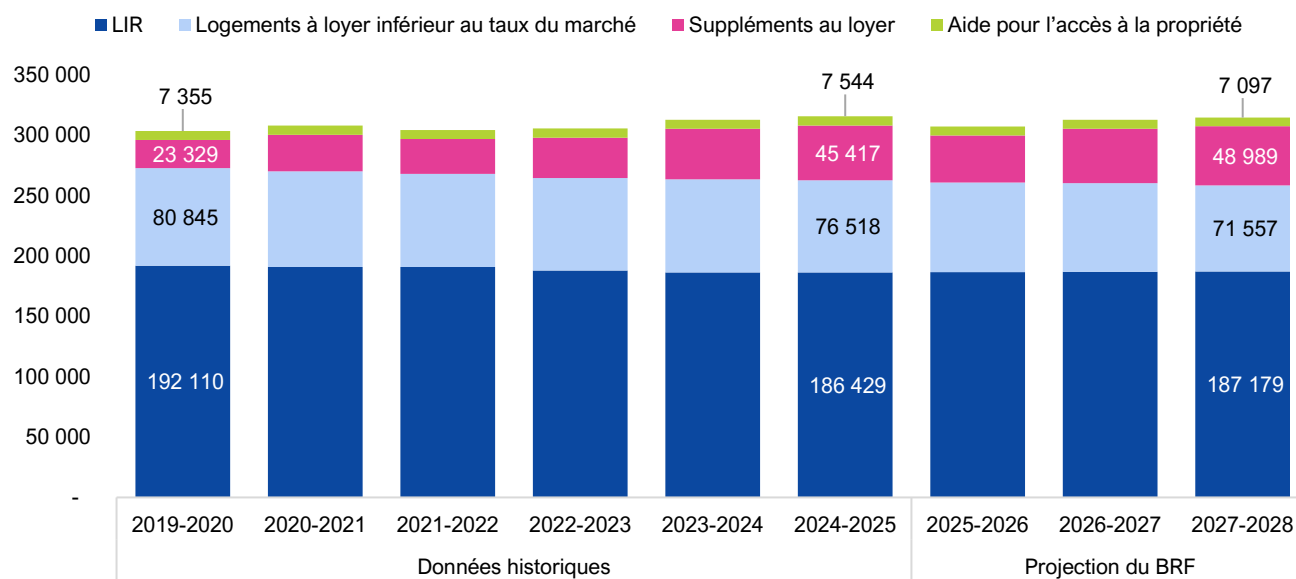
²³ Les logements à loyer inférieur au marché sont définis de manière générale comme des logements où les loyers moyens équivalent à 80 % ou moins du prix moyen sur le marché pour des unités comparables dans la région.

²⁴ Le terme « suppléments au loyer » fait référence aux deux suppléments de loyer que sont la subvention de loyer payée au propriétaire bailleur et l'allocation logement qui est une prestation de loyer versée aux ménages. Cependant, les suppléments au loyer qui offrent une aide sous forme de LIR sont catégorisés dans la rubrique « aide sous forme de LIR ».

Figure 4.3

Nombre historique et projeté par le BRF des ménages bénéficiaires des programmes de logement subventionné provinciaux, par type de soutien de 2019-2020 à 2027-2028

Ménages



Remarque : Exclut les réparations des logements à LIR et des unités d'habitation à loyer inférieur au marché ainsi que les services de soutien liés à l'habitation, comme les consultations et les placements professionnels étant donné que ces services ne subventionnent pas directement les coûts d'habitation des ménages.

Source : Analyse par le BRF des renseignements fournis par le MAML.

5. Effet des programmes de logement subventionné sur les besoins en matière de logement

Ce chapitre analyse l'incidence des programmes de logement subventionné provinciaux sur les besoins totaux en matière de logement en Ontario. Selon la définition du BRF, un ménage nécessite un logement subventionné s'il ne vit pas dans un logement acceptable et ne peut pas se permettre une alternative de logement acceptable²⁵. Un logement est considéré comme inacceptable s'il nécessite des réparations majeures, s'il présente un nombre insuffisant de chambres à coucher pour la taille du ménage ou si son coût dépasse 30 % du revenu avant impôt du ménage.

Il importe de noter que la définition du BRF des ménages nécessitant un logement subventionné est une interprétation élargie de la mesure des « besoins impérieux en matière de logement » de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), étant donné qu'elle inclut des ménages qui bénéficient déjà d'un soutien subventionné au logement suffisant pour rendre leur logement abordable²⁶.

