

Plan d'action 2025-2028 d'Habitation TNO

**Entente bilatérale
entre la SCHL et les
Territoires du Nord-
Ouest dans le cadre de
la Stratégie nationale
sur le logement
de 2017**

Introduction

Dans le cadre du partenariat entre Habitation Territoires du Nord-Ouest (Habitation TNO) et le gouvernement du Canada au titre de la Stratégie nationale sur le logement, les deux parties ont convenu d'élaborer un plan d'action décrivant comment seront dépensés les fonds stratégiques investis par les deux parties dans le domaine du logement. Ce plan d'action décrit comment l'investissement répondra aux besoins en matière de logement et soutiendra les groupes cibles vulnérables, et comment nous évaluerons nos succès. Les objectifs et les résultats présentés dans ce plan, et plus particulièrement les indicateurs et les résultats attendus, sont le fruit d'un accord mutuel entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Habitation TNO.

Ce plan d'action couvre la période triennale de 2025 à 2028. Habitation TNO dépensera 76,9 millions de dollars de fonds combinés de la SCHL et d'Habitation TNO pour aider 1 467 ménages en se concentrant sur les priorités suivantes :

1. Maintenir ou accroître le parc existant de logements sociaux;
2. Restaurer ou remplacer le parc existant;
3. Assurer la prestation des programmes de

- réparations pour propriétaires;
4. Soutenir l'abordabilité des logements.

Les tableaux ci-joints illustrent la manière dont Habitation TNO et la SCHL atteindront leurs objectifs et obtiendront des résultats positifs en matière de logement.

La Stratégie nationale sur le logement est un engagement des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux à œuvrer vers une vision commune dans laquelle :

Les Canadiens disposent d'un logement répondant à leurs besoins et qui est abordable. Le logement abordable est une pierre angulaire de communautés durables et inclusives et d'une économie canadienne dans laquelle nous pouvons prospérer et nous développer.

Contexte

Le 15 novembre 2018, les gouvernements du Canada et des TNO ont conclu une entente bilatérale dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement afin de partager les coûts des initiatives qui accordent la priorité au logement abordable. Cette entente décennale prévoit un investissement d'environ 155 millions de dollars pour la protection, la modernisation et le développement du parc de logements sociaux et

communautaires ainsi que le soutien aux priorités des TNO en matière de réparation, de construction et d'abordabilité des logements. Sur cette période de 10 ans, le gouvernement fédéral prévoit de contribuer à hauteur de 94 millions de dollars. La contrepartie des TNO s'élèvera à environ 61 millions de dollars.

Dans le cadre de cette entente, Habitation TNO, en consultation avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), s'est engagée à dresser et à publier des plans d'action continus. Ainsi, le dernier plan triennal, pour la période 2025-2028, fera office de conclusion pour cette entente bilatérale. Ce plan d'action précise comment Habitation TNO répondra aux exigences de l'entente bilatérale et s'alignera sur les principes et les résultats énoncés dans celle-ci. Il résume également la manière dont le financement de contrepartie engagé dans le cadre de cette entente sera utilisé pour atteindre les résultats et les objectifs fixés s'agissant des indicateurs et des résultats attendus.

La Stratégie nationale sur le logement a été conçue comme une boîte à outils. Elle comprend des initiatives complémentaires qui, ensemble, visent à relever les défis dans le continuum du logement et à répondre à l'éventail des besoins dans ce secteur. Les initiatives de la Stratégie permettront :

- de construire des logements abordables et de rénover les logements abordables existants;
- d'offrir une aide technique, des outils et des ressources pour développer le potentiel
- du secteur du logement communautaire et des fonds pour soutenir les organisations locales;
- de soutenir la recherche, le développement du potentiel ainsi que l'excellence et
- l'innovation dans le domaine de la recherche sur le logement.

Le plan d'action des TNO repose également sur les priorités recensées dans le cadre du plan d'activités et du renouvellement stratégique d'Habitation TNO. Cette orientation stratégique définit une vision et des objectifs communs pour le logement aux TNO qui répondent aux besoins de nos résidents et qui cherchent à renforcer le logement par l'intermédiaire de partenariats avec les gouvernements autochtones et les administrations communautaires.

En travaillant en partenariat avec les résidents, les acteurs du logement et tous les ordres de gouvernement, Habitation TNO s'efforce de faire progresser sa mission, ses valeurs et sa vision :

Mission

Améliorer le bien-être des individus et des collectivités en offrant un accès équitable à des logements de qualité aux personnes qui en ont le plus besoin.

Valeurs

Approche axée sur le client

- Nous sommes justes, respectueux et empathiques.
- Nous reconnaissons que chacun a un vécu unique pouvant inclure des traumatismes.
- Nous communiquons clairement et équitablement.

Responsabilisation

- Nous sommes redevables envers nos clients, nos employés, nos partenaires et le public de notre conduite et de notre utilisation des ressources publiques.
- Nous sommes transparents.
- Nous attendons la même approche de la part des autres.

Réconciliation

- Nous reconnaissons le droit inhérent des Autochtones à l'autonomie gouvernementale.
- Nous entretenons une relation de gouvernement à gouvernement avec les gouvernements autochtones.

Partenariat

- Nous saisissons les occasions de collaborer.
- Nous reconnaissons que la réussite est le fruit d'efforts communs.
- Nous prenons des mesures pour établir des partenariats et les maintenir.

Innovation

- Nous cherchons à nous améliorer constamment.
- Nous sommes créatifs et souples.
- Nous mesurons notre efficacité.

Durabilité

- Nous visons la durabilité environnementale et fiscale dans tous les aspects de notre travail.

- Nous nous informons sur l'histoire de la colonisation aux TNO.
- Nous aspirons à fournir un travail pertinent sur le plan culturel.

Vision

Nous sommes un partenaire respecté qui fournit un soutien efficace en matière de logement aux personnes qui en ont le plus besoin.

Le partenariat entre Habitation TNO et la SCHL prévoit des investissements dans le cadre des initiatives suivantes :

1) Initiative canadienne de logement communautaire

Dans le cadre de cette initiative, les fonds ne doivent être utilisés que pour le logement communautaire, qui comprend, sans s'y limiter, les logements détenus et gérés par des sociétés de logement sans but lucratif et des coopératives de logement, les logements appartenant directement ou indirectement aux gouvernements territoriaux, les logements du secteur privé ou le logement social. Ce financement permettra de protéger, de renouveler et d'étendre les logements communautaires tout en réduisant les besoins en matière de logement et en tenant compte des besoins et des priorités propres aux TNO.

En outre, cette initiative exige la préservation des logements sociaux pour les Autochtones en milieu urbain. On garantira ainsi l'absence de toute perte nette d'unités et l'amélioration des unités conservées par des réparations et des remplacements du capital ainsi que par un soutien adéquat à l'abordabilité, le tout à la discrétion d'Habitation TNO.

Habitation TNO et la SCHL se partagent équitablement les coûts liés à cette initiative. Chaque partie contribue à hauteur de 43 millions de dollars pour une enveloppe totale de 86 millions de dollars sur la période 2019-2020 à 2027-2028.

2) Initiative liée aux priorités des TNO en matière de logement

Cette initiative prévoit un financement suffisamment souple pour répondre aux besoins et aux priorités régionaux propres aux TNO.

Habitation TNO et la SCHL se partagent équitablement les coûts liés à cette initiative, à raison de 8,7 millions de dollars chacune pour une enveloppe totale de 17,4 millions de dollars sur la période 2019-2020 à 2027-2028.

3) Initiative pour le logement aux TNO

Ce financement offre une certaine souplesse pour résoudre les problèmes de logement dans le Nord, plus précisément aux TNO. L'initiative ne comporte pas de volet de financement de contrepartie. La SCHL fournit 36 millions de dollars dans le cadre de cette initiative sur 10 ans, de 2018-2019 à 2027-2028.

4) Allocation pour le logement Canada-TNO

Il s'agit d'une prestation transférable (versée directement au ménage) qui permet de combler l'écart entre les frais de logement réels et ce que l'on considère comme un montant abordable pour le logement. Habitation TNO et la SCHL se partagent équitablement les coûts liés à cette initiative, à raison de 9,6 millions de dollars chacune pour une enveloppe totale de 19,2 millions de dollars sur la période 2021-2022 à 2027-2028.

Contexte ténois

Habitation TNO

Depuis sa création en 1972, la Société d'habitation des TNO, aujourd'hui appelée Habitation TNO, a pour mandat général de veiller à ce que les Ténos aient la possibilité d'accéder à des logements abordables, appropriés et convenables. Il y a plus de quarante ans, ses programmes étaient principalement axés sur l'achat de logements et la gestion des logements sociaux transférés par le gouvernement fédéral. Entre 1974 et 1994, Habitation TNO a construit environ 6 000 logements aux TNO d'alors, c.-à-d. Nunavut compris (environ 3 000 logements aux TNO d'aujourd'hui). À partir du milieu des années 1990, le financement fédéral de la construction de nouveaux logements sociaux par la SCHL a été interrompu. Depuis l'interruption du financement fédéral, les nouvelles constructions ont consisté principalement en des remplacements de logements sociaux financés exclusivement par Habitation TNO, en des programmes de logements locatifs abordables sur le marché privé, en des logements locatifs dans le cadre du Programme pour les acheteurs d'une première maison, ainsi qu'en des logements destinés à l'accès à la propriété privée (mais à un rythme de livraison inférieur à celui des années précédentes).

