

Chapitre 4

Ministère du Développement social

Entente sur le logement social de la SCHL

Contenu

Sommaire.....	91
Ce que nous avons constaté	94
Information contextuelle.....	97
Incidence financière sur la province de la baisse de financement.....	104
Gestion et administration du programme conformément à l'entente	122

Ministère du Développement social

Entente sur le logement social de la SCHL

Sommaire

Introduction

4.1 Le présent chapitre cherche à renseigner l'Assemblée législative au sujet de notre travail sur l'Entente sur le logement social de la Société Canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) administrée par le ministère du Développement social (le Ministère), et il examine l'incidence financière de l'entente sur le gouvernement provincial.

4.2 Plusieurs raisons nous ont motivés à examiner de près l'Entente sur le logement social de la SCHL et son incidence sur la province :

- le parc de logements sociaux de la province vieillit;
- le financement annuel prévu à l'entente diminue;
- l'excédent cumulatif dans le compte à but spécial de la SCHL commence à baisser.

4.3 Nous avons concentré nos efforts sur les exercices terminés le 31 mars 2008, 2009 et 2010.

Objectifs

4.4 Les objectifs de notre travail étaient les suivants :

- *préparer à l'intention de l'Assemblée législative une analyse de l'incidence financière sur le gouvernement provincial de la baisse de financement au titre de l'Entente sur le logement social de la SCHL;*
- *évaluer si le Ministère gère et administre les programmes conformément aux quatre exigences principales (mentionnées à la clause 6 b)) de l'entente concernant la gestion et l'administration du portefeuille.*

4.5 Les quatre exigences principales sur lesquelles nous nous sommes penchés sont les suivantes :

1. maintenir et appliquer les principes et les éléments clés de chaque programme du portefeuille;
2. veiller à ce que seuls les ménages ciblés soient admissibles aux avantages procurés par le financement de la SCHL;
3. établir des normes qui définissent ce qu'est un logement abordable, de taille convenable et de qualité convenable;
4. respecter toutes les exigences en matière de rapports prévues à l'entente.

4.6 Au bout du compte, notre préoccupation est la suivante : les programmes de logement social seront-ils viables à l'expiration de l'entente en 2034? En d'autres termes, y aura-t-il assez d'argent pour offrir des logements sociaux dans la province et les entretenir?

Points saillants

4.7 Voici quelques-uns de nos commentaires et observations :

- En 1997, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick (SHNB) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont signé une entente visant à transférer la responsabilité des programmes fédéraux de logement (SCHL) social et les logements sociaux ciblés par ces programmes existants au gouvernement provincial.
- L'Entente sur le logement social comporte un certain nombre de risques :
 - i. L'entente présume un retrait complet du gouvernement fédéral du financement du logement social d'ici 2034. Les contributions financières fédérales diminueront chaque année pour disparaître complètement en 2034.
 - ii. Jusqu'en 2034, les contributions fédérales au titre de la SCHL diminueront et ne font l'objet d'aucun ajustement. La province est donc exposée dans l'éventualité d'une augmentation des coûts attribuable à l'inflation, aux taux d'intérêt ou aux conséquences d'un entretien différé.
 - iii. La responsabilité de la modernisation et de l'amélioration du parc de logements sociaux au complet incombe au gouvernement provincial.
 - iv. En vertu de l'entente, le gouvernement provincial doit indemniser complètement la SCHL pour toute dépense ou perte découlant du défaut de

rembourser par un fournisseur de logements sociaux assuré par la SCHL. La province assume l'entière responsabilité du défaut de paiement des ensembles.

- Le Nouveau-Brunswick compte actuellement 13 157 logements sociaux.
- L'âge moyen des logements qui appartiennent à la province et qu'elle gère (logements publics et logements locatifs ruraux) est de 40 ans.
- Le nombre de clients sur la liste d'attente des logements sociaux est de 4 200 en moyenne par année depuis 2007. La demande est la plus forte dans les trois plus grandes villes du Nouveau-Brunswick (Saint John, Moncton et Fredericton).
- Dans un rapport daté d'octobre 2009 préparé par des consultants engagés par le Ministère, on évaluait que l'état général du parc de logements sociaux était « passable », mais on prévoyait aussi que, si d'autres fonds n'étaient pas affectés à l'entretien, l'état du parc passerait à « mauvais » en 2012 et que la détérioration se poursuivrait jusqu'à un état « critique » en 2022. Des travaux de rénovation récents ont prolongé de cinq ans la durée de vie des propriétés; l'état général passera donc à « mauvais » en 2017 et à « critique » en 2027.
- Les consultants ont déclaré que [traduction.] « *le niveau de financement annuel actuel affecté au renouvellement des installations est insuffisant pour assurer la préservation tant à court qu'à long terme du parc immobilier* ». Ils estiment à 13 millions de dollars la somme annuelle requise pour maintenir les bâtiments en état passable; or, les dépenses annuelles réelles affectées à l'entretien ont plutôt tourné autour de 3,7 millions de dollars. Le Ministère a déclaré que le gouvernement fédéral ne s'était pas engagé à renouveler le financement à l'expiration de l'entente. Le personnel du Ministère ne s'attend pas à ce qu'une nouvelle entente sur le logement social soit conclue sous peu. Si l'on tient compte aussi du vieillissement du parc de logements et de la responsabilité de l'entretien, c'est la viabilité du logement social au Nouveau-Brunswick qui est remise en question.
- Dans nos discussions avec le personnel du Ministère, nous avons appris que, une fois l'hypothèque remboursée sur un bien, la subvention ou le

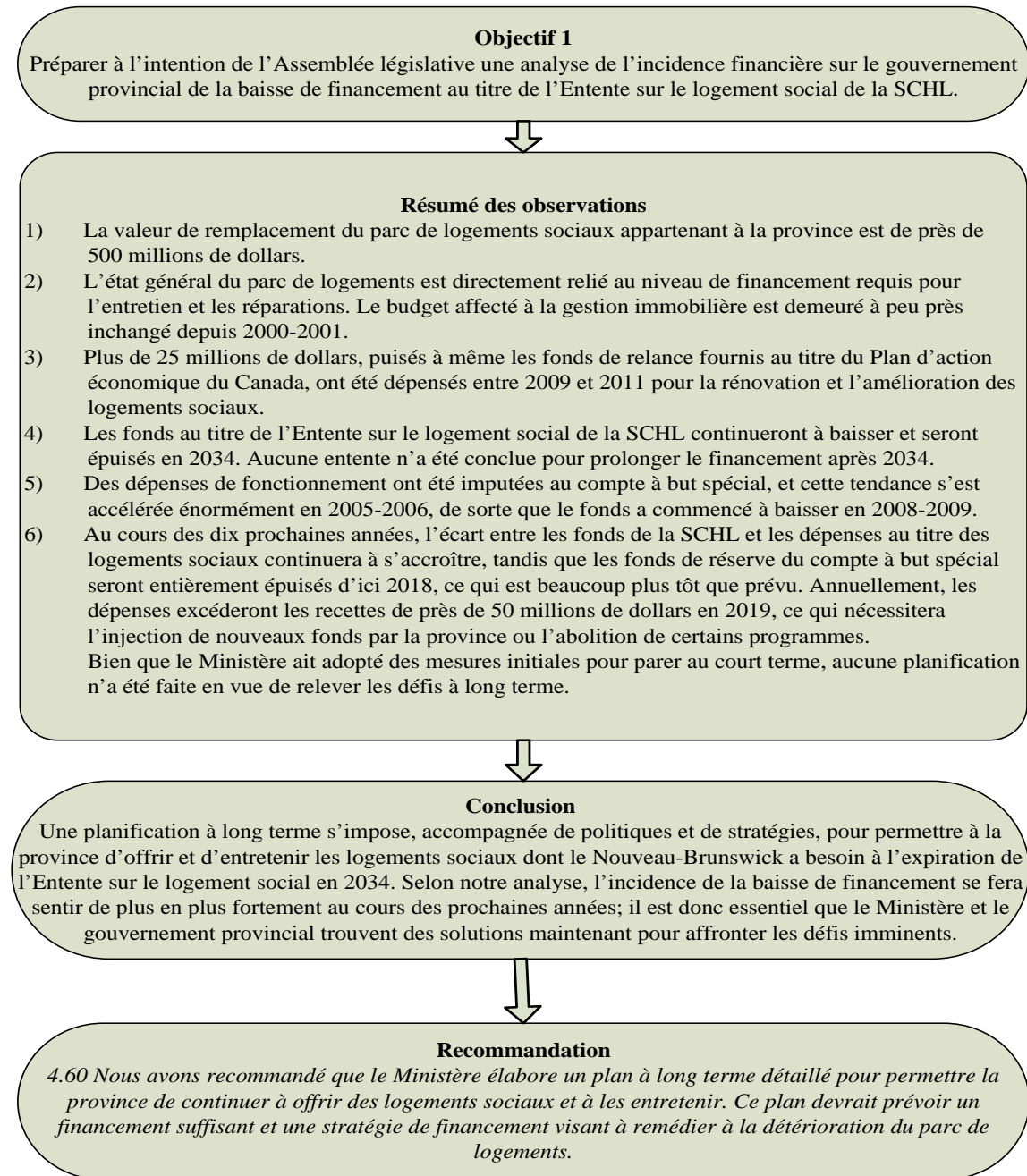
financement de la SCHL aussi prend fin. Avec le temps, les subventions au logement public et les suppléments de loyer seront entièrement financés par la province (la valeur actuelle est de 41,8 millions de dollars par année).

- D'ici 2019-2020, les dépenses excéderont les recettes de près de 50 millions de dollars par année à un moment où le compte à but spécial, qui est une réserve pour l'Entente sur le logement social, sera épuisé.

**Ce que nous
avons constaté**

4.8 Nos observations, conclusions et recommandations pour chacun de nos deux objectifs sont résumées aux pièces 4.1 et 4.2.

Pièce 4.1 Analyse de l'incidence financière pour la province



Pièce 4.2 Gestion et administration des programmes

Objectif 2

Évaluer si le Ministère gère et administre les programmes conformément aux quatre exigences principales (mentionnées à la clause 6 b)) de l'entente concernant la gestion et l'administration du portefeuille.

**Résumé des observations**

- 1) En nous fondant sur le travail du Bureau du contrôleur, nous avons conclu que la SHNB avait maintenu et appliqué les principes et les éléments clés de chaque programme du portefeuille et veillé à ce que seuls les ménages ciblés soient admissibles aux avantages procurés par le financement de la SCHL pour les exercices terminés le 31 mars 2008, 2009 et 2010.
- 2) Les normes d'abordabilité du logement sont fixées tous les cinq ans et elles sont fondées sur les seuils de revenu établis par la SCHL. Les normes relatives à la taille et à la qualité n'ont pas changé.
- 3) L'entente exige que la SHNB présente à la SCHL un état financier annuel vérifié de l'aide financière et des dépenses au plus tard six mois après la clôture de chaque exercice. Nous avons constaté que cette exigence a été respectée durant la période à l'étude.
- 4) L'entente exige que la SHNB présente à la SCHL un rapport de rendement annuel au plus tard six mois après la clôture de chaque exercice. Nous avons constaté que cette exigence a été respectée durant la période à l'étude.
- 5) L'entente exige que la SHNB effectue des évaluations des programmes du portefeuille et en présente les résultats à la SCHL dans un délai de cinq ans à partir de la date d'entrée en vigueur, puis que chaque programme soit évalué au moins une fois tous les cinq ans ou à la fréquence dont les parties conviennent. Nous avons constaté que cette exigence n'a pas été respectée.
- 6) Même si les programmes n'ont pas changé, leur évaluation pourrait s'avérer de plus en plus pertinente, compte tenu des difficultés auxquelles les programmes pourraient faire face à l'avenir, de la baisse continue du financement et de l'expiration prévue de l'Entente sur le logement social.
- 7) Bien que le Ministère ait adopté des mesures initiales pour parer au court terme, aucune planification n'a été faite en vue de relever les défis à long terme auxquels les programmes font face.