Nombre de ménages présentant des besoins en matière de logement

Le BRF estime qu'en 2018-2019, 911 606 ménages nécessitaient un logement subventionné, ce qui représente 16,8 % de tous les ménages de l'Ontario²⁷. De 2018-2019 à 2021-2022, le nombre de ménages nécessitant un logement subventionné a diminué de 16 453 ménages (-1,8 %), passant à un nombre estimé à 895 153 ménages (15,6 % de tous les ménages de l'Ontario). Cette diminution était largement due à une augmentation passagère des revenus moyens des ménages découlant des soutiens au revenu liés à la pandémie qui ont été offerts par le gouvernement fédéral.

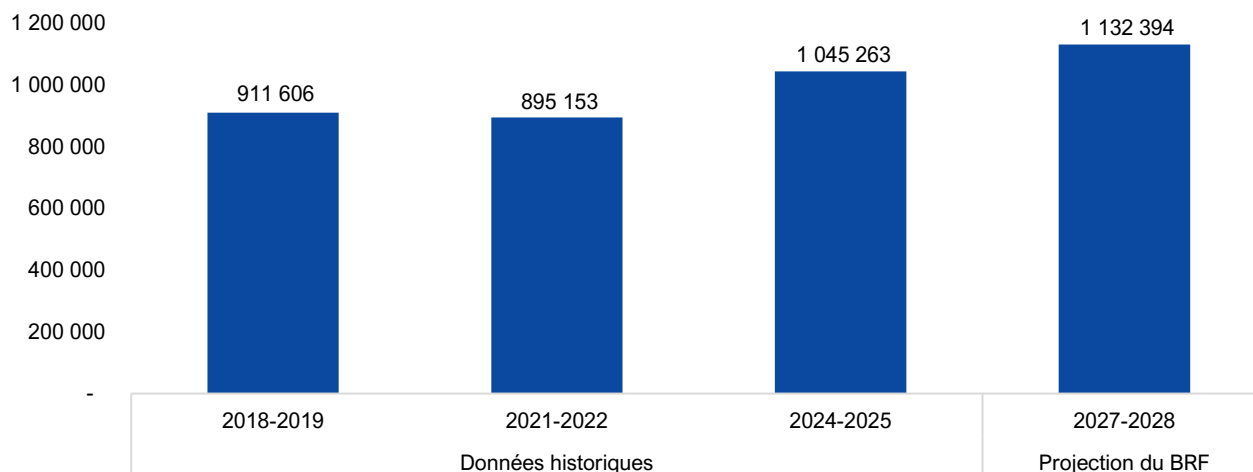
²⁵ Une alternative de logement acceptable est considérée comme abordable si le coût du loyer médian local sur le marché n'excède pas 30 % du revenu avant impôt du ménage.

²⁶ Selon la définition de la SCHL des « besoins impérieux en matière de logement », un ménage qui reçoit un soutien du gouvernement suffisant pour rendre le logement abordable (c'est-à-dire si le soutien du gouvernement abaisse le coût du logement sous la barre des 30 % du revenu avant impôt du ménage) n'est pas considéré comme ayant des besoins impérieux en matière de logement. La définition du BRF de ménages nécessitant un logement subventionné inclut les ménages qui reçoivent un soutien suffisant du gouvernement par l'entremise des programmes de logement subventionné provinciaux visant à rendre le logement abordable. De manière semblable à la définition de la SCHL, la définition du BRF des ménages nécessitant un logement subventionné exclut les particuliers institutionnalisés dans un établissement du gouvernement et les particuliers en situation d'itinérance.

²⁷ En raison des limites inhérentes aux données, 2018-2019 représente l'année civile 2018.

Figure 5.1
Estimation du BRF du nombre de ménages de l'Ontario nécessitant un logement subventionné, de 2018-2019 à 2027-2028

Ménages



Remarque : En raison des limites inhérentes aux données, 2018-2019 représente l'année civile 2018.

Source : Analyse du BRF fondée sur le recensement de 2021, l'Enquête canadienne sur le revenu 2023 et les renseignements fournis par le MAML.