Entre 2007 et 2017, Habitation TNO a investi 350 millions de dollars dans des programmes d'immobilisations majeurs et mineurs. Les principaux projets d'immobilisations comprennent le remplacement des logements sociaux unifamiliaux anciens par des complexes à plusieurs logements et écoénergétiques, la construction de logements locatifs au prix du marché, ainsi que des réparations et des rénovations importantes apportées au parc existant de logements sociaux. Les projets d'immobilisations mineurs comprennent la réparation et la rénovation de logements privés, les aides à la location dans le parc privé et les réparations mineures apportées au parc existant de logements sociaux.

La construction d'une grande partie des logements actuels des TNO (plus de 30 %) a été menée ou financée par Habitation TNO. Pour les logements, Habitation TNO s'appuie sur un modèle de durée de vie prévue de 50 ans en se basant sur au moins une rénovation majeure à mi-vie. Ces périodes de renouvellement des immobilisations coïncident étroitement avec les 15 dernières années de dépenses importantes en immobilisations réalisées par Habitation TNO. L'incidence qu'aurait eue sur les niveaux globaux de besoins impérieux de logement l'absence d'investissements d'Habitation TNO dans des projets d'immobilisations stratégiques n'a pas été mesurée. Toutefois, compte tenu de la nécessité de tels investissements liée au profil d'âge du parc de logements des TNO, il n'est pas déraisonnable de supposer qu'on aurait pu constater une hausse marquée des besoins impérieux de logement.

Marchés du logement et démographie

On estime aujourd'hui la population des TNO à environ 45 000 personnes, dont environ la moitié vit à Yellowknife. Les Autochtones représentent 51 % de la population des TNO.

Il y a 33 collectivités aux TNO. Nombre d'entre elles dépendent des routes d'hiver et des services estivaux de transport par barges pour y acheminer les matériaux de construction. Ce réseau de transport saisonnier est désormais touché par les phénomènes liés au changement climatique, comme les inondations, les feux de forêt ainsi que les faibles niveaux d'eau dans les fleuves, les rivières et les lacs qui perturbent l'acheminement des matériaux et des fournitures vers les collectivités.

Aux TNO, les possibilités de location sur le marché privé sont limitées, en particulier dans les petites collectivités. Cette situation, combinée à des taux de logements vacants historiquement bas (taux moyen de 2,9 %), a entraîné la nécessité d'augmenter le nombre de logements locatifs sur le marché.

Les incitatifs à l'accès à la propriété et à l'investissement dans le logement privé sont limités en raison d'une croissance de la valeur nette réelle ou perçue peu élevée, d'options de revente limitées dans les petites collectivités, de coûts de fonctionnement élevés et de l'absence d'un secteur des services en matière de logement.

Ces facteurs ont entraîné un taux d'accès à la propriété aux TNO de 54,1 % des ménages (Enquête de 2019 sur les collectivités des TNO), soit un taux considérablement inférieur à la moyenne nationale de 66,5 % (Statistique Canada, recensement de 2021).

Yellowknife dispose d'options de location sur le marché privé ainsi que d'options d'accès à la propriété bien établies. L'abordabilité des logements du marché privé constitue un défi particulier pour cette ville. En janvier 2024, elle comptait environ 1 700 appartements locatifs privés (Rapport sur le logement dans le Nord de la SCHL – Yellowknife, 2023). Le loyer mensuel moyen à Yellowknife s'élève à 1 830 \$, comparativement à la moyenne nationale de 1 359 \$. Le taux de logements locatifs vacants y est passé de 2 % l'année précédente à 3,5 %, alors que la moyenne nationale se chiffre à 1,5 %.

L'étendue et l'éloignement des TNO posent une multitude de problèmes uniques en matière de logement. Les hivers longs et froids font que les logements doivent être construits selon des normes plus élevées que celles exigées dans le Sud, alors même que nous disposons d'une période de construction plus courte. La logistique du transport entraîne aussi une augmentation marquée du coût de la construction, du transport et de la rénovation. Nous nous heurtons également à d'autres difficultés :

- l'absence de marchés du logement dans la plupart des collectivités;
- une forte proportion de logements présentant des problèmes d'adéquation, c'est-à-dire nécessitant des réparations majeures;
- le vieillissement des infrastructures;
- la nécessité de normes de construction plus strictes;
- les collectivités rurales et éloignées ne disposant pas d'une route d'accès toutes saisons;
- les capacités de construction et de réparation limitées;
- les effets du changement climatique, comme la dégradation du pergélisol et l'érosion des sols;
- les feux de forêt;
- les inondations.

Besoin impérieux de logement

Le besoin impérieux de logement est une mesure courante de la demande de logements au niveau national, en particulier pour le logement social. On considère qu'un ménage a un besoin impérieux de logement si son logement ne satisfait pas à une ou à plusieurs des normes d'adéquation, de convenance ou d'abordabilité, et si le revenu total du ménage est inférieur au plafond de revenu déterminant le besoin impérieux (PRBI). Le PRBI est une limite de revenu calculée pour chaque collectivité qui représente le revenu dont un ménage doit disposer pour pouvoir assumer le coût de la propriété et du fonctionnement d'un logement sans aide gouvernementale.

Un logement adéquat doit avoir l'eau courante, des toilettes intérieures, des installations sanitaires et ne doit pas nécessiter de réparations importantes. Un logement convenable contient suffisamment de chambres à coucher pour accommoder le foyer, selon le nombre fixé par la Norme nationale d'occupation. Un logement abordable coûte moins de 30 % des revenus du ménage, les frais de logement comprenant les services publics, l'eau, le chauffage, l'assurance, les impôts fonciers et le loyer ou le paiement de l'hypothèque.

L'Enquête sur les collectivités des TNO est menée tous les cinq ans par le Bureau de la statistique des TNO. Le volet portant sur le logement fournit des renseignements sur le besoin impérieux de logement dans les collectivités. Ces données permettent à Habitation TNO de comparer avec précision les besoins en logement au sein des collectivités ou parmi des groupes particuliers, comme les personnes âgées, les personnes célibataires, les propriétaires et les locataires.

Les résultats de l'Enquête de 2019 sur les collectivités des TNO indiquent que le besoin impérieux de logement a augmenté de près de 20 % au cours de la période 2014-2019 (s'établissant à 23,6 % en 2019, contre 19,8 % en 2014). Cette augmentation est largement attribuable à l'augmentation du besoin impérieux de logement à Yellowknife, comprenant près de la moitié de la population du territoire, qui est passé de 17,8 % en 2014 à 21,1 % en 2019. La nouvelle enquête sera disponible en 2025.

Le besoin impérieux de logement à Yellowknife et dans les autres collectivités pourvues d'un marché immobilier touche principalement des ménages ayant des problèmes d'abordabilité. Dans les collectivités rurales et éloignées, c'est l'adéquation ou l'état du logement qui représente le problème le plus fréquent pour les ménages ayant un besoin impérieux de logement.

Il convient de noter que le revenu du ménage est l'une des principales variables ayant une incidence sur le besoin impérieux de logement. En général, le besoin impérieux diminue parallèlement à l'augmentation du revenu du ménage. Inversement, lorsque le revenu du ménage diminue, le besoin impérieux augmente. Le besoin impérieux de logement est directement lié aux revenus et à la situation économique. En général, les ralentissements économiques, en particulier dans le secteur des ressources, qui représente une part importante du PIB des TNO, donnent lieu à une augmentation du besoin impérieux de logement. La réduction du besoin impérieux de logement passe par de meilleurs résultats en matière d'éducation, le développement du marché du travail, le développement économique et l'amélioration des infrastructures.

Groupes cibles

De nombreux résidents des TNO ont du mal à trouver un logement qui répond à leurs besoins et à en assumer le coût. La Stratégie nationale sur le logement abordera les besoins des Canadiens vulnérables en matière de logement. Parmi les groupes cibles aux TNO figurent les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes en situation d'itinérance, les femmes et les filles vulnérables ainsi que les familles monoparentales.

Personnes âgées

Le logement des personnes âgées restera une priorité majeure pour Habitation TNO. Les ménages dirigés par des personnes âgées sont plus susceptibles d'avoir un besoin impérieux de logement que la moyenne des ménages du territoire. Depuis 2004, la population des TNO n'a augmenté que de 6 % au total, tandis que la population âgée de 60 ans et plus a augmenté de 147 % (Bureau de la statistique des TNO). Le vieillissement de la population a des répercussions sur le programme de logement social, car une plus grande proportion des logements sociaux est occupée par des personnes âgées.