**Conclusion**

À la lumière de nos travaux, nous avons conclu que le Ministère a respecté trois des quatre principales exigences que nous avons examinées relativement à la gestion et à l'administration du programme. L'exigence d'effectuer une évaluation des programmes tous les cinq ans n'est pas respectée.

**Recommandation**

4.74 Étant donné les difficultés auxquelles les programmes pourraient faire face à l'avenir, compte tenu de la baisse continue du financement, de l'expiration de l'Entente sur le logement social en 2034, de la détérioration du parc de logements et de la nécessité de maintenir un programme de logement social, nous avons recommandé que l'évaluation des programmes soit effectuée dans le but de mettre au point une stratégie pour traiter de telles questions et assurer la conformité à l'entente.

**Information
contextuelle**
**Entente sur le
logement social
de la SCHL**

- 4.9** Le logement social est un moyen d'assurer des logements adéquats et abordables aux familles, aux personnes et aux personnes âgées à faible revenu au Nouveau-Brunswick. Pour ce faire, on subventionne des logements locatifs; les locataires paient un loyer qui est calculé en fonction de leur revenu, ou des subventions sont accordées à des organismes à but non lucratif pour s'occuper de portefeuilles de logements sociaux.
- 4.10** La plupart des logements sociaux au Nouveau-Brunswick ont été construits dans les années 1970, et ils étaient alors subventionnés et administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick (SHNB). En 1997, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a commencé à céder le contrôle des programmes fédéraux de logement social existants aux provinces. En avril 1997, SHNB et SCHL ont signé une entente pour transférer le contrôle de la gestion et de l'administration des programmes de logement social et les logements sociaux visés par le programme à la SHNB.
- 4.11** À la suite de cette dévolution, la province a repris la responsabilité financière des programmes de logement social et des logements sociaux visés. Le financement annuel à frais partagés a été remplacé par un financement annuel de la SCHL qui diminue chaque année et continuera à diminuer jusqu'à l'expiration de l'entente en 2034. L'entente permet notamment que les sommes fédérales qui ne sont pas dépensées à la fin de chaque exercice soient reportées dans un compte à but spécial, mais ces sommes doivent être utilisées avant l'expiration de l'entente. De plus, la province a consenti à indemniser la SCHL pour toute perte que cette dernière pourrait subir en tant que prêteur hypothécaire à des ensembles de logements sociaux; la SCHL a versé à la province une affectation forfaitaire de 8,4 millions de dollars pour compenser ce risque. La somme a été transférée au compte à but spécial en 1997-1998.
- 4.12** L'entente est assez claire sur l'utilisation qui peut être faite des fonds. Elle précise que l'ensemble du financement provenant de la SCHL (versements annuels et sommes reportées au compte à but spécial) doit servir uniquement à l'habitation. L'habitation désigne les logements et installations résidentiels, les aires communes et les services directement utilisés avec le logement résidentiel. L'habitation comprend aussi la gestion du portefeuille de programmes ainsi

que la gestion et l'administration des logements et installations résidentiels, des aires communes et des services directement utilisés avec le logement résidentiel. En d'autres termes, le financement doit être utilisé pour payer les coûts reliés aux programmes de logement pour lesquels la province est responsable, ainsi que pour la gestion des programmes.

Principes de l'entente

4.13 Les *principes* de l'entente fixent les règles sur l'utilisation des fonds de la SCHL par la SHNB. Les principes sont résumés à la pièce 4.3.

Pièce 4.3 Principes du financement

1. Le financement provenant de la SCHL doit servir uniquement au logement.
2. Le financement provenant de la SCHL doit servir à payer le coût des logements relevant d'un programme du portefeuille (programmes (et nouveaux programmes) sur lesquels se sont entendues la SCHL et la SHNB).
3. La SCHL établira périodiquement les limites du revenu applicable à un logement (LRL). Les LRL sont utilisées comme un examen des ressources pour déterminer les ménages ciblés.
4. Les fonds provenant de la SCHL (à l'exception des montants non ciblés) doivent servir entièrement à aider les ménages ciblés.
5. Seuls les montants non ciblés établis dans l'entente peuvent être utilisés pour des logements non occupés par un ménage ciblé.
6. Les économies réalisées par la SHNB grâce à des réductions de coûts ou à une gestion efficiente n'auront aucun effet à la baisse sur le montant du financement.

Pouvoir et responsabilités de la SHNB

4.14 Tous les biens immobiliers du ministère du Développement social (le ministère) sont détenus par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick (SHNB). Le ministre du Développement social préside le conseil d'administration de la société, et le sous-ministre en est son président. Les biens des portefeuilles du logement public et du logement pour les ruraux et les Autochtones ainsi que les terres non aménagées sont détenus et administrés par la SHNB.

4.15 La SHNB a accepté de gérer et d'administrer le portefeuille conformément à l'entente.

4.16 La SHNB doit :

- respecter et appliquer les principes et les éléments clés de chaque programme du portefeuille;
- s'assurer que seuls les ménages ciblés sont admissibles à recevoir les avantages du financement de la SCHL;
- établir des normes pour l'abordabilité, la taille et la qualité des logements;
- assumer la responsabilité entière de l'aide, des contributions, des coûts, des dépenses et des sorties d'argent relativement au portefeuille;
- s'acquitter des obligations de la SCHL prévues dans le cadre d'ententes convenues avec des tierces parties qui ont trait aux programmes du portefeuille;
- respecter les exigences en matière de rapports sur le portefeuille.

Avantages et désavantages de l'Entente sur le logement social

4.17 L'Entente sur le logement social comporte un certain nombre d'avantages pour la province. Par exemple :

- l'excédent immédiat de fonds fédéraux dans les premières années de l'entente;
- le retrait de toutes les mesures de contrôle fédérales quant à l'utilisation par la province de ses propres contributions financières;
- la liberté de réduire les contributions provinciales : la province n'a plus l'obligation explicite à l'endroit du gouvernement fédéral de fournir une aide financière pour le logement social;
- une plus grande liberté de déterminer elle-même comment les fonds fédéraux et provinciaux seront dépensés;
- la capacité de modifier les programmes : la province peut choisir d'éliminer ou de remplacer les programmes de logement dont elle hérite;

- le droit de conserver les économies réalisées au niveau du fonctionnement et de l'administration des programmes¹.

4.18 L'entente comporte aussi un certain nombre de désavantages, à savoir :

- La contribution fédérale aux programmes diminue et ne fait l'objet d'aucun ajustement, laissant la province exposée dans l'éventualité d'une augmentation des coûts attribuable à l'inflation, aux taux d'intérêt ou aux conséquences d'un entretien différé.
- La responsabilité de la modernisation et de l'amélioration du parc de logements sociaux au complet incombe à la province.
- En vertu de l'entente, la province doit indemniser complètement la SCHL pour toute dépense ou perte découlant du défaut de rembourser par un fournisseur de logements sociaux assuré par la SCHL. La province assume l'entière responsabilité du défaut de paiement des ensembles.
- L'entente présume un retrait complet du gouvernement fédéral du financement du logement social. Les contributions fédérales disparaîtront complètement en 2034.²

Accès au logement social

4.19 Le Ministère offre de nombreux programmes pour aider les ménages à faible revenu du Nouveau-Brunswick à combler leurs besoins en matière de logement; le rapport annuel de 2009-2010 mentionne dix programmes du genre. L'Entente sur le logement social de la SCHL vise quatre de ces programmes : logement public, logement pour les ruraux et les Autochtones, logement social à but non lucratif et suppléments du loyer. Ces programmes constituent l'objet

¹ Source : *Analyse de l'entente fédérale-provinciale sur le logement social*, Fédération de l'habitation coopérative du Canada, 1998

² Source : *Analyse de l'entente fédérale-provinciale sur le logement social*, Fédération de l'habitation coopérative du Canada, 1998

principal de notre travail. En 2009-2010, les dépenses consacrées à ces quatre programmes ont totalisé 63,8 millions de dollars, ou 76 % du budget des Services d'habitation du ministère. Les Services d'habitation ont comme objectif d'aider les ménages à faible revenu à obtenir un logement abordable et de taille et de qualité convenables.

4.20 Les locataires des logements sociaux sont choisis en fonction d'un besoin justifié. Les demandes sont mises en ordre de priorité à l'accueil au moyen d'un système universel de notation. Les facteurs pris en considération dans le système de notation sont les suivants :

- état du logement actuel;
- niveau de revenu;
- ratio entre le coût du logement et le revenu;
- nombre de personnes à charge;
- circonstances particulières (par exemple, si la sécurité et le bien-être d'une personne sont à risque en raison de son logement actuel).

4.21 Lors de l'examen de la demande de logement, la priorité est établie en fonction d'un système de notation. La priorité sur la liste d'attente pour un logement est décidée selon le nombre de points obtenus à l'examen du logement. Chaque année, les clients sur la liste d'attente doivent mettre leur formulaire de demande à jour. Si la personne ne présente pas les informations exigées dans le délai précisé, sa demande est annulée, et son nom est retiré de la liste d'attente.

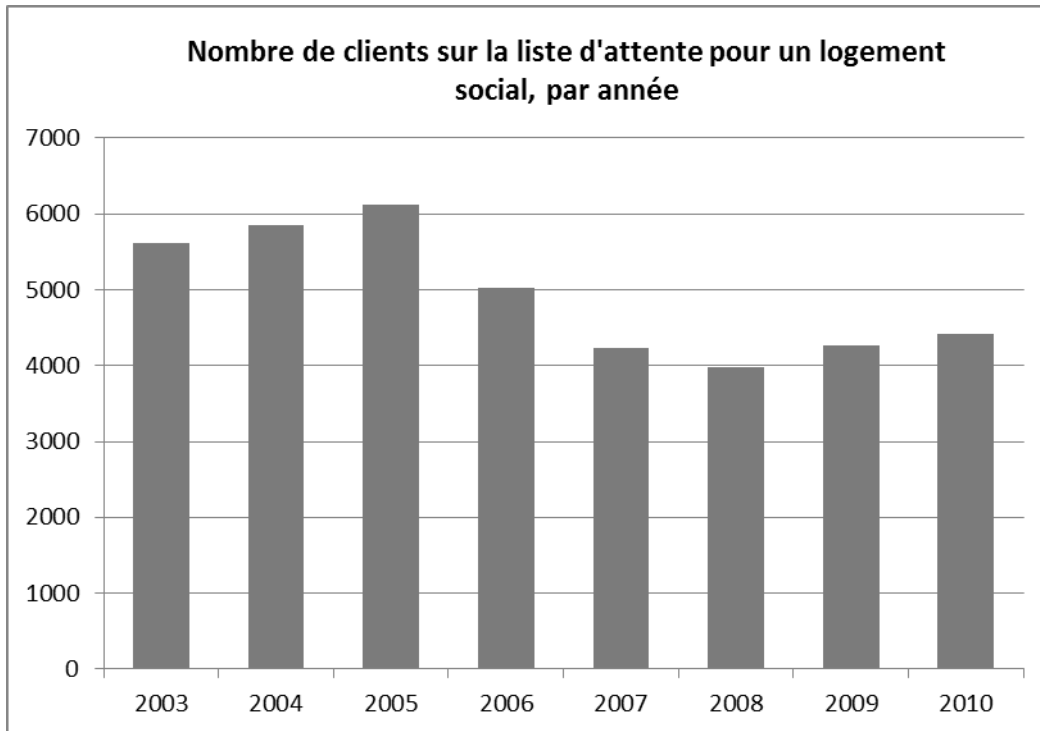
4.22 Lorsqu'un logement se libère, le locataire qui l'occupera est choisi à même la liste d'attente, et c'est la personne qui a obtenu la note la plus élevée à l'examen du logement qui est habituellement retenue. Il peut arriver qu'une famille ayant besoin d'un refuge d'urgence se voit accorder la priorité.