De 2021-2022 à 2024-2025, le BRF estime que le nombre de ménages nécessitant un logement subventionné a augmenté de 150 110 ménages (16,8 %), pour atteindre 1 045 263 ménages (16,8 % de tous les ménages de l'Ontario). Cette augmentation a été principalement entraînée par l'expiration du soutien au revenu durant la pandémie et une détérioration de l'abordabilité du logement. Au cours de cette période, la croissance de la population et l'inflation élevées, l'augmentation des taux d'intérêt et d'autres facteurs économiques ont créé un mouvement haussier du coût du logement. De 2021 à 2024, le loyer courant médian en Ontario a augmenté à un taux annuel moyen de 5,9 %, et le paiement moyen d'un nouveau prêt hypothécaire a augmenté à un taux annuel moyen de 12,9 %, les deux dépassant la croissance annuelle moyenne de 3,5 % du revenu disponible des ménages²⁸.

On prévoit qu'à l'avenir, le nombre de ménages nécessitant un logement subventionné augmentera de 87 131 ménages (8,3 %), pour atteindre 1 132 394 ménages (17,6 % de tous les ménages de l'Ontario) en 2027-2028. On prévoit que de 2024-2025 à 2027-2028, le loyer moyen et les paiements hypothécaires augmenteront de 3,6 %²⁹ et de 4,3 % par année, respectivement, dépassant la croissance des revenus des ménages prévue à 2,8 % par année.

²⁸ SCHL - Portail de l'information sur le marché de l'habitation et SCHL - Mensualités moyennes prévues pour les nouveaux prêts hypothécaires.

²⁹ La projection du BRF de l'augmentation des loyers consiste en une croissance réelle de 5,7 % en 2025 telle que mesurée dans L'estimation du loyer médian en Ontario (SCHL). Le BRF prévoit qu'au-delà de 2025, la croissance des loyers ralentira pour atteindre 2,4 % d'ici 2028.

Incidence sur les besoins en matière de logement

Le BRF estime que, sur les 1 045 263 ménages de l'Ontario qui nécessitaient un logement subventionné en 2024-2025, 315 908 ménages (30,2 % des ménages ayant des besoins en matière de logement) ont reçu un soutien des programmes de logement subventionné provinciaux et 729 355 (69,8 % des ménages ayant des besoins en matière de logement) n'ont pas reçu de soutien des programmes de logement subventionné provinciaux. Sur les 315 908 ménages qui ont reçu du soutien en 2024-2025 :

- 229 970 ménages ont reçu un soutien suffisant pour rendre leur logement abordable en réduisant leur coût à moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt. Ce nombre comprend principalement des ménages qui paient un LIR et les ménages qui ont reçu des suppléments au loyer aux termes de l'ACOL. Les deux programmes sont conçus de manière à limiter le coût du logement à 30 % du revenu d'un ménage, ce qui élimine l'écart d'abordabilité du logement du ménage. Le BRF estime qu'en 2024-2025, le soutien annuel moyen s'élevait à 6 319 \$ pour les ménages bénéficiant d'un LIR et à 10 578 \$ pour les ménages recevant des suppléments au loyer aux termes de l'ACOL. De plus, certains ménages vivant dans un logement au loyer inférieur au marché ont reçu un soutien suffisant pour rendre le logement abordable.
- On compte 85 938 ménages qui ont bénéficié d'un soutien subventionné au logement, mais dont le coût du logement demeure inabordable (c'est-à-dire que le coût de leur logement dépasse 30 % de leur revenu avant impôt). Ces ménages bénéficiaient principalement de programmes de loyer inférieur au marché, notamment l'IPOL et l'ICOLC, où le niveau d'aide est lié au prix du loyer moyen sur le marché et n'est pas explicitement lié au revenu du ménage. En 2024-2025, le soutien moyen offert avec les logements à loyer inférieur au marché de l'IPOL était estimé à 4 599 \$ par ménage, soit moins que l'estimation de l'écart moyen d'abordabilité en matière de logement (4 956 \$). Le BRF estime que, par conséquent, le niveau moyen de l'aide était insuffisant pour éliminer l'écart d'abordabilité du logement pour approximativement 80 % des ménages vivant dans des logements à loyer inférieur au marché. De plus, certains ménages ont reçu une aide d'accession à la propriété, laquelle offre des prêts à remboursement conditionnel pour la mise de fonds et les frais de clôture. Cependant, l'aide d'accession à la propriété ne garantit pas que les coûts du logement demeureront abordables.