Les TNO comptent au total 15 205 ménages, dont 5 825 (38 %) sont soutenus par une personne âgée de 55 ans et plus (Statistique Canada). La majorité des soutiens âgés de 55 ans et plus vivant sur le territoire sont propriétaires de leur logement. Le revenu personnel moyen des résidents âgés de 65 ans et plus s'élève à 59 464 dollars. C'est environ 30 % de moins que le revenu personnel moyen des résidents âgés de 35 à 64 ans (Bureau de la statistique des TNO). En 2019, 24 % des ménages des TNO dont les soutiens étaient âgés de 65 ans et plus indiquaient que leur logement était inadéquat, et 21 % indiquaient que leur logement n'était pas abordable.

D'ici 2028, la population des personnes âgées des TNO devrait compter environ 2 041 personnes supplémentaires. La croissance prévue de la population des personnes âgées devrait principalement avoir lieu dans la ville de Yellowknife, qui devrait connaître une augmentation d'environ 1 926 personnes âgées d'ici 2028 (Étude de planification des logements pour les personnes âgées d'Habitation TNO, 2018, Bureau de la statistique des TNO).

Habitation TNO a répondu, en partie, à cette demande croissante :

- en veillant à ce que l'échelle des loyers des logements sociaux soit généreuse par rapport aux autres administrations, même en tenant compte du coût de la vie;
- en accompagnant les personnes âgées des TNO par l'intermédiaire du Programme de réparation du domicile des personnes âgées, qui fournit une subvention pouvant atteindre 50 000 \$ pour des réparations majeures du domicile;
- en créant un programme de rénovation visant précisément les ménages composés de propriétaires âgés pour les aider à rendre leurs logements plus durables et plus écoénergétiques;
- en réservant certains logements sociaux aux aînés et en construisant, dans un certain nombre de collectivités, des installations offrant des logements autonomes pour les personnes âgées et des espaces pour la prestation de programmes qui leur sont destinés;

- en appliquant une philosophie axée sur la conception visitable. La conception visitable est une approche qui exige des caractéristiques d'accessibilité de base, comme une entrée sans marche ainsi qu'une salle de bain et des portes plus larges au rez-de-chaussée.

Personnes handicapées

Les statistiques canadiennes indiquent qu'environ 22 % des personnes de 15 ans et plus ont déclaré avoir une incapacité. Le Cadre stratégique des TNO sur les personnes handicapées reconnaît et adopte la définition et le cadre conceptuels établis par l'Organisation mondiale de la Santé, selon laquelle « le handicap est un terme générique englobant les déficiences, les limitations d'activité et les restrictions de participation. Il désigne les aspects négatifs de l'interaction entre un individu (ayant un problème de santé) et les facteurs contextuels de cet individu (facteurs environnementaux et personnels) ». Les termes déficiences, limitations d'activité et restrictions de participation sont définis comme suit :

- Une déficience est un problème dans la fonction organique ou dans la structure anatomique, tel qu'un écart ou une perte significative;
- Les limitations d'activité sont les difficultés qu'une personne peut rencontrer dans l'exécution d'activités;
- Les restrictions de participation sont les problèmes qu'une personne peut rencontrer dans sa participation à des situations de la vie courante.

En 2015, Habitation TNO a adopté une politique visant à renforcer son engagement à fournir des logements sociaux adéquats, convenables et abordables et répondant aux besoins des personnes handicapées. Pour ce faire, il est nécessaire de collaborer étroitement avec les professionnels de la santé afin de déterminer les mesures d'adaptation appropriées. Les difficultés sont amplifiées dans les collectivités rurales et éloignées en raison de l'accès limité aux matériaux, à l'expertise technologique et aux services médicaux spécialisés ainsi que des coûts élevés de la construction et des biens.

En 2024, Habitation TNO a élaboré des documents destinés aux propriétaires et un guide des locataires en langage clair pour les locataires de logements sociaux. Ces documents devraient rendre les renseignements sur les programmes d'Habitation TNO plus accessibles, aidant ainsi de nombreux groupes cibles, y compris les personnes handicapées et les personnes âgées.

Personnes en situation d'itinérance

L'itinérance est liée à de nombreux facteurs complexes et concomitants. Différents ministères et organismes du GTNO, notamment le ministère de la Santé et des Services sociaux, le ministère de l'Éducation, de la Culture et de la Formation, le ministère de la Justice, le ministère de l'Exécutif et des Affaires autochtones, et Habitation TNO offrent diverses ressources pour résoudre l'itinérance partout aux TNO.

Dans les grands centres urbains, comme Yellowknife, les personnes en situation d'itinérance sont parfois hébergées dans des refuges d'urgence pour la nuit, dorment parfois sur le canapé d'une connaissance et, dans certains cas, sont sans abri ou vivent dans un logement qui ne respecte pas les normes de santé et de sécurité. Dans les collectivités rurales et éloignées, l'itinérance se manifeste généralement par le fait de dormir sur le canapé d'une connaissance, mais il arrive aussi que des personnes vivent dans des conditions qui ne sont ni sûres ni saines.

Si les données estimant l'itinérance sont globalement incomplètes, une étude de la Ville de Yellowknife (plan décennal de Yellowknife pour mettre un terme à l'itinérance) estime que près de 1 650 personnes, soit environ 10 % de la population, sont à risque d'itinérance ou en situation d'itinérance temporaire à Yellowknife.

En ce qui concerne la question des logements surpeuplés et des personnes dormant sur le canapé de connaissances, l'Enquête de 2019 sur les collectivités des TNO expliquait que plus de 9 % des ménages des TNO hébergeaient une personne qui souhaitait, mais ne pouvait pas, obtenir son propre logement.

Familles monoparentales

Selon le recensement de 2021, près d'une famille recensée sur quatre (à l'exclusion des ménages d'une personne) est une famille monoparentale. Ce chiffre atteint 40 % dans un certain nombre de collectivités des TNO. Les conséquences en matière de scolarisation, de garde d'enfants, de logement, d'alimentation et d'habillement sont importantes pour ces familles monoparentales. Le programme de logement social d'Habitation TNO apporte un soutien important aux familles monoparentales qui recherchent la stabilité du logement pour réaliser leurs aspirations.

Femmes et filles vulnérables

Les femmes et les filles vulnérables ont des besoins particuliers en matière de logement, notamment en ce qui concerne la prise en compte des facteurs liés à la sûreté et à la sécurité dans la conception des logements. Habitation TNO a collaboré par le passé avec des organismes non gouvernementaux afin de veiller à ce que des solutions comme les refuges d'urgence de nuit, le programme Logement d'abord, le relogement rapide, le logement de transition et le logement autonome soient proposées et constituent des options viables pour les femmes et les filles vulnérables.

Habitation TNO continue d'élaborer des options de logement adaptées aux femmes et aux filles vulnérables, y compris en créant des espaces de vie collectifs, mais indépendants qui offrent une sécurité accrue.

Évaluation des demandes de logements sociaux – points liés aux facteurs sociaux (familles fuyant la violence familiale)

Dans le cadre de sa Stratégie de renouvellement, Habitation TNO a remanié le système d'évaluation des demandes de logements sociaux afin d'attribuer des points liés aux facteurs sociaux pour les familles fuyant la violence domestique. Dans ce cas, des points supplémentaires seront attribués au demandeur d'un logement social lorsque l'agent orienteur indique que la personne en question fuit

une situation de violence familiale. Avec cette évaluation, Habitation TNO cherche à s'assurer que les logements sociaux sont d'abord proposés aux personnes qui en ont le plus besoin.

Consultations

Pour élaborer un plan crédible, il est essentiel d'intégrer les besoins et les priorités des parties prenantes dans la prestation de services de logement. Ces parties prenantes comprennent les Ténos, les gouvernements autochtones, les dirigeants des collectivités, l'industrie du logement privé et les organismes non gouvernementaux. Habitation TNO a adopté une approche à plusieurs volets pour garantir l'intégration des commentaires dans la planification du logement, avec des mesures telles que : la consultation annuelle sur la planification des immobilisations; l'Enquête concernant le logement de 2017; l'Étude de planification des logements pour les personnes âgées de 2018; l'Enquête de 2019 sur les collectivités des TNO; le Sommet sur le logement dans le Nord de 2019; la consultation sur une Stratégie de lutte contre l'itinérance du GTNO; les travaux en cours pour soutenir l'élaboration de plans de logement communautaires dans l'ensemble des TNO et la prochaine évaluation des besoins en matière de logement des TNO.

Dans le cadre de l'élaboration de son plan d'investissement annuel, la haute direction d'Habitation TNO a rencontré les organismes locaux d'habitation, qui sont les agents d'Habitation TNO dans les collectivités, afin d'évaluer les priorités et les besoins de ces dernières. Ces discussions permettent de déterminer les besoins en matière de remplacement et de réparation des logements appartenant à Habitation TNO ainsi que les besoins de réparation des logements en accès à la propriété.