Liste d'attente pour un logement social

4.23 La liste d'attente pour un logement social a varié au cours des années, comme on peut le constater à la pièce 4.4. Le personnel du Ministère nous a dit que les chiffres de 2003 à 2005 ne reflètent pas nécessairement le nombre réel de personnes sur la liste, car les régions ne tenaient alors pas leur propre liste d'attente à jour au moment où le Ministère a commencé à exiger des mises à jour annuelles. La pièce 4.4 montre le nombre de clients en attente d'un logement social de 2003 à 2010. On constate que le nombre de clients sur la liste d'attente est relativement stable depuis 2007, avec une moyenne d'environ 4 200 clients par année. La pièce 4.5 montre la liste d'attente par région; on peut observer que la

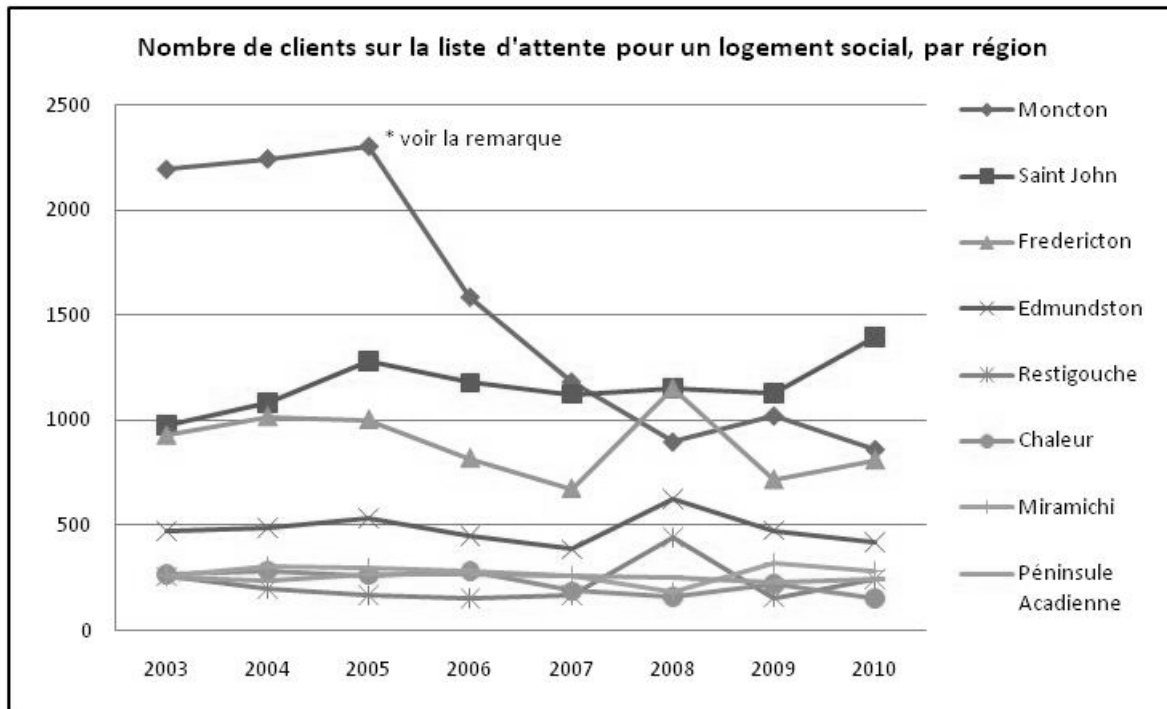
liste d'attente pour un logement social est plus longue dans les trois plus grandes villes du Nouveau-Brunswick (Saint John, Moncton et Fredericton).

Pièce 4.4 Liste d'attente pour un logement social par année



Source : Données fournies par le Ministère (chiffres non vérifiés).

Pièce 4.5 Liste d'attente pour un logement social par région



Source : Données fournies par le Ministère (chiffres non vérifiés).

Remarque : Le Ministère nous a dit que, dans les premières années, les régions ne tenaient pas de liste comme elles le font depuis récemment. Par exemple, les gens qui obtenaient un logement n'étaient pas toujours retirés de la liste. Donc, même si les régions réussissaient à trouver un logement pour les gens, le nombre de ménages placés n'est pas aussi élevé que semblent montrer les chiffres figurant dans le graphique.

Programmes de logement social

4.24 L'Entente sur le logement social de la SCHL vise quatre programmes :

- logement public;
- logement pour les ruraux et les Autochtones;
- logement social à but non lucratif;
- suppléments du loyer.

4.25 Ces programmes constituent l'objet principal de notre chapitre. Voici une brève description de chacun de ces quatre programmes.

Logement public

4.26 Le Programme de logement public offre des logements sûrs et abordables aux familles, aux particuliers et aux aînés à faible revenu qui vivent dans les grands centres urbains et les localités plus petites en subventionnant des logements locatifs dans des ensembles de logement public. Les locataires acceptés dans un logement public paient un loyer qui équivaut

à 30 % de leur revenu.

Logement pour les ruraux et les Autochtones

4.27 Le Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones offre des logements locatifs sûrs, adéquats et abordables aux personnes à faible revenu du Nouveau-Brunswick qui vivent dans une localité rurale de moins de 2 500 habitants. La province possède et gère les logements locatifs ruraux. Les locataires admissibles à une aide paient un loyer ramené à 30 % de leur revenu du ménage ajusté.

Logement social à but non lucratif

4.28 Le Programme de logement social à but non lucratif offre des subventions à des organismes à but non lucratif, y compris des coopératives d'habitation, pour maintenir leur parc de logements sociaux. En aidant les organismes à but non lucratif à maintenir leur parc de logements sociaux, le Ministère peut ainsi élargir le nombre de logements locatifs abordables et convenables à l'intention des ménages à faible revenu. Des critères établis par des ententes individuelles conclues avec les organismes à but non lucratif et les coopératives déterminent l'admissibilité.

Suppléments du loyer

4.29 Le Programme de suppléments du loyer aide les ménages à obtenir un logement locatif abordable, adéquat et convenable en subventionnant des logements admissibles dans le secteur privé. Le montant de l'aide est déterminé par l'établissement de la différence entre le loyer du marché convenu et la capacité de payer du locataire.

Incidence financière sur la province de la baisse de financement

4.30 Notre premier objectif était le suivant :

préparer à l'intention de l'Assemblée législative une analyse de l'incidence financière sur le gouvernement provincial de la baisse de financement au titre de l'Entente sur le logement social de la SCHL.

4.31 Nous avons voulu examiner l'Entente sur le logement social pour plusieurs raisons, notamment :

- le parc de logements sociaux de la province vieillit;
- le financement annuel au titre de l'entente baisse;
- l'excédent cumulatif dans le compte à but spécial commence à diminuer.

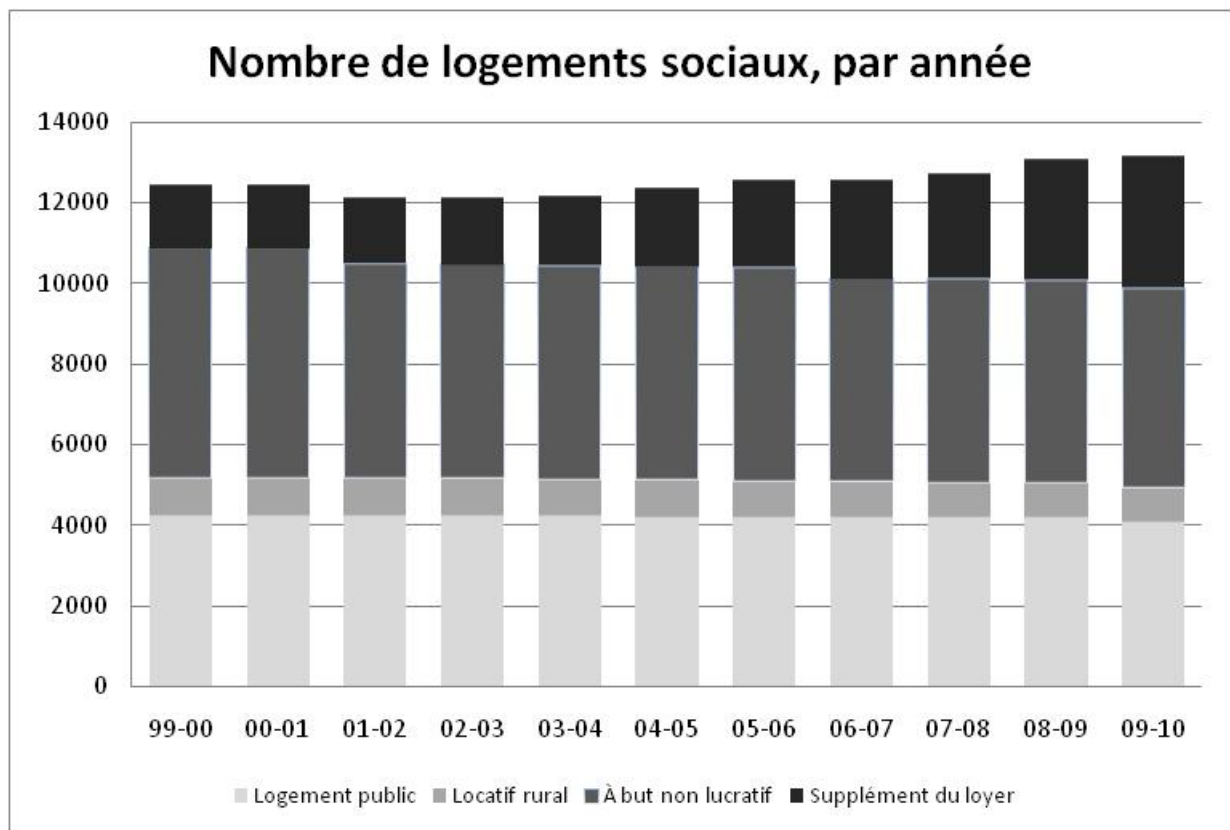
4.32 Par ailleurs, l'un des désavantages de l'entente est que la responsabilité de la modernisation et de l'amélioration du parc de logements sociaux au complet incombe à la province. Tous ces facteurs jouent un rôle important dans notre analyse de l'incidence financière sur le gouvernement provincial de la

baisse du financement au titre de l'Entente sur le logement social.

Parc de logements vieillissant

4.33 Selon ses rapports annuels, le ministère du Développement social (le ministère) possède et gère un certain nombre de logements publics et de logement locatifs ruraux situés un peu partout dans la province. De plus, le Ministère subventionne des logements locatifs privés. La pièce 4.6 montre le nombre de logements dans la province de 1999 à 2010. Au 31 mars 2010, on comptait 13 157 logements sociaux au Nouveau-Brunswick.

Pièce 4.6 Nombre de logements sociaux au Nouveau-Brunswick



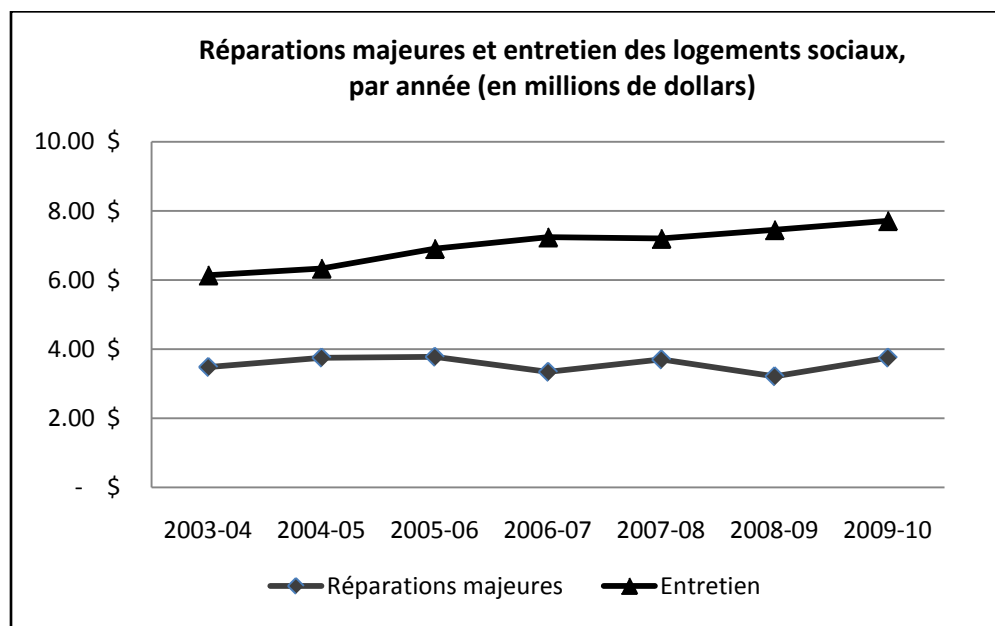
Source : Rapport annuel du Ministère 1999-2000 à 2009-2010 (chiffres non vérifiés).