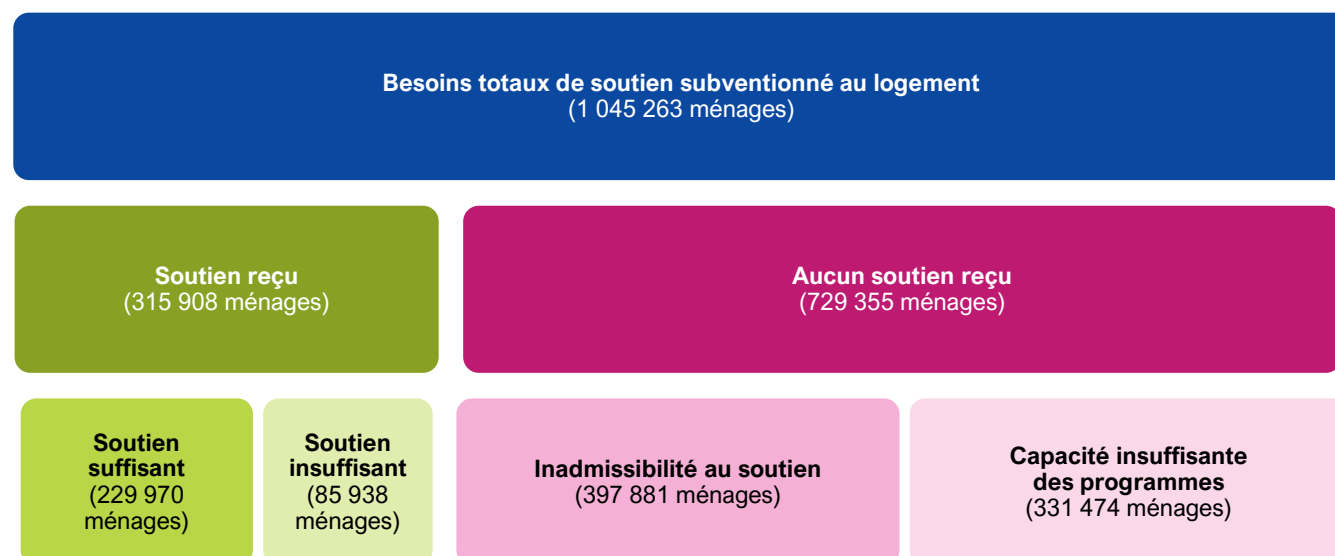
Sur les 729 355 ménages nécessitant un logement subventionné, mais qui n'étaient pris en charge par aucun des programmes de logement subventionné provinciaux, le BRF estime que 397 881 d'entre eux n'étaient pas admissibles à ces programmes³⁰, tandis que 331 474 ménages ne recevaient pas de soutien en raison de la capacité limitée des programmes.

Au total, le BRF estime qu'en 2024-2025, 815 293 ménages (soit 13,1 % de tous les ménages de l'Ontario) nécessitaient un soutien subventionné au logement en 2024-2025, mais n'avaient reçu aucune aide (729 355 ménages) ou recevaient un soutien insuffisant pour rendre leur logement abordable (85 938 ménages).

³⁰ Les ménages inadmissibles sont ceux qui nécessitent un logement subventionné, mais ne satisfont pas aux critères d'admissibilité des programmes. Les facteurs ayant une incidence sur l'admissibilité comprennent le statut d'immigration ainsi que le revenu ou les biens. Les programmes de logement subventionné provinciaux sont généralement réservés aux citoyens canadiens, aux résidents permanents et aux demandeurs d'asile. Les résidents non permanents, comme les étudiants internationaux et les travailleurs étrangers temporaires sont généralement inadmissibles aux programmes de logement subventionné provinciaux. De plus, les ménages dont le revenu ou les biens excèdent les limites prescrites ne sont pas admissibles aux programmes de logement subventionné provinciaux. Ces limites varient d'une municipalité à l'autre (par exemple, la ville de Toronto limite les biens à 150 000 \$), mais la province impose une limite minimale de biens de 50 000 \$. Par conséquent, la plupart des propriétaires nécessitant un logement subventionné ne sont pas admissibles à un soutien subventionné au logement par la province étant donné que leurs biens immobiliers dépassent la limite de biens en vigueur dans leur localité.