L'une des principales priorités d'Habitation TNO est d'aider les personnes âgées à vieillir chez elles. En 2018, Habitation TNO a examiné l'offre et la demande de logements pour les personnes âgées dans chaque collectivité des TNO dans le cadre de l'Étude de planification des logements pour les personnes âgées. Cette étude a permis de chiffrer la difficulté croissante que représente la satisfaction des besoins de logement pour les personnes âgées tout en fournissant une ressource aux investisseurs, y compris les différents ordres de gouvernement, en vue de planifier la construction de nouveaux logements pour les personnes âgées.

Le Bureau de la statistique des TNO compile actuellement les données de l'Enquête de 2024 sur les collectivités des TNO, une enquête approfondie menée sur les ménages tous les cinq ans dans toutes les collectivités des TNO. L'Enquête sur les collectivités des TNO comporte un volet important sur le logement et Habitation TNO utilise les données obtenues pour calculer le besoin impérieux de logement dans chaque collectivité.

Habitation TNO organisera le Symposium sur le logement aux TNO à Yellowknife en janvier 2025. Cet événement offrira l'occasion de renforcer les échanges avec les dirigeants des collectivités et les parties prenantes du secteur du logement, de discuter des enjeux liés au logement dans l'ensemble des TNO, de favoriser l'apprentissage mutuel et d'élaborer des actions collectives.

Les mesures de soutien aux personnes en situation d'itinérance du GTNO sont mises en œuvre par un certain nombre d'organismes et de ministères qui en dépendent. L'uniformisation des

communications et des activités est généralement assurée par l'intermédiaire de tables de concertation transversales, comme des groupes de travail interministériels. Le GTNO, sous la houlette du ministère de l'Exécutif et des Affaires autochtones, passe en revue tous les programmes de lutte contre l'itinérance du GTNO afin d'améliorer la coordination des politiques et des programmes et de créer une Stratégie de lutte contre l'itinérance du GTNO. Nous avons consulté les partenaires communautaires qui assurent la prestation de programmes et de services aux personnes en situation d'itinérance afin de déterminer les possibilités d'amélioration.

Habitation TNO continue de soutenir la mise en œuvre de projets de planification de logements communautaires à l'échelle des TNO. Ces projets permettront d'orienter et de soutenir le développement et les investissements stratégiques destinés à répondre aux besoins en matière de logement. Habitation TNO travaille avec les gouvernements autochtones et chaque collectivité pour inciter les acteurs concernés à participer à des forums locaux sur le logement afin d'échanger des renseignements, de nouer des partenariats et d'établir une orientation pour la planification stratégique. Grâce à ces partenariats, huit collectivités des TNO ont élaboré des plans de logement communautaires et la Ville de Fort Smith a mené une évaluation des besoins en matière de logement. Ces plans soutiennent les investissements stratégiques destinés à répondre aux besoins uniques des collectivités en matière de logement que les consultations communautaires approfondies ont permis de cerner. Plusieurs autres projets sont en cours à différents stades, tandis que l'augmentation des fonds alloués au logement par le gouvernement fédéral ces dernières années a conduit plusieurs gouvernements autochtones des TNO à élaborer leurs propres stratégies en matière de logement. Dans ces cas, Habitation TNO a apporté tout son soutien en fournissant des conseils techniques, en transmettant des données sur le logement et en accompagnant la collecte de données.

En 2021, Habitation TNO s'est lancée dans la révision de son mandat, de ses programmes et de ses services. Nous avons besoin d'un examen et d'un renouvellement du mandat et des programmes pour garantir qu'Habitation TNO produise les résultats escomptés et que les ressources en matière de logement soient utilisées de manière efficace. L'approche est axée sur l'action : nous avons clairement fait savoir au GTNO que le temps des études était révolu et qu'il était temps de mettre en pratique les solutions. La stratégie de renouvellement articule les mesures proposées en quatre catégories : But, Personnes, Programmes et Partenariats. Les mesures à prendre en ce qui concerne le But comprennent la mise à jour de l'énoncé de mission et de l'identité visuelle d'Habitation TNO, ainsi que la révision de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*, qui ne fait actuellement pas référence aux gouvernements autochtones autonomes. Les mesures à prendre en ce qui concerne les Personnes comprennent l'examen des possibilités de changements organisationnels et de gains d'efficacité pour que nous puissions améliorer les relations de travail et clarifier le rôle des conseils d'administration des organismes locaux d'habitation (OLH), perfectionner la formation des membres du personnel d'Habitation TNO pour les aider à exceller dans leur travail et leur carrière tout en attirant et en fidélisant un personnel dévoué. Les mesures à prendre en ce qui concerne les Programmes comprennent l'examen des programmes et des politiques pour s'assurer qu'ils sont en adéquation avec l'énoncé de mission révisé. Les programmes d'Habitation TNO doivent être axés sur le client, transparents et exécutés d'une manière qui respecte les normes d'équité administrative. Enfin, les mesures à prendre concernant les Partenariats mettent l'accent sur la collaboration et visent à corriger la perception selon laquelle Habitation TNO serait en concurrence avec les gouvernements autochtones au lieu de collaborer avec eux. La stratégie visera également à redynamiser les relations entre Habitation TNO et les différents ministères du

gouvernement du Canada. Ces mesures mettent l'accent sur la collaboration avec les partenaires, plutôt que sur la concurrence.

Transformation du logement social

La réalité du logement social aux TNO est la suivante : avec une situation économique difficile et peu de possibilités d'emploi dans de nombreuses collectivités, les logements locatifs fortement subventionnés continueront à contribuer de manière non négligeable à la stabilité du logement pour une grande partie des habitants des TNO. Cette stabilité offre aux résidents le niveau de certitude et de prévisibilité nécessaire pour élever leur famille, participer au marché du travail, s'occuper de leurs aînés, parfaire leur éducation ou réaliser d'autres aspirations personnelles.

Il faut continuer d'atténuer la hausse des coûts liés à la prestation du système de logements sociaux aux TNO. Parmi les mesures d'atténuation activement mises en œuvre par Habitation TNO, citons : la construction de complexes de logements plutôt que de logements unifamiliaux; l'intégration de caractéristiques écoénergétiques et l'utilisation d'énergies de remplacement; la cession des biens énergivores; le renforcement des capacités locales et la promotion de l'apprentissage; l'offre d'un plus large éventail de choix dans l'ensemble du continuum du logement, y compris des options de location et d'accès à la propriété à des prix abordables.

Intégration sociale

Habitation TNO, conformément aux priorités de la Stratégie nationale sur le logement, continuera de promouvoir et de fournir des logements qui favorisent l'intégration sociale et la création de collectivités inclusives. Les projets de logement ont le pouvoir de rassembler les gens pour qu'ils puissent apprendre les uns des autres, mais aussi de contribuer à remédier aux traumatismes intergénérationnels persistants. Cette approche se manifeste de façon particulièrement évidente dans la conception et la réalisation de complexes de neuf logements autonomes pour personnes âgées dans de petites collectivités autochtones des TNO. Au cours des dernières années, Habitation TNO a construit cinq immeubles de neuf logements pour personnes âgées, dotés de caractéristiques d'accessibilité qui offrent aux aînés une solution de logement sûre et sécurisée leur permettant de vieillir chez eux. Un espace de rassemblement ouvert, intégré à la conception à l'issue d'une démarche de mobilisation des partenaires autochtones lors d'un atelier de conception participatif, peut servir à la prestation de programmes de santé et de mieux-être, tout en faisant également office de point central pour la communauté. Cet espace ouvert favorise les rencontres et les échanges avec les aînés et célèbre leur rôle de gardiens du savoir et de l'histoire culturelle de la collectivité. Ce lieu peut accueillir des rencontres entre les jeunes et les aînés ainsi que des soirées de discussion favorisant le transfert intergénérationnel de la culture et des langues.

Programmes d'Habitation TNO

Programmes

Programmes d'aide à la location

Programme de logement social

Notre Programme de logement social résulte de la collaboration d'Habitation TNO et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans le cadre de l'Entente sur le logement social. Il s'adresse aux personnes et aux familles qui n'ont pas les ressources financières nécessaires pour se loger par leurs propres moyens. Il accorde aux résidents dans le besoin une subvention qui se fonde sur le revenu total de leur ménage afin qu'ils puissent louer un logement. Le coût du loyer dépend donc du revenu total du ménage.

Habitation TNO procure aux partenaires communautaires mettant en œuvre ce programme des services de soutien financier, administratif, d'entretien, de construction et de réparation. Elle conclut avec des OLH ou des organismes communautaires des ententes de gestion et de service pour gérer son parc de logements abordables. En effet, quelque 2 500 logements sociaux ténois sont exploités par Habitation TNO et gérés par un OLH ou un organisme communautaire.