4.34 Comme on peut le constater à l'examen de la pièce 4.6, le nombre de logements publics et de logements locatifs ruraux est demeuré à peu près le même depuis 1999, tandis qu'il y a eu une légère diminution du nombre de logements subventionnés par le Programme de logement social à but non lucratif. C'est dans le nombre de logements visés par un supplément du loyer qu'on constate une hausse. Le nombre de logements visés par un supplément du loyer est passé de 1 572

en 1999-2000 à 3 256 en 2009-2010.

4.35 L'âge moyen des logements qui appartiennent à la province et qu'elle gère (logements publics et logements locatifs ruraux) est de 40 ans; le personnel du Ministère nous dit que le plus vieux bâtiment que possède la province a été construit en 1790. La valeur de remplacement de ces bâtiments, telle qu'elle est déterminée par les consultants embauchés par le Ministère pour évaluer l'état du parc de logements, est de 498 107 000 \$. Un parc de logements vieillissant nécessite plus de réparations et d'entretien. L'état général du parc de logements est directement attribuable au niveau de financement affecté à l'entretien et aux réparations. Nous avons pris connaissance des dépenses consacrées à l'entretien et aux réparations majeures de ces biens immobiliers de 2003-2004 à 2009-2010. La pièce 4.7 montre les dépenses engagées au cours des sept derniers exercices pour les rénovations et l'entretien des logements appartenant à la province et qu'elle gère. La pièce montre que les dépenses affectées à l'entretien ont légèrement augmenté (passant de 6,14 millions à 7,72 millions de dollars par année), tandis que les dépenses pour les réparations majeures sont demeurées relativement constantes au cours des sept derniers exercices, variant entre 3,5 millions et 3,75 millions de dollars par année.

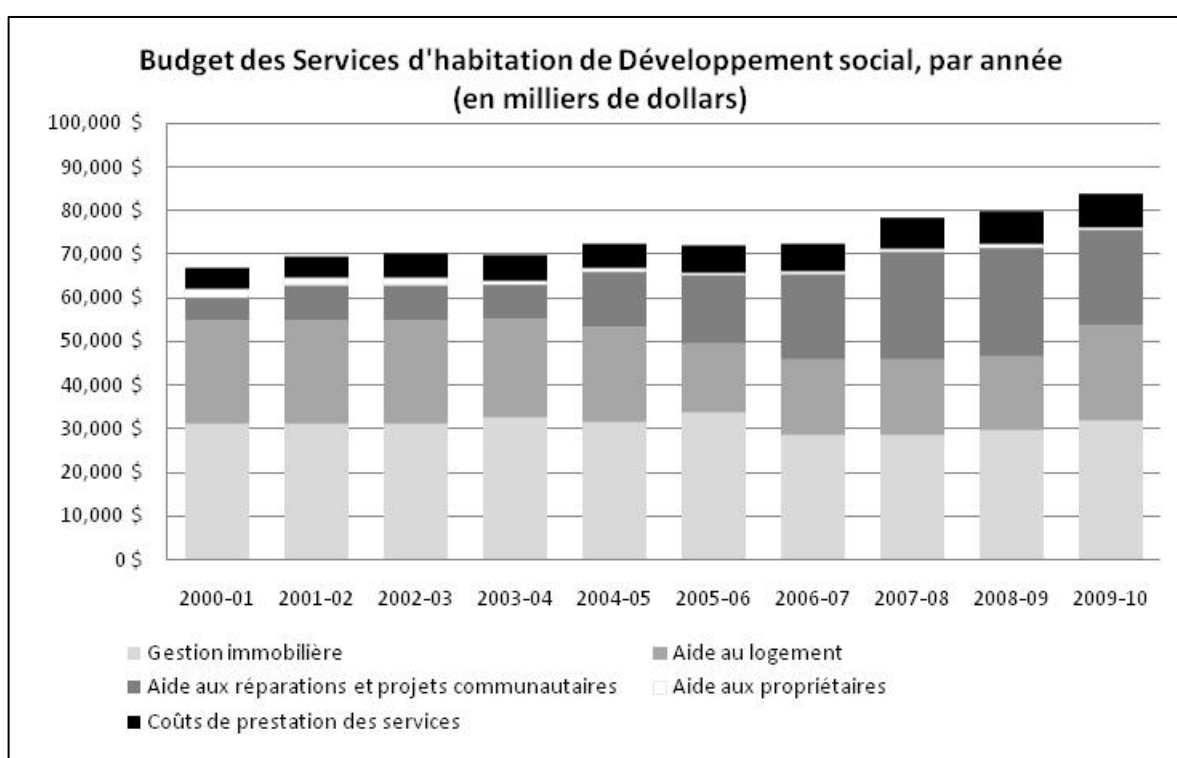
Pièce 4.7 Réparations et entretien des logements sociaux de 2003 à 2010



Source : Information financière fournie par le Ministère (chiffres non vérifiés).

4.36 Nous avons aussi examiné le budget du Ministère affecté aux Services d'habitation, qui englobe les réparations et l'entretien des logements appartenant à la province et qu'elle gère. La pièce 4.8 montre les éléments du budget du Ministère sous les Services d'habitation de 2000-2001 à 2009-2010. L'élément Gestion immobilière des Services d'habitation est décrit comme suit dans le *Budget principal* : « Maintenir et exploiter des immeubles à usage locatif offrant des logements abordables aux ménages à faible revenu ».

Pièce 4.8 Budget de Développement social affecté aux Services d'habitation, par élément, de 2000-2001 à 2009-2010



Source : Budget principal 2000-2001 à 2009-2010

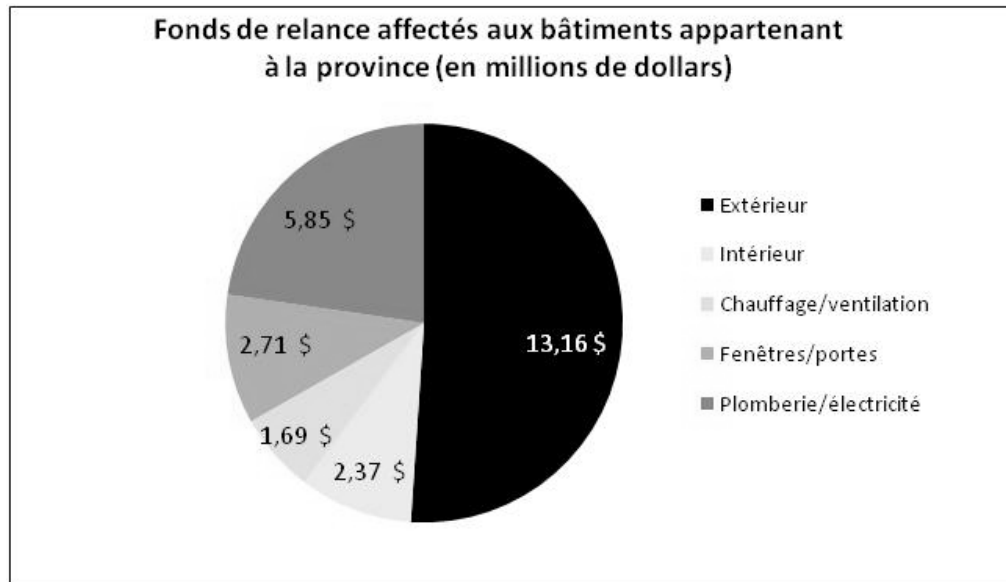
4.37 La pièce 4.8 nous montre que, même si le budget global a augmenté de 25 % (passant de 66,9 millions à 83,7 millions de dollars), le budget consacré à l'élément *Gestion immobilière* est demeuré relativement stagnant depuis 2000-2001, augmentant de seulement 2 % pour atteindre 31,9 millions de dollars. La seule hausse est constatée à l'élément *Aide aux réparations et projets communautaires*, qui est décrit dans le *Budget principal* ainsi : « Aider les propriétaires à faible revenu qui occupent un logement inférieur aux normes établies à réparer, à remettre en état ou à améliorer leur logement afin qu'il soit d'une qualité acceptable sur le plan de

la santé et de la sécurité et aider les groupes communautaires dans leurs initiatives liées au logement ». Cet élément a augmenté de 290 % depuis 2000-2001 (passant de 5,6 millions en 2000-2001 à 21,9 millions de dollars en 2009-2010). Notons également que le financement accordé à l'élément *Aide aux propriétaires* au cours des dernières années est négligeable (651 000 \$ en 2009-2010 comparativement à 1,8 million de dollars en 2000-2001).

4.38 En mai 2009, la province a annoncé que les gouvernements fédéral et provincial allaient investir 99 millions de dollars dans le logement abordable en vertu du Plan d'action économique du Canada. Cette somme comprend un investissement fédéral-provincial conjoint de 75 millions de dollars en vertu de l'entente sur le logement abordable Canada–Nouveau-Brunswick pour construire des logements sociaux neufs et rénover des logements sociaux existants. Une somme additionnelle de 24,1 millions de dollars (un investissement fédéral-provincial combiné) servira à la construction de nouveaux logements abordables et aidera les ménages à faible revenu à faire des rénovations à leur maison.

4.39 À même les fonds en question, le Ministère a rénové un certain nombre de logements publics et logements pour les ruraux et les Autochtones (qui appartiennent à la province), engageant un total de 25 783 558 \$ pour faire des rénovations et des améliorations de 2009 à 2011 (au moment de notre travail, tout sauf 355 000 \$ avait été dépensé). La pièce suivante montre le genre de travaux effectués sur les logements sociaux appartenant à la province. À la lecture de la pièce 4.9, on peut constater que à peu près 75 % des fonds (19 millions de dollars) a servi à faire des rénovations à l'extérieur (revêtement, toitures, travaux sur les lieux) et à des travaux de plomberie et d'électricité.

Pièce 4.9 Genres de réparations effectuées sur les logements sociaux appartenant à la province de 2009 à 2011



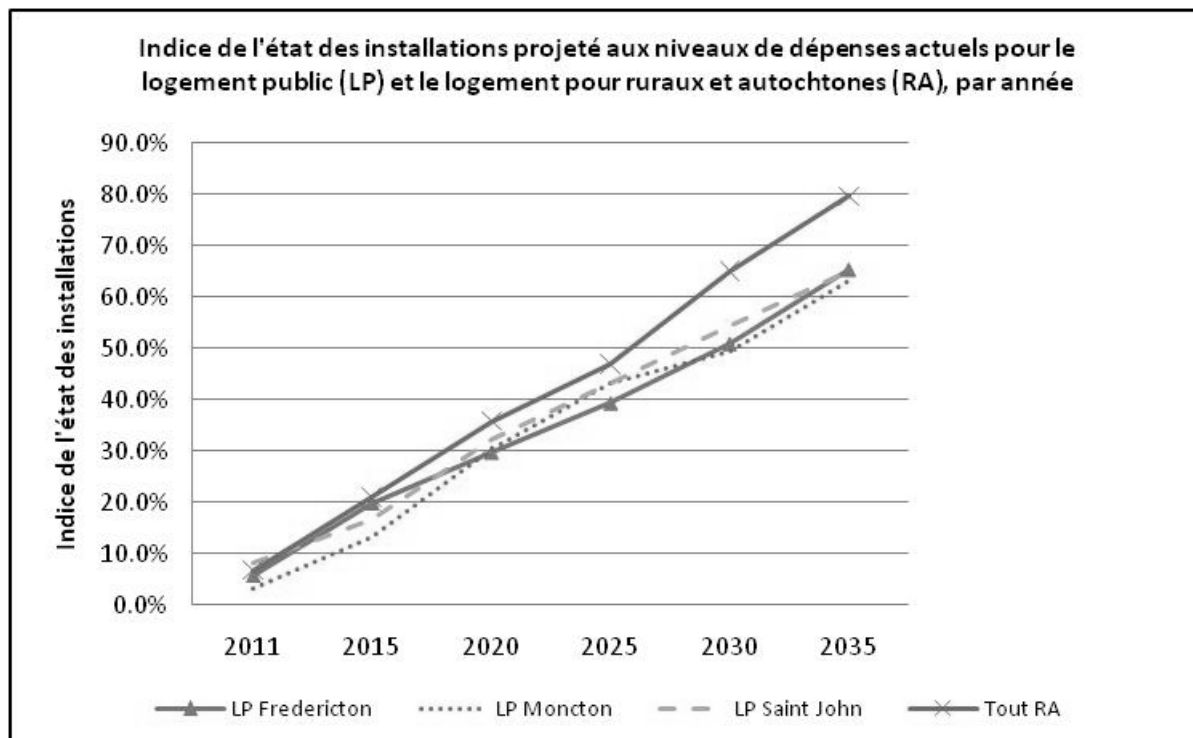
Source : Information fournie par le Ministère (chiffres non vérifiés)

4.40 Le Ministère a également utilisé des fonds de relance en 2009 pour embaucher des consultants afin de les aider à évaluer l'état de ses biens immobiliers. Les consultants ont mis au point un logiciel prédictif pour aider à la planification des travaux d'entretien des bâtiments. Le logiciel est fondé sur un programme de modélisation; il évalue l'état des biens et prédit les fonds qui seront nécessaires pour les maintenir en bon état durant une période de 30 ans.