Figure 5.2

Ménages de l'Ontario nécessitant un logement subventionné en 2024-2025



Sources : Analyse du BRF fondée sur le recensement de 2021, Enquête canadienne sur le revenu 2023 et renseignements fournis par le MAML.

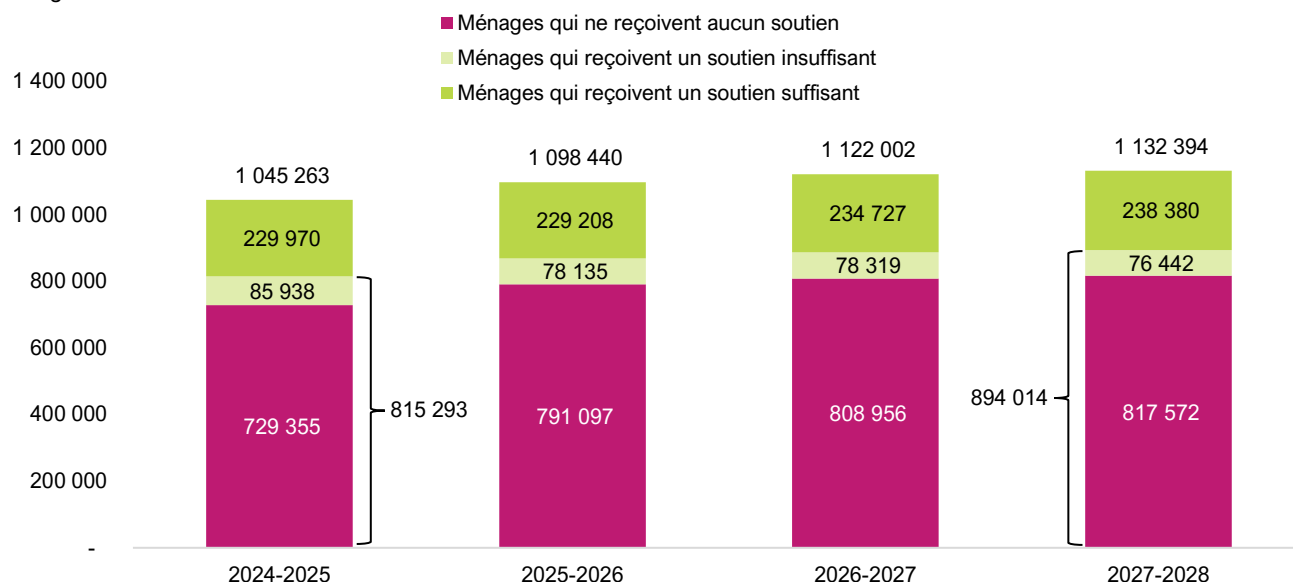
Le BRF estime qu'à l'avenir, les besoins totaux en matière de logement subventionné augmenteront pour passer de 1 045 263 ménages en 2024-2025 à 1 132 394 ménages en 2027-2028, une augmentation de 87 131 ménages (8,3 %). Sur cette période, le BRF prévoit que le nombre de ménages qui recevra un soutien suffisant pour rendre leur logement abordable augmentera pour passer de 229 970 ménages en 2024-2025 à 238 380 ménages en 2027-2028, une augmentation de 8 410 ménages (3,7 %), qui est principalement due à l'expansion de l'ACOL.

Le BRF estime qu'à l'avenir, le nombre de ménages de l'Ontario qui nécessitent un logement subventionné, mais qui n'a pas obtenu d'aide ou ont reçu un soutien insuffisant pour rendre leur logement abordable augmentera pour passer de 815 293 ménages en 2024-2025 à 894 014 ménages en 2027-2028, une hausse de 78 721 ménages (9,7 %). En 2027-2028, le BRF prévoit que 76 442 ménages recevront un soutien subventionné au logement, mais que ce soutien sera insuffisant pour rendre leur logement abordable, tandis que 817 572 ménages nécessitant un logement subventionné ne recevront aucun soutien. Sur les 817 572 ménages qui nécessitent un logement subventionné, mais ne reçoivent aucun soutien, le BRF estime que 436 353 ménages ne seront pas admissibles aux programmes de logement subventionné, tandis que 381 219 ménages ne recevront pas de soutien en raison de la capacité limitée des programmes.