Allocation pour le logement Canada-TNO

L'allocation pour le logement Canada-TNO est un programme de financement lancé le 1^{er} avril 2021 que nous administrons. Cette allocation prévoit une subvention locative pour les demandeurs admissibles consacrant à leur loyer plus de 30 % de leur revenu brut. Au titre de l'allocation, les bénéficiaires obtiennent une somme correspondant à une partie de la différence entre 30 % du revenu du ménage et le montant moyen du loyer du marché dans la région, jusqu'à concurrence de 800 \$ par mois. Elle est destinée aux locataires louant des logements du marché. Pour l'instant, elle n'est pas offerte aux propriétaires, aux locataires de logements sociaux ou aux bénéficiaires de l'Aide au revenu.

Programme de logements du marché

En raison de la pénurie de logements du marché dans les petites collectivités ténoises, il est devenu difficile pour le GTNO de mettre en œuvre ses programmes et de fournir ses services, car il n'arrive plus à loger les travailleurs communautaires essentiels. Dans le cadre de son Programme de logements du marché, Habitation TNO administre plusieurs logements non subventionnés pour les travailleurs communautaires dans les collectivités sans marché locatif. Afin d'augmenter le nombre d'habitations disponibles, elle leur propose des logements locatifs dont elle fixe le loyer.

Programmes d'accès à la propriété

Habitation TNO propose aux Ténois un grand nombre d'options d'accès à la propriété, y compris des programmes qui les aident à acquérir un domicile privé modeste, à en assurer la sûreté et la salubrité en le réparant, et à en accroître la durée de vie utile, ou encore à accéder à un programme de location leur permettant de se familiariser avec les engagements nécessaires pour devenir propriétaire.

La structure simplifiée des programmes d'accès à la propriété offre des options de prestation flexibles pour les Ténois et répond aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite. Non seulement ces programmes peuvent procurer une aide financière aux Ténois, mais ils

peuvent également permettre de les conseiller sur l'accès à la propriété. Nous acceptons les demandes du 1^{er} avril au 31 octobre. S'inscrivant dans le processus de demande, les discussions individuelles entre les Ténos et le personnel d'Habitation TNO sont nécessaires pour explorer les exigences de ces programmes, pour aider chaque individu à comprendre ses besoins et pour déterminer quel programme convient aux besoins d'une personne ou d'un ménage.

Le demandeur doit rencontrer un conseiller à toutes les étapes du processus de demande. Ce dernier doit lui fournir des informations pertinentes, comme le renseigner sur l'accord portant sur le Programme de modifications relatives à la mobilité, et le familiariser avec ses responsabilités en tant que propriétaire, comme l'importance d'entretenir son domicile et de contracter une assurance.

Tous les demandeurs doivent remplir leur formulaire de demande en présence d'un représentant d'Habitation TNO ou de l'un de ses agents désignés. Les demandeurs ne sont pas autorisés à le remplir seuls.

Programme d'accès à la propriété

Cette initiative soutient notre objectif d'accroître l'accès à la propriété privée dans les collectivités rurales ou éloignées. Elle offre un prêt-subvention aux résidents admissibles de collectivités ténos sans marché locatif, soit les collectivités autres que Fort Simpson, Fort Smith, Hay River, Inuvik, Norman Wells et Yellowknife. Le Programme peut aider comme suit les familles dont le revenu est suffisant pour acquérir et gérer leur propre logement en qualité de propriétaires :

- en convertissant une partie du parc locatif d'Habitation TNO en logements destinés aux locataires admissibles au Programme et souhaitant en devenir les propriétaires;
- en donnant aux locataires admissibles d'un logement social détaché exploité par Habitation TNO la possibilité de l'acheter et d'en devenir propriétaires s'ils jouissent d'un revenu suffisant pour s'acquitter des coûts d'exploitation et d'entretien.

Programme d'achat d'une première propriété

Notre programme d'achat d'une première propriété aide les personnes souhaitant acheter leur première propriété à devenir propriétaires en les aidant à verser une mise de fonds. Un prêt-subvention pour financer l'achat d'une maison modeste existante allant jusqu'à 5 % de sa valeur d'achat est proposé dans les collectivités des TNO pourvues d'un marché de Fort Simpson, de Fort Smith, de Hay River, d'Inuvik, de Norman Wells et de Yellowknife.

Programme d'entretien préventif

Le Programme d'entretien préventif offre aux ménages admissibles un prêt-subvention pour leur permettre d'effectuer des vérifications d'entretien préventif et de petits travaux d'entretien ou de réparation qui garantissent la sécurité et la salubrité de leur logement.

Programme de réparation du domicile des personnes âgées

Une aide financière sous la forme d'un prêt-subvention est proposée aux propriétaires âgés admissibles pour effectuer les réparations nécessaires en matière de santé et de sécurité dans leurs maisons existantes.

Programme de réparations d'urgence

Notre Programme de réparations d'urgence accorde aux ménages admissibles un prêt-subvention à court terme qui leur permet d'effectuer les réparations d'urgence, notamment en cas de gel ou de panne de leur chaudière, qu'ils doivent apporter sans délai pour assurer la salubrité et la sécurité de leur domicile.

Initiative de remplacement de réservoirs à combustible

Cette initiative accorde aux ménages admissibles un prêt-subvention unique visant à mettre à niveau les réservoirs à combustible hors terre vieillissants qui sont en mauvais état ou qui ne satisfont plus aux normes. L'habitation doit être la résidence permanente, principale et unique du demandeur.

Programme de modifications relatives à la mobilité et à l'accessibilité

Le Programme accorde aux propriétaires admissibles un prêt-subvention leur permettant de rendre leur domicile plus accessible. Il contribue à payer les rénovations aidant les membres handicapés de ce foyer à maintenir leur autonomie.

Vieillir chez soi

Le programme Vieillir chez soi aide les personnes âgées à vivre de manière autonome le plus longtemps possible dans leur collectivité. Les ménages admissibles peuvent contracter un prêt-subvention pour financer des réparations et des améliorations qui permettront de rendre leur logement plus efficace sur le plan énergétique et moins coûteux en chauffage, en électricité et en eau. Les adaptations mineures, comme les barres d'appui qui améliorent l'accessibilité et la mobilité, peuvent également être prises en charge.

Priorités pour le plan d'action 2025-2028

Priorité 1 : Maintien ou augmentation de l'offre de logements sociaux

664 logements – 26,4 millions de dollars

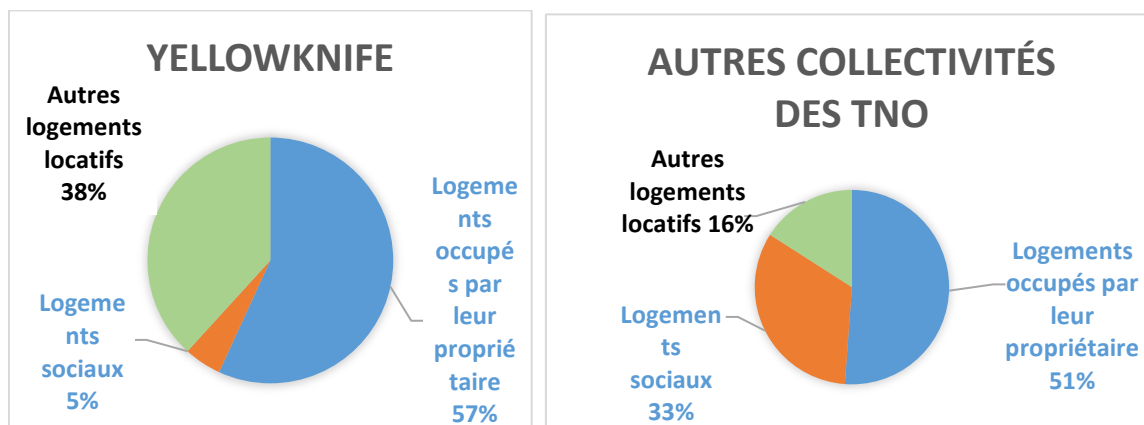
Pour la période 2025-2028, Habitation TNO affecte 26,4 millions de dollars dans le cadre de l'Initiative de financement pour le logement dans le Nord afin de maintenir et d'accompagner l'offre actuelle de 557 logements sociaux. À cette somme s'ajoutent 1,6 million de dollars pour préserver 67 logements dans le cadre du Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain et augmenter le nombre de logements abordables de 40 logements supplémentaires.

Au TNO, près d'un ménage sur six (soit environ 2 500) vit dans un logement social au loyer fortement subventionné et proportionnel au revenu. La majorité de ces résidents ont des revenus très faibles. Le GTNO considère le programme de logement social comme l'un des piliers fondamentaux de son filet de sécurité sociale. Dans un territoire où les taux de dépendances, de maladies infectieuses, de faible niveau de scolarité et de suicide (parmi d'autres fléaux sociaux) sont plusieurs fois supérieurs à la moyenne nationale, notre gouvernement est conscient qu'aucune autre difficulté sociale ne peut trouver un début de solution sans la stabilité qu'apporte un logement sûr, sécuritaire et de qualité. Par conséquent, le GTNO dépense six fois plus par habitant pour le logement que la moyenne nationale.

Dans l'ensemble, à l'exception de Yellowknife et, dans une moindre mesure, des centres régionaux, les collectivités des TNO affichent des marchés de la location et de l'accès à la propriété sous-développés (voir la figure 1).