4.41 En octobre 2009, les consultants ont présenté leurs résultats au Ministère. Ils ont évalué que l'ensemble du portefeuille est dans un état « passable », mais ils ont prédit que, à moins d'y affecter des fonds supplémentaires, l'état passerait à « mauvais » en 2012, puis à « critique » en 2022 tandis que la détérioration se poursuit. Les évaluations reposent sur l'indice de l'état des installations (IEI) qui est attribué à chaque bien. L'IEI est une représentation des lacunes et du coût de réparation d'une installation par rapport à sa pleine valeur de remplacement. L'état d'une installation est considéré comme bon si l'IEI est inférieur à 5 %, passable s'il se situe entre 5 % et 10 %, mauvais entre 10 % et 30 %, et critique entre 30 % et 65 %. Si l'IEI dépasse 65 %, on considère que le coût des réparations de l'installation est prohibitif et qu'il faut alors envisager de réaménager, de démolir ou de vendre l'installation. La pièce 4.10 montre l'IEI tel qu'il est déterminé par les consultants pour les logements publics (LP) dans les trois plus grandes villes du Nouveau-

Brunswick ainsi que la moyenne globale pour les logements pour les ruraux et les Autochtones (RA) dans les prochaines années aux niveaux actuels des dépenses d'entretien (avant l'effet des fonds de relance).

Pièce 4.10 *Indice de l'état des installations projeté aux niveaux de dépenses actuels pour les logements publics et les logements pour les ruraux et les Autochtones*



Source : Information fournie par le Ministère, avant les fonds de relance (chiffres non vérifiés)

4.42 Partant des niveaux de dépenses actuels, on peut constater à la pièce 4.10 que, à l'expiration du programme en 2034, l'état des bâtiments sera tel qu'il sera considéré trop coûteux de les réparer, les logements pour les ruraux et les Autochtones étant dans un état beaucoup plus mauvais que les logements publics. La pièce 4.11 donne une description des évaluations.

Pièce 4.11 Évaluation de l'état des installations et implications pour l'état des bâtiments et les besoins d'entretien

Évaluation	Implications pour les bâtiments, les occupants et l'entretien
Bon	Les installations paraissent propres et fonctionnelles. Le personnel de l'entretien suit le calendrier d'entretien prévu.
Passable	Les installations montrent des signes d'usure. Des déficiences plus fréquentes se produisent au niveau des éléments et de l'équipement. Le personnel de l'entretien est détourné du calendrier d'entretien prévu.
Mauvais	Les installations ont l'air vieilles, et la détérioration est visible et croissante. Des déficiences fréquentes peuvent se produire au niveau des éléments et de l'équipement. La fermeture occasionnelle du bâtiment est nécessaire. Le personnel de l'entretien est obligé de passer en mode « réaction ».
Critique	Les installations ont l'air vieilles, et la détérioration est évidente. Les déficiences sont fréquentes au niveau de l'équipement. Il est probable que la fermeture occasionnelle du bâtiment soit nécessaire, et le risque est élevé au niveau de la gestion. Le personnel de l'entretien n'est pas en mesure d'assurer l'entretien prévu en raison du nombre élevé d'appels en mode « réaction ».

Source : Information fournie par le Ministère

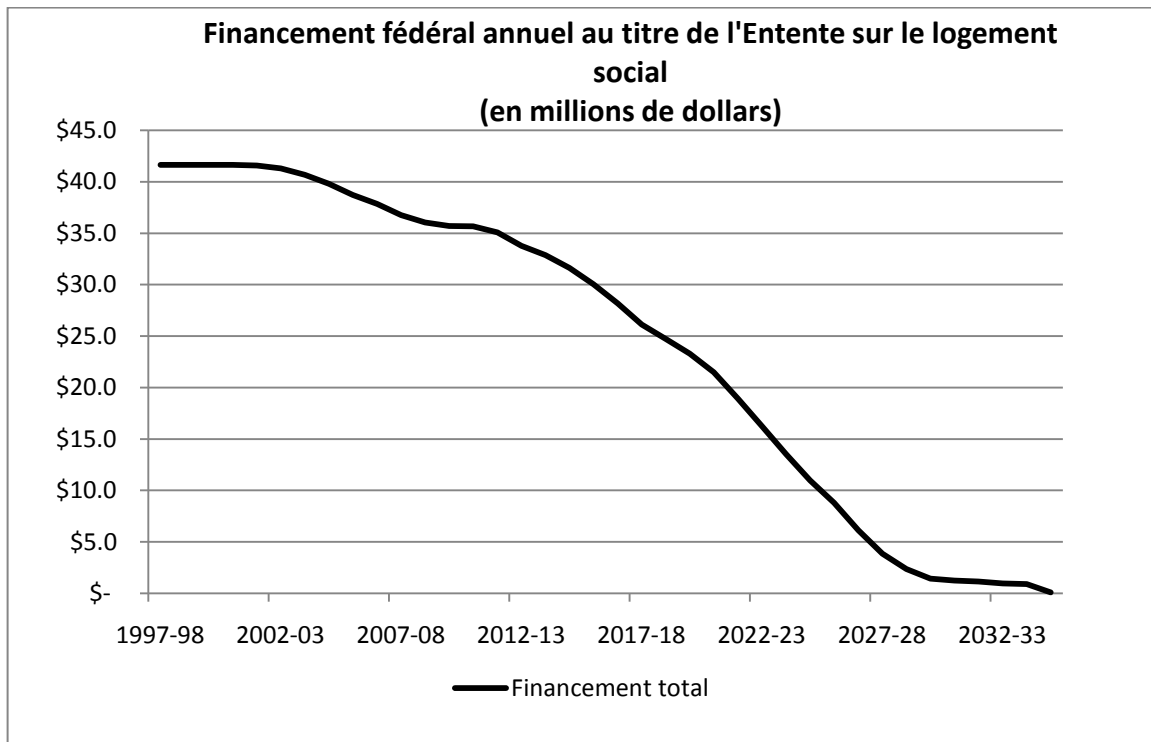
4.43 Selon les consultants, la détérioration des bâtiments mènera à une détérioration de la qualité de vie de leurs occupants, à un risque accru de déficience des éléments du bâtiment, et à un fardeau plus lourd en ce qui concerne l'entretien et les frais d'exploitation. Les consultants ont indiqué que [traduction.] « *le niveau de financement annuel actuel affecté au renouvellement des installations est insuffisant pour assurer la préservation aussi bien à court qu'à long terme du parc immobilier* ». Ils estiment à 13 millions de dollars la somme annuelle requise pour maintenir les bâtiments en état passable; or, les dépenses annuelles réelles affectées à l'entretien ont plutôt tourné autour de 3,7 millions de dollars. Ils estiment aussi que les réparations à faire qui s'accumulent sont de 45,5 millions de dollars. Les fonds de relance mentionnés précédemment permettront de ramener l'arriéré des réparations à 19,7 millions de dollars et amélioreront l'évaluation générale des biens, dont l'état passera de « passable » à « bon ». Ils

estiment toutefois que la durée utile de l'ensemble du parc de logements ne sera prolongée que de cinq ans, ce qui signifie que, aux niveaux de financement actuels, l'état général du parc de logements passera à « mauvais » en 2017 et à « critique » en 2027.

Financement fédéral annuel à la baisse

4.44 L'Entente sur le logement social de la SCHL prévoit une diminution graduelle de la contribution fédérale au titre du logement social jusqu'à sa disparition en 2034. La pièce 4.12 montre la baisse du financement fédéral telle qu'elle est prévue à l'entente. On constate que la baisse, qui a commencé lentement en 2002-2003, s'accélère entre 2012-2013 et 2027-2028.

Pièce 4.12 Financement fédéral au titre du logement social pendant la durée de l'entente



Source : Annexe E de l'Entente sur le logement social Canada–Nouveau-Brunswick

4.45 Notre principale préoccupation est de savoir si le Ministère est en mesure d'assurer l'entretien des logements sociaux malgré la baisse du financement fédéral. Aucune entente n'a été conclue pour poursuivre le financement une fois que l'entente expire en 2034, et le Ministère a déclaré que le gouvernement fédéral ne s'était pas engagé à renouveler le financement à l'expiration de l'entente. Le personnel du Ministère ne s'attend pas à ce qu'une nouvelle entente sur le

logement social soit conclue sous peu. Si l'on tient compte aussi du vieillissement du parc de logements et de la responsabilité de l'entretien, c'est la viabilité du logement social au Nouveau-Brunswick qui est remise en question.

4.46 Cette préoccupation est reprise dans le cadre stratégique et la stratégie de logement du Ministère et dans le document *Un foyer, c'est l'espoir – Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick* de la SHNB. Dans ce document, la SHNB déclare qu'elle investira pour « *Assurer la viabilité de l'habitation parrainée par le gouvernement* ». La société ajoute que « *Le financement général en matière de logement devrait diminuer, même si les coûts de construction de nouvelles unités et de maintenance (sic) des unités existantes continuent d'augmenter. La majorité des logements sociaux du Nouveau-Brunswick ont été construits en vertu d'ententes fédérales-provinciales de partage des coûts. [...] la majorité de la contribution annuelle du gouvernement fédéral est liée à l'Entente sur le logement social. Celle-ci ne contient aucune disposition sur le financement des coûts d'exploitation de ces logements et en 2034, lorsque les hypothèques ou les obligations arriveront à terme, le financement du gouvernement fédéral devrait être nul* ».

4.47 Et ceci : « *Les logements du Nouveau-Brunswick sont parmi les plus vieux de tout le pays. La majorité des logements publics que possède et que gère la Société d'habitation ont été construits il y a plus de 40 ans. L'âge de ces logements, combiné à la rareté des fonds pour la rénovation au fil des ans, a entraîné une détérioration du parc résidentiel. L'état de certaines unités est tellement inférieur aux normes que la santé et la sécurité des résidents sont en danger, surtout dans le cas du parc résidentiel rural où certaines unités demeurent vacantes en raison de leur état de délabrement. Les clients ont de la difficulté à payer leurs factures de chauffage parce que ces vieilles unités ne sont pas économes en énergie et sont coûteuses à entretenir. Plusieurs unités ont été conçues pour de grandes familles et ne répondent plus aux besoins de notre population changeante. Par conséquent, certains clients sont obligés de chauffer des logements trop grands pour la taille de leur ménage* ».