Figure 5.3

Nombre estimé par le BRF des ménages de l'Ontario nécessitant un logement subventionné, par suffisance du soutien, de 2024-2025 à 2027-2028

Ménages



Remarque : Selon la définition du BRF, un ménage nécessite un logement subventionné s'il ne vit pas dans un logement acceptable et ne peut pas se permettre une alternative de logement acceptable. Un logement est considéré comme inacceptable s'il nécessite des réparations majeures, s'il présente un nombre insuffisant de chambres à coucher pour la taille du ménage ou si son coût dépasse 30 % du revenu avant impôt du ménage. Les « ménages qui reçoivent un soutien suffisant » sont des ménages qui reçoivent un soutien suffisant pour rendre leur logement abordable en réduisant leurs coûts à moins de 30 % du revenu du ménage. Les « ménages qui reçoivent un soutien insuffisant » sont des ménages qui bénéficient d'un logement subventionné, mais dont le coût du logement demeure inabordable (c'est-à-dire que le coût de leur logement continue d'excéder 30 % de leur revenu).

Sources : Analyse du BRF fondée sur le recensement de 2021, Enquête canadienne sur le revenu 2023 et renseignements fournis par le MAML.

Progrès relativement aux objectifs de la SNL

Dans le plan d'action le plus récent de la SNL, la province et le gouvernement fédéral ont établi des objectifs à jour en matière d'aide au logement offerte dans le cadre de la SNL, par type de soutien, pour 2027-2028. Ces objectifs comprenaient l'augmentation des 19 660 unités d'habitation avec assistance au loyer, 104 685 unités d'habitation préservées (LIR et loyer inférieur au marché), 617 ménages recevant une aide d'accession à la propriété, et un nombre cumulatif de 59 438 ménages uniques recevant des suppléments au loyer, notamment 43 604 ménages par l'entremise de l'ACOL et 15 834 ménages par l'entremise de l'IPOL³¹.

Le BRF estime qu'à compter de 2024-2025, en se fondant sur les renseignements fournis par la province, celle-ci a créé 13 298 unités d'habitation avec assistance au loyer (67,6 % de l'objectif de 19 660 unités)³²; a dépassé son objectif de préservation des unités d'habitation avec un nombre estimé à 130 517 unités à LIR et unités d'habitation à loyer inférieur au marché qui ont été préservées; a fourni une aide d'accession à la propriété à 240 ménages (38,9 % de l'objectif de 617 ménages); a fourni des suppléments au loyer aux termes de l'ACOL à 31 655 ménages (72,6 % de l'objectif de 43 604 ménages). Le MAML a indiqué au BRF qu'il ne fait pas un suivi des ménages uniques recevant des suppléments au loyer aux termes de l'IPOL.

³¹ Pour en savoir plus, voir le [Troisième plan d'action de l'Ontario lié à la Stratégie nationale sur le logement \(2025-2028\)](#).

³² Comprend 3 685 unités physiques créées par l'entremise de l'ICOLC et de l'IPOL, 1 800 suppléments au loyer par l'entremise de l'ICOLC et de l'IPOL et 7 813 unités non financées par l'entremise de la SNL (c'est-à-dire par l'entremise d'initiatives de lutte contre l'itinérance et les programmes de logement avec services de soutien du ministère de la Santé).

Tableau 5.1

Objectifs de la Stratégie nationale sur le logement pour 2027-2028 et progrès réalisés en 2024-2025

Objectif	Programme	Objectifs de la SNL pour 2027-2028	Chiffres réels de 2019-2020 à 2024-2025	Progrès
Expansion des unités d'habitation avec assistance au loyer	ICOLC			
	IPOL	19 660	13 298*	67,6 %
Non SNL				
Unités d'habitation préservées	ICOLC	104 685	130 517	124,7 %
Aide pour l'accès à la propriété	IPOL	617	240	38,9 %
Suppléments au loyer (ménages uniques)	ACOL	43 604	31 655	72,6 %
	IPOL	15 834	**	**

*Comprend 3 685 unités physiques créées par l'entremise de l'ICOLC et de l'IPOL, 1 800 suppléments au loyer offerts par l'entremise de l'ICOLC et de l'IPOL et 7 813 unités non financées par l'entremise de la SNL (c'est-à-dire par l'entremise d'initiatives de lutte contre l'itinérance et les programmes de logement avec services de soutien du ministère de la Santé).

** La province ne fait pas un suivi des ménages uniques qui reçoivent des suppléments au loyer de l'IPOL.

Source : Analyse par le BRF fondée sur les renseignements fournis par la province.