Comme nous l'indiquons précédemment, les logements sociaux concernent un ménage sur six dans l'ensemble des TNO. Dans les petites collectivités sans marché, les logements sociaux concernent près de quatre ménages sur dix.

Figure 1 : Yellowknife et les collectivités sans marché selon le mode d'occupation des logements



En raison de la capacité limitée des organismes gouvernementaux et non gouvernementaux d'aide au logement, les projets de logement dans la plupart des collectivités des TNO sont soit le résultat d'un soutien complet et unilatéral d'Habitation TNO, soit le résultat d'un projet dans lequel Habitation TNO joue le rôle de partenaire principal. En outre, Habitation TNO, par l'intermédiaire de ses organismes locaux d'habitation partenaires, participe à la prestation directe de programmes de logement dans presque toutes les collectivités. On compte 24 organismes locaux d'habitation sous contrat avec Habitation TNO pour gérer les plus de 2 500 logements sociaux et les 400 autres logements locatifs abordables que compte le territoire.

Soixante logements supplémentaires sont venus s'ajouter au parc de logements sociaux pendant la durée de l'entente. Toutefois, la part des logements sociaux dans l'ensemble des logements occupés aux TNO est passée de près de 20 % (1 sur 5) en 1996 à 16 % (1 sur 6) en 2021. Habitation TNO continue de chercher à élargir les options de logement dans l'ensemble du continuum du logement afin de s'assurer que des solutions de logement existent pour les résidents des TNO au-delà du seul logement social. Habitation TNO continue de se tourner vers des projets de logements abordables livrés par des tiers et soutenus par le Fonds national de co-investissement pour le logement de la SCHL, l'Initiative pour la création rapide de logements et le Programme de soutien au logement communautaire d'Habitation TNO pour compléter ses efforts de développement du logement social.

Comme nous l'expliquons plus haut à propos de la transformation du logement social, l'amélioration des occasions économiques et du marché du travail provoquera une transition naturelle vers d'autres formes de logement. Le logement social reste un soutien essentiel pour de nombreux ménages des TNO, en particulier dans les petites collectivités, car il offre aux personnes la stabilité nécessaire pour élever leur famille, participer au marché du travail, s'occuper de leurs aînés ou améliorer leur niveau d'éducation. L'accent qui est mis sur cette priorité renvoie à l'importance du système de logement social pour les Ténos.

Priorité 2 : Réparation et remplacement du parc existant de logements sociaux

33,4 millions de dollars
194 logements

Dans le cadre de ce plan d'action triennal, l'Initiative liée aux priorités des TNO en matière de logement et l'Initiative canadienne de logement communautaire participeront à hauteur de 33,4 millions de dollars aux investissements prévus pour la préservation du parc de logements, ce qui permettra de rénover ou de construire 194 logements.

Le logement social, souvent appelé logement communautaire, représente l'une des principales sources de stabilité en matière de logement pour une grande partie des ménages des TNO. En 2021, quelque 2 977 ménages (voir le tableau 1) vivaient dans un logement subventionné (sous une forme ou une autre), soit 19 % des 15 205 ménages (recensement de 2021) que comptent les TNO, ou près d'un ménage sur cinq. Dans les collectivités rurales et éloignées où la prestation des programmes de logements sociaux est exclusivement assurée par Habitation TNO, le programme de logement social accompagne près de 4 ménages sur 10.

Tableau 1 : Logements sociaux aux TNO

Type de logement social	Nombre de logements
Logements sociaux d'Habitation TNO	2 519
Logements locatifs abordables d'Habitation TNO	238
ONG et organismes sans but lucratif*	220
Total global	2 977

* Comprennent le programme Logement d'abord, le relogement rapide, le logement de transition, les coopératives de logement et d'autres programmes de logements au loyer proportionnel au revenu.

La plupart des logements sociaux construits entre les années 1970 et 2000 étaient des logements unifamiliaux. Le parc d'environ 2 300 logements sociaux d'Habitation TNO vieillit rapidement. Parmi les biens appartenant à Habitation TNO, 61 % ont plus de 30 ans. Cela signifie que plus de la moitié des biens d'Habitation TNO devront être remplacés au cours des 20 prochaines années.

Récemment, presque tous les remplacements de logements sociaux ont pris la forme de résidences multifamiliales. Cela a permis de réaliser des économies d'échelle grâce à des systèmes mécaniques communs et d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à l'intégration de technologies telles que les panneaux solaires et la biomasse. Aujourd'hui, près de 70 % des logements du programme de logements sociaux se trouvent dans des bâtiments multifamiliaux.

Tableau 2 : Âge et configuration des logements sociaux

Répartition selon l'âge	0 à 29 ans	Plus de 30 ans	Total global
Logements appartenant à Habitation TNO	912	1 424	2 336
Total global	39 %	61 %	

Habitation TNO a déterminé que la réparation et le remplacement des logements sociaux existants représentaient une priorité clé dans le cadre de ce plan d'action. Les logements sociaux concernent environ 1 ménage sur 6 (2 500 unités) aux TNO, cette proportion pouvant atteindre 4 ménages sur 10 dans les collectivités rurales et éloignées. Les logements sociaux des TNO, qui sont souvent fortement subventionnés, sont d'une importance vitale pour les résidents : ils peuvent satisfaire leurs aspirations, qu'il s'agisse de fonder une famille, d'améliorer leur formation et leur niveau d'études, de s'occuper de leurs aînés ou de résoudre des problèmes sociaux. Le logement social offre à ces ménages un logement prévisible et transparent ainsi que la stabilité nécessaire pour atteindre leurs objectifs de vie. Habitation TNO considère la durabilité à long terme du système de logements sociaux comme l'une de ses priorités. Grâce à la réparation des logements sociaux, Habitation TNO peut améliorer la durabilité des logements tout en prolongeant leur durée de vie utile.

Prolongation de la durée de vie utile

Pour répondre aux besoins de protection et de modernisation du parc de logements sociaux, Habitation TNO utilise, en plus de l'entretien courant, une approche de rénovation et de remplacement basée sur la durée de vie et l'état du logement. Pour prolonger la durée de vie utile d'un logement, Habitation TNO prévoit généralement des rénovations importantes (jusqu'à 60 % du coût de remplacement) lorsque le logement atteint les âges de 20 ans et de 35 ans. Cela permet de prolonger la durée de vie utile d'un logement jusqu'à 50 ans, ce qui, compte tenu du climat rigoureux des TNO, représente une excellente longévité. Le remplacement de ces unités est généralement nécessaire après 50 ans d'utilisation.

Efficacité énergétique

En remplaçant les logements dont l'exploitation ou la réparation n'est plus rentable d'un point de vue économique, Habitation TNO modifie non seulement le profil d'âge de ses logements pour les remplacer par des constructions plus récentes (le tableau 2 et la figure 3 montrent que plus de la moitié, soit 62 %, des logements sociaux TNO ont plus de 30 ans), mais améliore également à cette occasion l'empreinte environnementale de ces logements. Les logements plus récents peuvent intégrer des améliorations du rendement énergétique ou utiliser des sources d'énergie de remplacement. Toutes les nouvelles conceptions sont conformes à la norme ÉnerGuide pour les maisons neuves afin d'être 25 % plus efficaces sur le plan énergétique que les exigences définies dans le Code national de l'énergie pour les bâtiments – Canada. Habitation TNO ne prévoit aucun projet

dépassant le million de dollars dans ce plan d'action triennal et n'aura donc pas de projets à signaler pour la période 2025-2028.

Normes dépassant celles du Code national du bâtiment du Canada

En outre, construire aux TNO exige souvent de bâtir des logements selon des normes qui dépassent celles des codes du bâtiment en vigueur dans d'autres administrations ou à l'échelle nationale. Toutes les nouvelles conceptions et constructions d'Habitation TNO doivent se conformer aux exigences des autorités compétentes pour le projet. Ces exigences comprennent, sans toutefois s'y limiter, celles qui figurent dans les dernières versions du Code national du bâtiment du Canada et du Code canadien de l'électricité ainsi que celles du Commissariat aux incendies, du GTNO, de la réglementation territoriale, des règlements municipaux et de l'ensemble des autres codes et normes applicables.