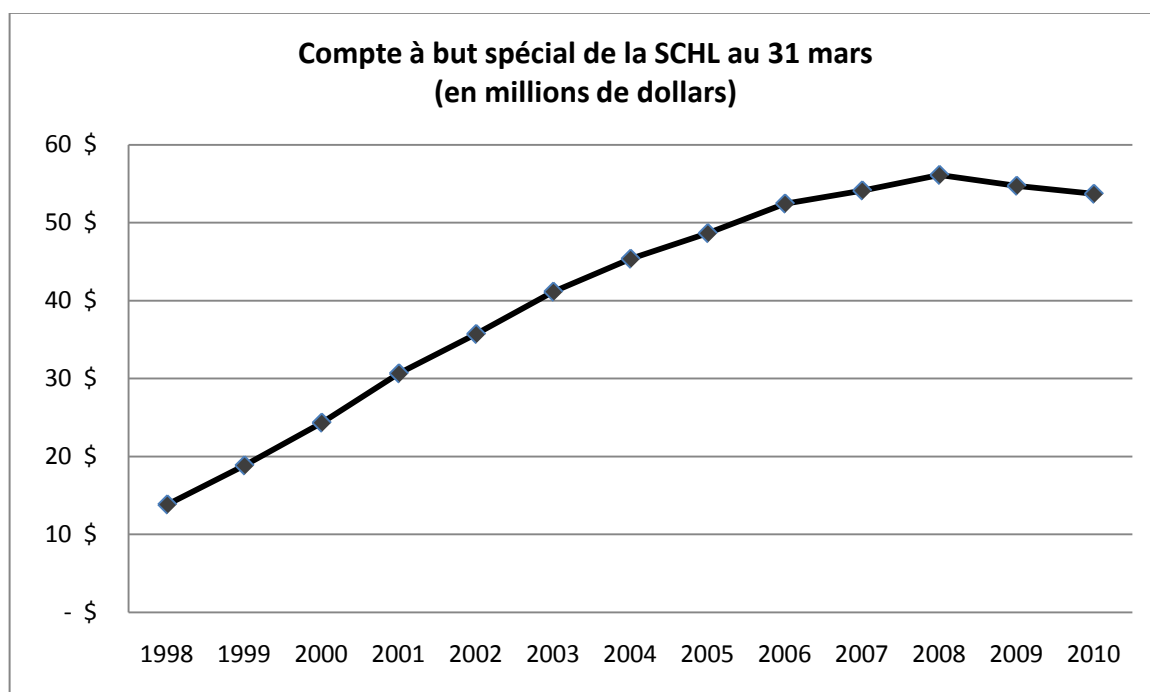
4.48 En parlant avec le personnel du Ministère, nous avons appris que, une fois l'hypothèque arrivée à échéance, la subvention ou le financement de la SCHL cesse. Avec le temps, les subventions au logement social et les suppléments du loyer seront entièrement financés par la province. Comme

le montre la pièce 4.6 plus haut, le nombre de logements visés par un supplément du loyer augmente constamment depuis 2005-2006. Dans le cas des organismes à but non lucratif voués au logement social, la fin des subventions signifie que ceux-ci ne recevront alors plus aucun financement.

Excédent cumulatif à la baisse dans le compte à but spécial de la SCHL

4.49 L'entente prévoit que les fonds reçus de la SCHL qui ne sont pas dépensés peuvent être reportés d'un exercice à l'autre jusqu'à l'expiration de l'entente. La pièce 4.13 montre le niveau de financement dans le compte à but spécial de la SCHL au 31 mars depuis 1998. On constate que le montant des fonds dans le compte s'est accru constamment de 1998 jusqu'à son sommet en 2008. Depuis, ce montant diminue.

Pièce 4.13 Solde du compte à but spécial de la SCHL



Source : Comptes publics, 1998 à 2010

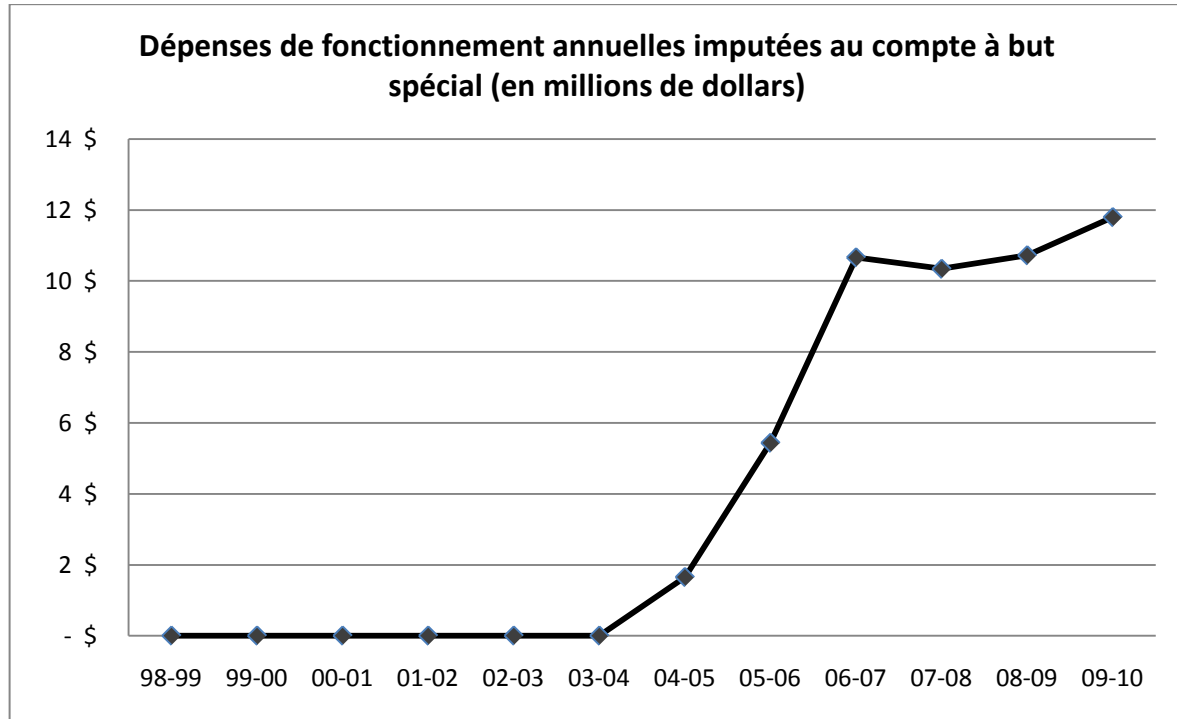
4.50 Les sommes versées au compte à but spécial sont :

- les fonds fédéraux non dépensés reportés;
- les intérêts créditeurs;
- les sommes recouvrées auprès des clients;
- les dépenses.

4.51 Comme nous l'avons mentionné, le solde du compte a commencé à baisser en 2009. De plus, le Ministère a commencé à imputer des dépenses de fonctionnement au compte à but spécial à partir de 2004-2005. La pièce 4.14

montre le niveau des dépenses de fonctionnement qui sont transférées au compte à but spécial. Ces montants ont augmenté de façon radicale entre 2003-2004 et 2006-2007, et ont continué à grimper lentement depuis.

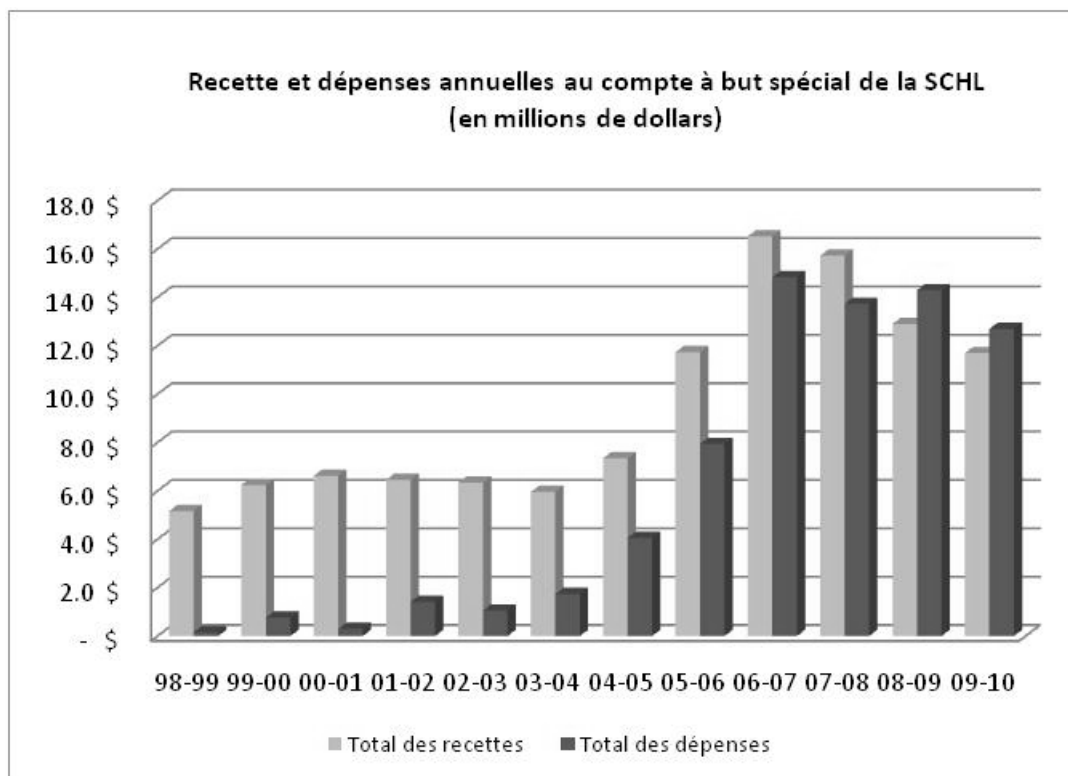
Pièce 4.14 Dépenses de fonctionnement imputées au compte à but spécial



Source : Information financière fournie par le Ministère (chiffres non vérifiés).

4.52 Les recettes et les dépenses annuelles totales au compte à but spécial figurent à la pièce 4.15. Cette pièce montre que, de 1998-1999 à 2007-2008, les recettes ont dépassé les dépenses dans ce compte, et particulièrement jusqu'en 2005-2006. Cependant, à partir de 2008-2009, les dépenses ont dépassé les recettes produites, ce qui explique la diminution constatée en 2008-2009 à la pièce 4.13.