Accessibilité

Le remplacement des logements donne aussi l'occasion à Habitation TNO d'intégrer des caractéristiques qui aident les résidents ayant des problèmes de mobilité. En matière d'accessibilité, Habitation TNO intègre les caractéristiques minimales de conception visitable suivantes :

- a. Une entrée sans marche, comportant un palier extérieur doté d'un dégagement libre minimal de 1,5 m × 1,5 m (5 pi × 5 pi), dont le sol est ferme et antidérapant, et qui présente une pente maximale de 1:50 (2 %) dans toutes les directions; la porte d'entrée est dotée d'un seuil de porte bas (au plus 6 mm [¼ po]) et offre une largeur de passage libre minimale de 915 mm (36 po);
- b. Des portes élargies au rez-de-chaussée, offrant une largeur de passage libre minimale de 813 mm (32 po); pour assurer ce dégagement, la largeur nominale de la porte doit être d'au moins 864 mm (34 po). Habitation TNO utilise des portes de 36 po, car les portes de 34 po ne sont pas fréquentes et sont plus coûteuses à l'achat;
- c. Une salle de bain au rez-de-chaussée;
- d. Parmi les autres caractéristiques, citons des murs de salle de bain renforcés (renforts installés dès la construction initiale aux endroits prévus pour l'installation ultérieure de barres d'appui), des poignées de porte à levier, des robinets à levier unique dans la cuisine et la salle de bain, des prises électriques surélevées (à 450 mm [18 po] du sol), des commandes de régulation de la température abaissées et des interrupteurs d'éclairage abaissés (à 1 220 mm [48 po] du sol).

Priorité 3 : Soutien aux programmes de réparation pour propriétaires

493 ménages – 9 millions de dollars

L'élargissement des possibilités d'accès à la propriété pour les habitants des TNO est une autre priorité essentielle soutenue par ce plan d'action triennal. Proposer des solutions de logement autres que le logement social permet aux personnes qui disposent de revenus plus élevés d'envisager d'autres options de logement tout en réduisant la demande qui pèse sur les logements locatifs fortement subventionnés dans l'ensemble du territoire. Pour atteindre cet objectif, Habitation TNO a dégagé 9 millions de dollars pour soutenir les initiatives d'accès à la propriété, avec l'objectif d'aider 493 ménages.

Dans les collectivités sans marché locatif, l'élargissement de l'accès à la propriété a toujours été entravé par un certain nombre de facteurs :

- a. Il n'existe pas de marché privé de la revente dans une grande majorité des collectivités des TNO.
- b. En conséquence, les banques sont réticentes à accorder des prêts hypothécaires dans les collectivités rurales et éloignées, en particulier lorsqu'il existe des incertitudes quant au régime foncier.
- c. La construction d'une maison neuve peut s'avérer prohibitive, les coûts de construction pouvant être nettement plus élevés que dans le Sud.
- d. Il est difficile de trouver des entrepreneurs dans les petites collectivités pour construire des maisons privées. La capacité à mener à bien les projets peut s'avérer préoccupante en cas de pénurie de main-d'œuvre qualifiée.
- e. Les projets peuvent exiger une planification sur plusieurs années, en raison de la logistique et des défis liés au transport. À titre d'illustration, les faibles niveaux d'eau peuvent limiter le réapprovisionnement par barge des collectivités.
- f. Les propriétaires qui sont en mesure d'acheter une maison constateront probablement qu'il est très coûteux de l'assurer, si tant est que cela soit possible.
- g. Les entreprises assurant les travaux d'entretien et de réparation sont rares.
- h. L'obtention de matériaux pour la réparation ou l'entretien signifie probablement qu'il faudra les transporter depuis Yellowknife ou depuis le Sud.

Ces facteurs ont entraîné un taux d'accès à la propriété aux TNO de 53,5 % des ménages, soit un taux considérablement inférieur à la moyenne nationale de 66,5 % (Statistique Canada, recensement de 2021).

Habitation TNO a lancé des initiatives visant à apporter un soutien accru aux résidents des petites collectivités qui disposent des ressources nécessaires pour devenir propriétaires. Il s'agit notamment d'étudier la possibilité de fournir des services de réparation et d'entretien par l'intermédiaire des agents d'Habitation TNO dans les collectivités, à savoir les organismes locaux d'habitation. En outre, Habitation TNO mènera un projet pilote visant à améliorer l'accès aux matériaux de construction

pour les propriétaires privés qui souhaitent effectuer des réparations à leur domicile ou y faire des travaux d'entretien de base. En outre, pour aider les résidents à effectuer leurs propres réparations, Habitation TNO prépare de nouveaux cours de formation sur l'entretien et la réparation des maisons, avec un module d'apprentissage pratique. Pour favoriser encore l'accès à la propriété, Habitation TNO a lancé un nouveau programme de location-achat afin d'offrir un plus grand choix de logements dans les petites collectivités et d'aider les résidents qui souhaitent quitter le logement social pour accéder à la propriété.

Selon le recensement de 2021, 11,4 % de la population des TNO a un besoin impérieux de logement, contre 7,7 % au Canada.

Pour une maison, les principaux défauts en matière de santé et de sécurité, désignés par Habitation TNO comme les problèmes de réparation prioritaires, comprennent les problèmes liés à la solidité de la structure, au système électrique, à la sécurité-incendie, au système de chauffage, au réseau de plomberie et d'évacuation ainsi qu'aux facteurs environnementaux. Près des deux tiers des ménages ayant un problème d'adéquation du logement (64,1 %, soit 1 899 ménages) étaient propriétaires de leur logement.

L'estimation des coûts de réparation modélisés varie de 3 000 \$ à 50 000 \$.

Priorité 4 : Soutien à l'abordabilité du logement

137 ménages – 10,8 millions de dollars

L'Allocation pour le logement Canada-TNO est une prestation transférable (versée directement au ménage) qui permet de combler l'écart entre les frais élevés du logement aux TNO et ce que l'on considère comme un logement abordable. L'objectif pour la période 2025-2028 est d'améliorer l'abordabilité du logement pour 137 ménages des TNO à l'aide d'une contribution conjointe du Canada et des TNO de 10,8 millions de dollars. Pendant la période visée par la Stratégie nationale sur le logement, on estime que 532 ménages pourraient être accompagnés.

À l'instar des difficultés liées au soutien à l'accès à la propriété, le coût élevé de la vie aux TNO contribue également fortement aux problèmes d'abordabilité. Les loyers du marché locatif sont parmi les plus élevés du Canada (voir le tableau 3). Le coût de la construction, influencé par les capacités limitées, les problèmes de transport, les conditions météorologiques extrêmes et d'autres facteurs, peut être plusieurs fois supérieur à celui que l'on constate dans le Sud. Dans de nombreuses collectivités des TNO, malgré un bel élan en faveur des sources d'énergie renouvelable et de remplacement, on compte encore beaucoup sur une production électrique coûteuse alimentée au diesel, en particulier dans les collectivités rurales et éloignées. Des efforts multisectoriels sont déployés pour faire face aux coûts élevés du logement en accompagnant, entre autres, les améliorations dans les domaines de l'efficacité énergétique et des infrastructures de transport ainsi que la formation des apprentis et des travailleurs du secteur du logement.

Tableau 3 : Loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres (ayant changé de locataire ou non) dans certaines collectivités (2023)

Collectivité	Loyer mensuel (deux chambres)
Yellowknife	1 830 \$
Edmonton	1 384 \$
Montréal	1 181 \$
Halifax	1 648 \$

Source : Rapport sur le logement dans le Nord de la SCHL, 2023; Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, 2023.

Comme ces initiatives promettent d'améliorer l'abordabilité du logement à moyen et long terme, l'Allocation pour le logement Canada-TNO peut dès aujourd'hui jouer un rôle pour résoudre cette question. Cette allocation contribuera à améliorer l'abordabilité en versant directement une prestation aux ménages afin de les aider à payer le coût de leur logement. Cette prestation sera transférable, c'est-à-dire qu'elle ne sera pas liée à un logement donné et qu'elle pourra suivre les ménages dans un autre logement approprié. Les fonds seront attribués selon le principe du « premier

arrivé, premier servi », mais un volet distinct concernera les personnes âgées. Le montant de l'allocation tient également compte du nombre de chambres à coucher nécessaires.

L'Allocation pour le logement Canada-TNO est une aide échelonnée en fonction du coût du logement du ménage et de son revenu brut. Les différents échelons sont fixés à 200, 400, 600 et 800 \$ par mois. Les loyers moyens du marché à Yellowknife établis par la SCHL selon le type de logement seront utilisés, en corrélation avec le revenu brut du ménage (selon les calculs de l'Agence du revenu du Canada), et comprendront un calcul de la prestation semblable aux méthodes utilisées dans le Programme de supplément au loyer transitoire.

L'Allocation pour le logement Canada-TNO a pour intention de pallier l'instabilité locative, en particulier pour certains groupes cibles. Ce programme est conçu pour aider les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les victimes de violence familiale, les familles d'actifs touchant des revenus faibles à modérés et les Autochtones.

Les possibilités de location sont limitées dans les petites collectivités rurales et isolées. L'Allocation pour le logement Canada-TNO comportera des caractéristiques susceptibles d'apporter aussi un soutien aux propriétaires privés, en particulier dans les collectivités où il n'existe pas de marché de la revente pour les logements et où, par conséquent, les fonds propres disponibles manquent pour atténuer les coûts élevés du logement.

Enfin, avec la mise à disposition de cette allocation, les éventuels promoteurs du marché locatif peuvent voir une occasion de construire plus de logements locatifs. Habitation TNO s'efforcera de soutenir ces efforts, le cas échéant, par l'intermédiaire de son Programme de soutien au logement communautaire, par exemple, qui aide les promoteurs des collectivités à construire plus de logements abordables, ou encore par l'intermédiaire du Fonds national de co-investissement pour le logement qui, à l'échelle fédérale, propose également des financements et des prêts pour la construction de logements abordables.

Synthèse des investissements

Grâce aux quatre secteurs de financement (Initiative liée aux priorités des TNO en matière de logement, Initiative canadienne de logement communautaire, Initiative pour le logement aux TNO et l'Allocation pour le logement Canada-TNO), Habitation TNO et la SCHL ont l'intention d'aider, au cours de la période triennale 2025-2028, quelque 1 467 ménages grâce à un investissement de 76,9 millions de dollars (voir l'annexe A pour obtenir toutes les précisions sur les cibles et le budget) en mettant l'accent sur les secteurs prioritaires suivants :

1. Maintien de l'offre de logements sociaux
2. Réparation et remplacement du parc existant de logements sociaux
3. Soutien aux programmes de réparation pour propriétaires
4. Soutien à l'abordabilité du logement

Résultat	Résultats attendus	Cible (nombre de logements)									
		Année 1 (2025-2026) - Cible et financement (en M\$)		Année 2 (2026-2027) - Nouvelle cible et financement (en M\$)		Année 3 (2027-2028) - Cible et financement (en M\$)		Total cumulé sur 3 ans - Cible et financement (en M\$)		Total cumulé sur la période 2019- 2020 à 2027- 2028 (en M\$)	
Maintenir ou développer l'offre de logements sociaux	Nombre de logements sociaux préservés ¹	374	5,5	455	6,2	557	7,5	557	19,1	557	30,8
	Augmentation du nombre de logements abordables/subventionnés de 100 logements (8 %)²	10	0,8	20	0,8	10	0,8	40	2,4	100	2,4
	Préservation des logements sociaux pour les Autochtones en milieu urbain accessibles aux ménages à faible revenu³	43	0,2	47	0,8	67	1,6	67	2,6	67	1,9
Restaurer ou remplacer le stock existant	Au moins 27 % des logements sociaux existants sont réparés ou remplacés⁴	70	8,8	70	10,2	44	11,2	184	30,2	856	64,7
	Les logements sociaux pour les Autochtones en milieu urbain sont réparés pour rester en bon état⁴	10	0,2					10	0,2	10	0,2
Programmes de réparation pour propriétaires	Propriétaires privés (y compris les personnes âgées) en mesure de	200	2,7	180	2,7	113	2,7	493	8,2	2 300	24,7

	réparer/préserver leur propre logement ⁵											
Allocation pour le logement Canada-TNO	L'abordabilité des logements est améliorée ⁶	50	3,2	50	3,3	37	3,2	137	9,8	532	17,3	
Frais administratifs	Conformément à l'entente		2,1		2,2		2,6		7		15,4	
	TOTAL	757	23,5	822	26,3	82,8	29,7	1 488	79,5	4 422	157,4	

Notes explicatives :

(1) Au cours des neuf prochaines années (de 2019-2020 à 2027-2028), 557 logements sociaux aux TNO ne seront plus financés dans le cadre de l'Entente sur le logement social (ELS). Habitation TNO utilisera les fonds injectés dans le cadre de cette entente pour atténuer la baisse annuelle continue des fonds de la SCHL pour les activités des programmes de logements sociaux afin de préserver ces 557 logements et de maintenir le niveau actuel de logements financés dans le cadre de l'ELS à 1 126, auxquels s'ajoutent les 75 logements du Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain et les 30 logements des coopératives de logement, pour un total de 1 231 logements à préserver. Au total, sur neuf ans, cet investissement s'élève à environ 30,8 millions de dollars.

(2) Sachant qu'Habitation TNO maintient actuellement un parc d'environ 2 400 logements sociaux aux TNO, soit un niveau déjà bien supérieur aux 769 logements financés aujourd'hui par l'ELS, Habitation TNO dispose de fonds limités pour assumer les dépenses de fonctionnement et d'entretien afin de soutenir un développement accru de son parc de logements sociaux. C'est pourquoi Habitation TNO continue de se tourner vers des projets de logements abordables livrés par des tiers et soutenus par le Fonds pour le logement abordable de la SCHL et le Programme de soutien au logement communautaire d'Habitation TNO pour compléter ses efforts de développement du parc de logements sociaux.

(3) Habitation TNO préservera les 75 logements du Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain en se servant des fonds de l'entente bilatérale pour atténuer la baisse annuelle continue des fonds de soutien versés par la SCHL à la Société d'habitation du Slave Nord. Les fonds de soutien de la SCHL pour ces logements ont commencé à diminuer en 2023-2024. Au total, cet investissement s'élève à environ 1,9 million de dollars.

(4) Compte tenu des limitations susmentionnées s'agissant des fonds alloués au fonctionnement et à l'entretien ainsi que de la priorité accordée à la préservation des logements sociaux existants des TNO, Habitation TNO visera une cible d'augmentation de 8 % (100 logements), en remplacement de l'objectif national d'augmentation de 15 %, et ajoutera un investissement supplémentaire de 7 % à la cible nationale de 20 % visant à préserver (réparer et remplacer) les logements sociaux. En plus de ces investissements, 200 000 dollars supplémentaires seront alloués à la préservation des 75 logements abordables du Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain, ainsi qu'à la réparation d'au moins 10 de ces logements. Au total, sur neuf ans, cet investissement s'élève à environ 64,7 millions de dollars.

(5) Habitation TNO prévoit un investissement de 24,7 millions de dollars sur les neuf années de l'entente bilatérale en vue de soutenir la mise en œuvre de programmes de réparation pour propriétaires destinés aux propriétaires privés de l'ensemble des TNO. Ces investissements cibleront les populations vulnérables, comme les personnes âgées, les ménages à faible revenu et les personnes handicapées.

(6) Habitation TNO prévoit d'être en mesure d'aider 137 bénéficiaires uniques supplémentaires dans le cadre de l'Allocation pour le logement Canada-TNO au cours de la période 2025-2028.

3)b) Prévision du nombre de ménages dont le besoin de logement sera satisfait par chaque initiative

Initiative	Cible (nombre de ménages)				
	1 ^{re} année	2 ^e année	3 ^e année	Total cumulé sur 3 ans	Total cumulé sur la période 2019-2020 à 2027-2028 (cible)
Initiative liée aux priorités des TNO en matière de logement	33	15	-	48	427
Initiative de financement pour le logement dans le Nord	59	101	112	272	657
Initiative canadienne de logement communautaire	280	562	786	786	2 761
Allocation canadienne pour le logement	50	50	37	137	532
Total	422	728	935	1 243	4 422

4)a) Partage des coûts prévu par initiative

Initiative	Partage des coûts prévu		
	1 ^{re} année (en milliers de \$)	2 ^e année (en milliers de \$)	3 ^e année (en milliers de \$)
Initiative liée aux priorités des TNO en matière de logement	891	505	-
Initiative canadienne de logement communautaire	7 616	9 485	11 417
Allocation canadienne pour le logement	1 797	1 851	1 818

Indicateur : Nombre de ménages pour lesquels le besoin de logement est satisfait	Cible (nombre de logements)									
	Année 1 – Cible et financement (en M\$)		Année 2 (2026-2027) – Nouvelle cible et financement (en M\$)		Année 3 (2027-2028) – Cible et financement (en M\$)		Total cumulé sur 3 ans – Cible et financement (en M\$)		Total cumulé sur la période 2019-2020 à 2027-2028 (en M\$)	
	Nbre	(M\$)	Nbre	(M\$)	Nbre	(M\$)	Nbre	(M\$)	Nbre de logements	(M\$)
Nouvelles constructions		-		-		-		-		
Réparations/rénovations ¹	70	8,8	70	10,2	44	11,3	184	30,2	866	71,4
<u>Aide à l'abordabilité²</u>	69	7,2	125	8,4	142	10	336	25,6	724	39,8
Aide à l'abordabilité destinée aux ménages	200	2,7	180	2,7	113	2,7	493	8,2	2 300	27,2
Allocation pour le logement Canada-TNO	50	3,2	50	3,3	37	3,2	137	9,8	532	19
Total	389	21,9	425	24,7	336	27,2	1 150	73,9	4 422	157,4

Indicateur : Nombre de ménages pour lesquels le besoin de logement est satisfait	Cible (nombre de logements)									
	Année 1 – Cible et financement (en M\$)		Année 2 (2026-2027) – Nouvelle cible et financement (en M\$)		Année 3 (2027-2028) – Cible et financement (en M\$)		Total cumulé sur 3 ans – Cible et financement (en M\$)		Total cumulé sur la période 2019-2020 à 2027-2028 (en M\$)	
	Nbre de logements	(M\$)	Nbre de logements	(M\$)	Nbre de logements	(M\$)	Nbre de logements	(M\$)	Nbre de logements	(M\$)
Nouvelles constructions	10	0	20	0	10	0	40	0	0	0
Réparations/rénovations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	10	0	20	0	10	0	40	0	0	0