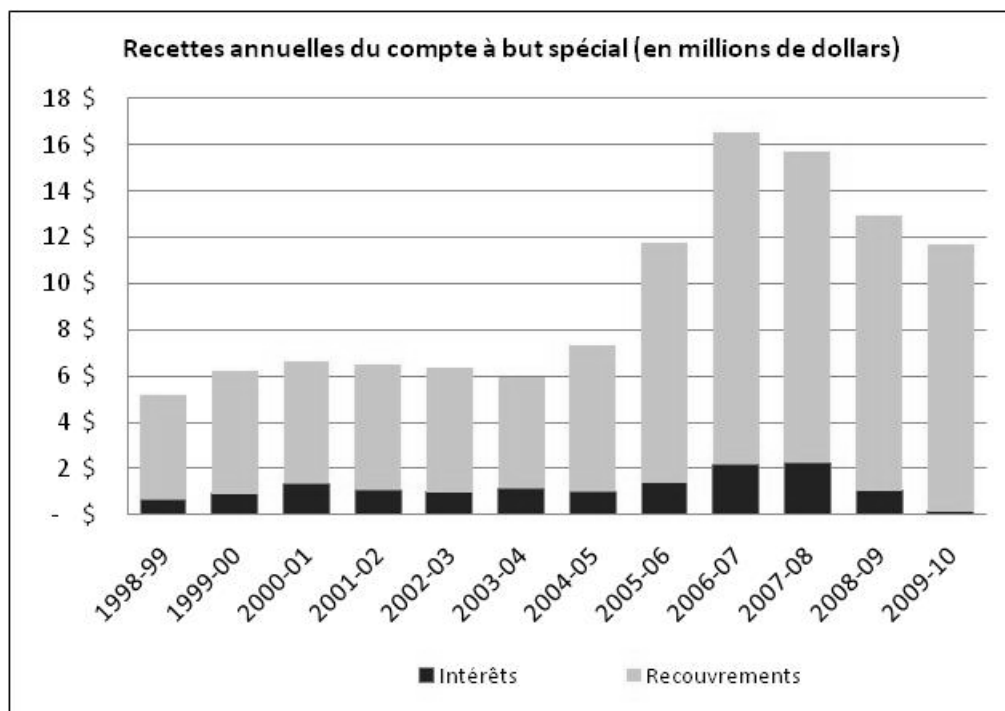
Pièce 4.15 Recettes et dépenses annuelles au compte à but spécial



Source : Comptes publics de 1998 à 2010

4.53 Selon le Ministère, ce compte à but spécial devait servir de protection contre les fluctuations des taux d'intérêt et de l'inflation et leur incidence sur les hypothèques. Toutefois, le Ministère doit dépenser plus à mesure que les hypothèques arrivent à terme, et le coût de certaines dépenses de fonctionnement est payé à même le compte à but spécial. Même si ce n'était pas l'intention du Ministère au départ, le fait d'imputer les dépenses de fonctionnement au compte à but spécial respecte effectivement les règles de l'entente de financement. Il s'ensuit que le Ministère utilise les fonds du compte à but spécial à un rythme beaucoup plus rapide qu'il avait prévu, et les recettes sont moins élevées que prévu. Les recettes du compte à but spécial figurent à la pièce 4.16; elles comprennent les intérêts créditeurs du solde du compte à but spécial et divers recouvrements (provenant de la vente de biens du portefeuille, des remboursements de prêts consentis à des groupes à but non lucratif et du solde des fonds fédéraux reçus). La pièce montre que la majorité des recettes ont toujours été des recouvrements, les intérêts créditeurs ne représentant qu'un petit montant. La quantité de recettes provenant des recouvrements a augmenté de façon considérable depuis 2005-2006.

Pièce 4.16 : Recettes du compte à but spécial de la SCHL de 1998 à 2010



Source : Information financière fournie par le Ministère (chiffres non vérifiés)

Incidence financière pour la province

4.54 Connaissant les niveaux de financement de la SCHL et extrapolant les dépenses à partir des niveaux antérieurs, nous avons préparé une projection de l'incidence financière au cours des dix prochaines années de la baisse du financement de la SCHL. Partant d'informations obtenues du Ministère, nous avons établi des projections de dépenses fondées sur la tendance moyenne depuis 1997-1998. Nous avons aussi fait des projections sur le niveau de financement dans le compte à but spécial en nous fondant sur des fluctuations plus récentes, notamment les montants inscrits au *Budget principal* pour 2010-2011 et 2011-2012, car nous avons déterminé que ces chiffres sont représentatifs des futurs niveaux de financement. Les résultats sont présentés à la pièce 4.17.

4.55 La pièce montre que, au cours des dix prochaines années, l'écart entre le financement de la SCHL et les dépenses au titre du logement social continuera de s'élargir, tandis que les fonds de réserve dans le compte à but spécial seront entièrement épuisés d'ici 2018, ce qui est beaucoup plus tôt qu'une projection établie antérieurement que nous a fournie le Ministère, qui avait estimé que les fonds allaient être épuisés seulement en 2028. Le Ministère avait aussi estimé que la diminution des fonds dans le compte commencerait seulement en 2014, alors qu'elle a commencé en 2009, comme on peut le

constater à la pièce 4.17. Toutes des programmes dans le portefeuille visé par l'Entente sur le logement social reçoivent la moitié de leur financement ou plus de la SCHL. En fait, plus de la moitié des programmes sont entièrement financés par la SCHL. D'ici 2019-2020, on peut voir que les dépenses dépasseront les recettes de près de 50 millions de dollars par année, alors que le compte à but spécial sera épuisé. Cet écart exigera des fonds supplémentaires de la province, un engagement par le gouvernement fédéral à l'égard de la prolongation du financement, ou l'abolition des programmes.

La stratégie du Ministère

4.56 Nous nous sommes entretenus avec des membres du personnel du Ministère afin de déterminer la stratégie de ce dernier pour faire face à la situation. On nous a dit que la stratégie du Ministère est décrite dans le cadre stratégique et la stratégie de logement et dans le document *Un foyer, c'est l'espoir - Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick* de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Nous avons examiné les deux documents et trouvé les commentaires suivants directement reliés au logement social :

- Au cours des cinq prochaines années, la SHNB fera des investissements pour assurer la viabilité du logement subventionné par le gouvernement.
- Le Nouveau-Brunswick continuera d'exercer des pressions sur le gouvernement fédéral pour qu'il maintienne le niveau actuel de financement dans le logement social afin que les « économies » générées par la suite à l'arrivée à terme des hypothèques et obligations puissent être réinvesties dans le logement social.
- Une source dédiée de recettes assurera une base de financement stable et donnera à la province la capacité d'élaborer des plans à long terme en matière d'habitation. Il pourrait être bénéfique d'élaborer des dispositions législatives visant la création d'un fonds en fiducie pour le logement qui donnerait lieu à un financement à long terme et durable pour le logement.
- Le fonds en fiducie pour le logement recevrait des recettes de sources dédiées telles que taxes et impôts, redevances, droits ou remboursements de prêts, par exemple : évaluations foncières, frais d'enregistrement foncier et recettes de loteries.
- Améliorer les pratiques de gestion et mettre au point une nouvelle technologie de l'information qui comprend un système de gestion de l'actif pour assurer une Société d'habitation du Nouveau-Brunswick efficace, efficiente et adaptée.

4.57 Certains objectifs de la stratégie sont, notamment :

- augmenter le parc de logements locatifs;
- protéger et améliorer l'état des logements actuels en y faisant des réparations et des rénovations;
- trouver une source de financement durable, y compris la participation du gouvernement fédéral.

4.58 Les questions entourant la diminution du soutien fédéral ne sont pas uniques au Nouveau-Brunswick. Nous avons examiné ce que d'autres provinces font à ce sujet. Par exemple, la stratégie provinciale en matière de logement de Terre-Neuve-et-Labrador prévoit les mesures suivantes, dont certaines sont semblables à celles du Nouveau-Brunswick :

- entreprendre des recherches sur le besoin de logement social, l'offre de logements et les conditions du marché;
- continuer à essayer d'obtenir un engagement du gouvernement fédéral visant le financement à long terme du logement social;
- améliorer le programme de supplément du loyer;
- construire de nouveaux logements publics en réponse à la demande pour des logements plus petits;
- continuer à investir dans les réparations, la modernisation de l'intérieur et le renouvellement du parc de logements sociaux;
- améliorer l'efficacité énergétique des logements sociaux lors des rénovations et réparations habituelles.

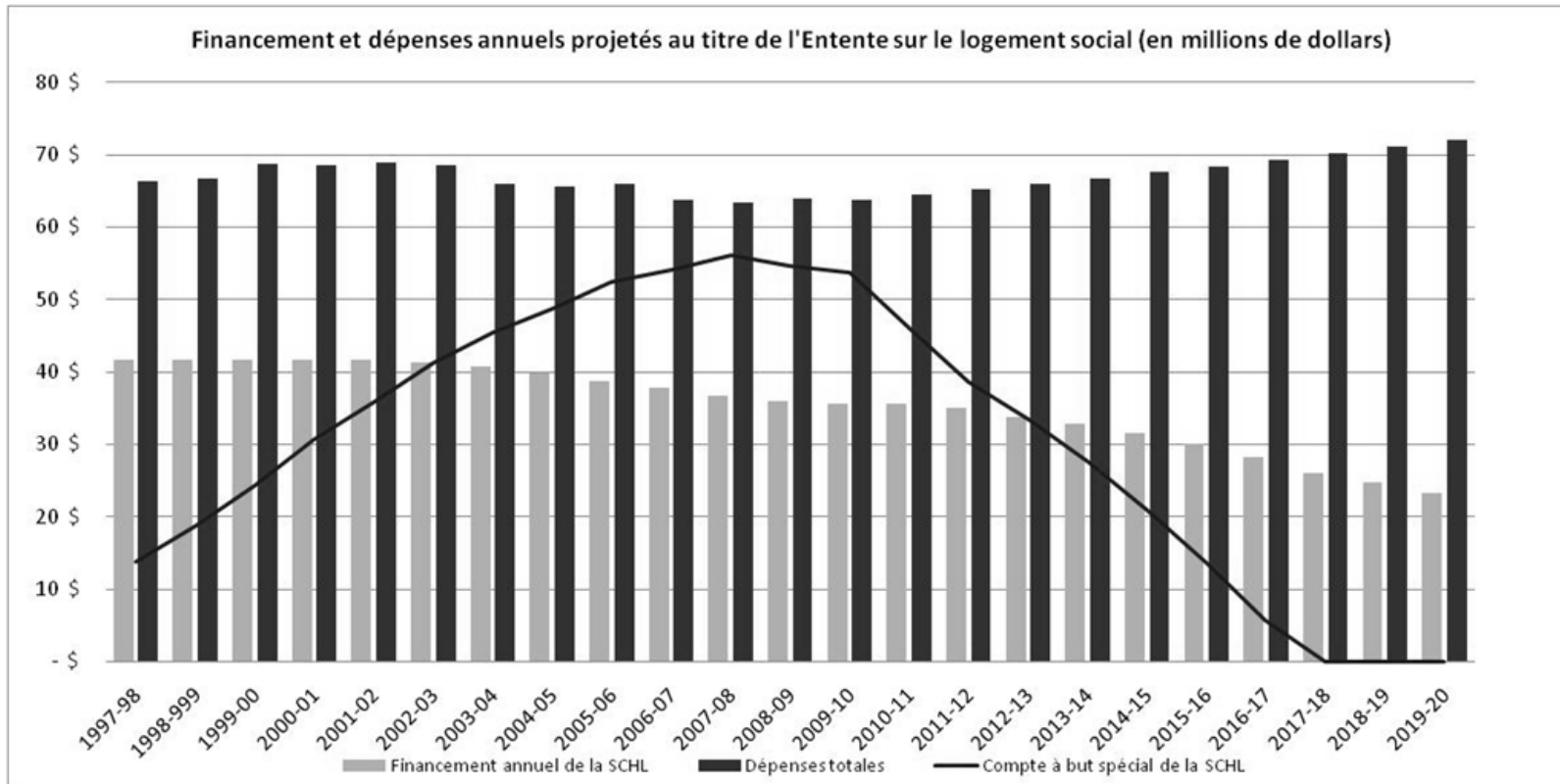
4.59 Les stratégies énoncées dans le document *Un foyer, c'est l'espoir - Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick* de la SHNB sont un début, mais elles ne sont valables que pour un horizon à court terme de cinq ans. Bien que le Ministère ait gagné du temps en ce qui concerne l'état du parc de logements sociaux grâce aux récents fonds de relance qu'il a reçus, il reste tout de même nécessaire de planifier à long terme en adoptant des politiques et des stratégies qui permettront au gouvernement provincial d'offrir des logements sociaux au Nouveau-Brunswick et de les entretenir à l'expiration de l'Entente sur le logement social de la SCHL. Le Ministère a déclaré que, à l'instar d'autres provinces, il continuera à faire pression sur le gouvernement fédéral afin que celui-ci maintienne le niveau actuel de financement pour le logement social; pourtant, le gouvernement fédéral n'a formulé aucun engagement au-delà de la durée de l'Entente sur le logement social. Selon notre analyse, comme l'incidence de la baisse de financement sera de plus en plus visible au cours des prochaines années, il est essentiel pour le Ministère et le

gouvernement provincial de trouver des solutions aujourd'hui en vue de surmonter les défis qui les attendent.

Recommandation 4.60 Nous avons recommandé que le Ministère élabore un plan à long terme détaillé pour permettre au gouvernement provincial de continuer à offrir des logements sociaux et à les entretenir. Ce plan devrait prévoir un financement suffisant et une stratégie de financement visant à remédier à la détérioration du parc de logements.

Conclusion par rapport de notre premier objectif 4.61 Il est nécessaire de planifier à long terme en adoptant des politiques et des stratégies qui permettront au gouvernement provincial d'offrir les logements sociaux dont le Nouveau-Brunswick a besoin et de les entretenir à l'expiration de l'Entente sur le logement social en 2034. Bien que le Ministère se soit montré proactif en achetant un logiciel prédictif pour évaluer et planifier les travaux d'entretien dont ont besoin les logements sociaux, il doit maintenant établir une stratégie pour mener à bien l'entretien requis au-delà de l'Entente sur le logement social de la SCHL une fois celle-ci expirée. Il est vrai que le système permettra au Ministère de surveiller l'état du parc de logements, mais, si les besoins en matière d'entretien et de réparations ne font pas l'objet d'un financement suffisant, l'état des bâtiments continuera de se détériorer, ce qui nuira à la durabilité à long terme du parc de logements. Selon notre analyse, comme l'incidence de la baisse de financement sera de plus en plus visible au cours des prochaines années, il est essentiel pour le Ministère et le gouvernement provincial de trouver des solutions aujourd'hui en vue de surmonter les défis qui les attendent. Il est important que le parc de logements sociaux soit maintenu en bon état dans l'intérêt des personnes qui y vivent et aussi pour protéger l'investissement de la province.

Pièce 4.17 Financement et dépenses annuels projetés au titre de l'Entente sur le logement social



Source : Graphique créé par le Bureau du vérificateur général

Gestion et administration du programme conformément à l'entente

4.62 Notre second objectif était le suivant :

évaluer si le ministère du Développement social (le ministère) gère et administre les programmes conformément aux quatre exigences principales (mentionnées à la clause 6 b)) de l'entente concernant la gestion et l'administration du portefeuille.

4.63 Les quatre exigences principales sur lesquelles nous nous sommes penchés sont les suivantes :

- maintenir et appliquer les principes et les éléments clés de chaque programme du portefeuille;
- veiller à ce que seuls les ménages ciblés soient admissibles aux avantages procurés par le financement de la SCHL;
- établir des normes qui définissent ce qu'est un logement abordable, de taille convenable et de qualité convenable;
- respecter toutes les exigences en matière de rapports prévues à l'entente.

4.64 Notre échantillon porte sur les exercices terminés le 31 mars 2008, 2009 et 2010.

Principes, éléments clés et ménages ciblés

4.65 Conformément à l'Entente sur le logement social, le Bureau du contrôleur effectue chaque année une vérification de l'état financier de l'aide financière et des dépenses de la SHNB. Dans le cadre de cette vérification, le Bureau du contrôleur effectue également des travaux visant à déterminer si la SHNB se conforme aux principes, aux modalités et aux conditions de l'Entente sur le logement social. Nous avons examiné le travail du Bureau du contrôleur pour déterminer si nous pouvions nous fier à son travail pour les exercices terminés le 31 mars 2008, 2009 et 2010 aux fins de ce chapitre. Notre examen a révélé que le travail du personnel du Bureau du contrôleur a fait l'objet d'une planification adéquate et a été exécuté correctement, étayé par une connaissance suffisante des programmes de la Société d'habitation et de l'entente connexe. Une quantité suffisante d'éléments probants appropriés a été obtenue pour appuyer le contenu de son rapport. Bien que le Bureau du contrôleur ne soit pas un vérificateur indépendant, la SCHL a accepté l'arrangement. Nous avons déterminé que nous pouvions nous fier à cette vérification.

4.66 En nous fondant sur le travail du Bureau du contrôleur, nous avons conclu que la SHNB avait maintenu et appliqué les principes et les éléments clés de chaque programme du

portefeuille et veillé à ce que seuls les ménages ciblés soient admissibles aux avantages procurés par le financement de la SCHL (sauf les exceptions prévues à l'entente) pour les exercices terminés le 31 mars 2008, 2009 et 2010.

Normes relatives à l'abordabilité, à la taille et à la qualité des logements

4.67 Nous avons constaté que des normes relatives à l'abordabilité, à la taille et à la qualité des logements ont été établies. Nous avons appris lors de nos discussions avec le personnel du Ministère que les normes d'abordabilité du logement sont fixées tous les cinq ans et qu'elles sont fondées sur les seuils de revenu établis par la SCHL (les limites établies du revenu applicable à un logement). En revanche, les normes sur la taille et la qualité des logements ne changent pas. Ces normes concernent le surpeuplement du logement et l'état de décrépitude du logement, le cas échéant. L'abordabilité, la taille et la qualité sont définies à la pièce 4.18.

Pièce 4.18 Définition de l'abordabilité, de la taille et de la qualité

Abordabilité	L'abordabilité est mesurée en fonction du revenu brut du ménage et des coûts élémentaires liés au logement, comme les coûts du loyer ou de l'hypothèque, les coûts de chauffage, d'électricité, d'eau, de rejet des eaux usées, des rénovations et de l'entretien. Un ménage est réputé avoir des problèmes d'abordabilité s'il consacre plus de 30 % de son revenu brut au logement.
Taille convenable*	La taille convenable est une mesure du surpeuplement et est fondée sur la Norme nationale d'occupation. Cette norme porte sur le nombre de chambres dans le logement et sur l'âge et le sexe des membres du ménage et les liens qui existent entre eux. D'autres critères relatifs à la taille convenable sont liés au fait que le logement répond à un besoin précis ou non, notamment s'il est accessible aux personnes handicapées.
Qualité convenable**	On détermine si un logement est de qualité convenable ou non selon la nécessité de faire des rénovations majeures ou selon l'existence d'installations essentielles. Un logement est réputé inadéquat s'il n'a pas, entre autres, de toilette intérieure, de bain ou douche et/ou s'il doit faire l'objet de rénovations majeures.

Source : *Un foyer, c'est l'espoir - Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick, ministère du Développement social, 2010*

* N.d.T. Le document source emploie le terme « appropriation ». La SCHL emploie le terme « taille convenable ».

** N.d.T. Le document source emploie le terme « caractère adéquat ». La SCHL emploie le terme « qualité convenable ».

Exigences en matière de rapports

4.68 Les exigences en matière de rapports établies dans l'entente consistent dans des rapports du vérificateur, des rapports sur le rendement et l'évaluation des programmes. Nous avons fait enquête pour déterminer si les exigences en matière de rapports ont été satisfaites pour les exercices terminés le 31 mars 2008, 2009 et 2010.

Rapport du vérificateur

4.69 L'entente exige que la SHNB présente à la SCHL un état financier annuel vérifié de l'aide financière et des dépenses au plus tard six mois après la clôture de chaque exercice. Nous avons constaté que cette exigence a été respectée durant la période à l'étude.

Rapport sur le rendement

4.70 L'entente exige que la SHNB présente à la SCHL un rapport sur le rendement annuel au plus tard six mois après la clôture de chaque exercice. Nous avons constaté que cette exigence a été respectée durant la période à l'étude.

Évaluation des programmes

4.71 L'entente exige que la SHNB effectue des évaluations des programmes du portefeuille et en présente les résultats à la SCHL dans un délai de cinq ans à partir de la date d'entrée en vigueur, puis que chaque programme soit évalué au moins une fois tous les cinq ans ou à la fréquence dont les parties conviennent. Nous avons constaté que cette exigence n'a pas été respectée, bien que ce non-respect n'ait eu aucune conséquence sur le financement. Le Ministère nous a dit que l'évaluation n'est pas une priorité pour son équipe, car les programmes du portefeuille n'ont pas changé au cours des années depuis l'entrée en vigueur de l'entente; le Ministère offre un logement aux ménages à faible revenu, ce qu'il continue à faire. Comme les programmes n'ont pas changé, il ne voit pas l'utilité d'en faire l'évaluation.

Conclusion au sujet de notre second objectif

4.72 Nos travaux nous ont permis de conclure que le Ministère a satisfait à trois des quatre exigences principales que nous avons examinées en ce qui concerne la gestion et l'administration des programmes. L'exigence voulant que les programmes soient évalués à tous les cinq ans n'est pas respectée.

4.73 Même si les programmes n'ont pas changé, leur évaluation pourrait s'avérer de plus en plus pertinente, compte tenu des difficultés auxquelles les programmes pourraient faire face à l'avenir, de la baisse continue du financement et de l'expiration prévue de l'Entente sur le logement social, comme

nous le mentionnons précédemment dans le chapitre. Une évaluation du maintien de la pertinence et de la rentabilité des programmes aidera le Ministère à planifier. L'évaluation des programmes permettra au Ministère d'évaluer la structure, la conception ou l'exécution des programmes en regard des changements de la demande, des données démographiques et du financement. De plus, l'évaluation des programmes obligera le Ministère à poser des questions critiques en utilisant l'information recueillie, à améliorer les programmes et à rendre compte des résultats et des ressources investies. Comme nous le signalions dans le chapitre 5 du volume II du rapport du vérificateur général de 2007, le manque d'information liée à l'évaluation des programmes peut poser des risques importants, notamment :

- le risque qu'un programme qui n'est plus nécessaire continue à être offert et à recevoir des fonds;
- le risque qu'un programme soit mal conçu, de sorte qu'il soit peu probable que la réalisation des activités prescrites mène à l'atteinte des objectifs souhaités;
- le risque qu'un programme ne puisse atteindre les objectifs énoncés en raison d'un financement insuffisant;
- le risque que les activités ne soient pas exécutées de manière efficiente, ou que d'autres activités existantes puissent donner lieu à une réalisation plus efficiente des objectifs prévus;
- le risque que les mêmes résultats auraient été observés, que le programme ait été en place ou non.

Recommandation 4.74 **Étant donné les difficultés auxquelles les programmes pourraient faire face à l'avenir, compte tenu de la baisse continue du financement, de l'expiration de l'Entente sur le logement social en 2034, de la détérioration du parc de logements et de la nécessité de maintenir un programme de logement social, nous avons recommandé que l'évaluation des programmes soit effectuée dans le but de mettre au point une stratégie pour traiter de telles questions et assurer la conformité à l'entente.**

Réponse du Ministère

4.75 Le ministère du Développement social a fourni les commentaires suivants au sujet de notre rapport et de nos recommandations :

4.76 [Traduction.] *Nous vous remercions pour les observations et les recommandations que vous nous avez remises concernant votre examen de l'Entente sur le logement social de la SCHL. Développement social est d'accord avec les constatations énoncées dans votre rapport.*

- 4.77** *Il est certain que l'écart entre le financement de la SCHL et les dépenses au titre du logement social continuera d'augmenter au cours des 10 prochaines années. Le Ministère convient également qu'un plan à long terme détaillé est nécessaire pour faire en sorte que le gouvernement provincial soit en mesure de continuer à offrir des logements sociaux et à les entretenir une fois que les fonds de réserve dans le compte à but spécial de la SCHL seront épuisés.*
- 4.78** *Bien que des discussions aient eu lieu au sujet de l'avenir du portefeuille du logement social, un plan à long terme n'a pas encore été mis au point. La majorité des gouvernements provinciaux et territoriaux du Canada ont conclu des ententes similaires avec le gouvernement fédéral. Cette situation est difficile à régler dans un contexte où le gouvernement du Canada n'a toujours pas consenti à une stratégie nationale sur le logement visant à assurer un financement durable à long terme aux provinces et aux territoires. Bien que le gouvernement du Canada ne se soit aucunement engagé à prolonger le financement fédéral au-delà de la durée de l'Entente sur le logement social, les provinces et les territoires continueront à essayer de le gagner à leur cause.*
- 4.79** *En réponse à votre recommandation concernant la nécessité d'effectuer l'évaluation des programmes, nous avons entamé la préparation d'un cadre d'évaluation pour les programmes visés par l'Entente sur le logement social. Ce travail nous aidera effectivement à élaborer une stratégie pour l'avenir de notre parc de logements.*
- 4.80** *Développement social reconnaît la valeur de vos constatations. Ces dernières soulignent l'importance qui doit être accordée à l'élaboration d'un plan à long terme détaillé pour assurer la viabilité de nos programmes sur l'habitation.*