



2025

REPORT OF THE AUDITOR GENERAL OF CANADA
TO THE NORTHWEST TERRITORIES LEGISLATIVE ASSEMBLY

Housing in the Northwest Territories



Office of the
Auditor General
of Canada

Bureau du
vérificateur général
du Canada

INDEPENDENT
AUDITOR'S REPORT

This publication is available on our website at www.oag-bvg.gc.ca.

Cette publication est également offerte en français.

© His Majesty the King in Right of Canada, as represented by the Auditor General of Canada, 2025.

Cat. No. FA3-199/2025E-PDF

ISBN # 978-0-660-79236-1

Cover photo: sinsy/Gettyimages.ca

At a Glance



Overall message

Housing is a persistent challenge in the Northwest Territories due to factors such as the territory's geography and climate. Public housing and homeownership support are essential to the health, safety, and stability of residents of the Northwest Territories. Overall, in this audit, we concluded that Housing Northwest Territories did not provide residents most in need with equitable access to housing and housing supports through its public housing and homeownership programs.

Housing Northwest Territories developed a point-rating system for public housing allocation to those most in need based on criteria such as affordability and how long applicants have been waiting. However, during our audit period, the corporation did not know whether units were allocated equitably as it performed only limited monitoring of the independent local housing organizations' assessing those criteria.

Understanding the condition of public housing units and performing regular maintenance reduce costs and help to ensure the safety of residents, especially those in units beyond the end of their useful service life. We found that Housing Northwest Territories did not follow its own requirements to monitor the condition and maintenance of its public housing units. During the audit period, the corporation completed unit-condition rating verifications for only half of the local housing organizations, and maintenance was monitored in an ad-hoc and limited way.

We also found that Housing Northwest Territories did not monitor outcomes for its homeownership programs, which provide funds to help residents buy modest private homes, repair their homes, and prepare them to become homeowners. Therefore, the corporation could not ensure that funds for these programs were being allocated to meet the objective of equitable access to housing supports for Northwest Territories residents. Further, Housing Northwest Territories did not consistently apply key eligibility criteria for equitable access to the homeownership programs.

Some of our current audit findings are outstanding issues from previous audits in both 2008 and 2012. It is critical that Housing Northwest Territories deliver on its commitment to the well-being of individuals and communities by providing equitable access to quality housing support for people most in need so that each individual has a safe place to call home.

Key facts and findings



- Across the territory's 33 communities, Housing Northwest Territories is responsible for
 - funding, supporting, and overseeing independent local housing organizations, which manage 2,365 public housing units
 - delivering programs that support homeownership
- In the last 3 fiscal years, public housing and homeownership supports represented on average \$83.6 million, or 64%, of the corporation's overall expenses.
- About 15% of the 15,356 households across the territory live in public housing, according to 2024 data from the Northwest Territories Bureau of Statistics.
- According to Housing Northwest Territories data, 918 households were on the public housing waitlist as of March 31, 2025, with the average household on the list for about 2 years.
- We found that as of March 31, 2025, unit-condition ratings for public housing units were, on average, not completed within the required 2-year period. The average time between unit-condition ratings was every 2.28 years and differed by Housing Northwest Territories district office, including 1 district that had unit-condition ratings completed on average a little over 5 years apart.
- Housing Northwest Territories' data indicates that it funded 644 applications of the 1,654 homeownership program applications it received between April 1, 2023, and March 31, 2025.

See [Recommendations and Responses](#) at the end of this report.

Table of Contents

Introduction	1
Background	1
Focus of the audit	8
Findings and Recommendations	8
Housing Northwest Territories did not know whether it provided equitable access to suitable public housing	8
Housing Northwest Territories did inconsistent and ad-hoc monitoring of whether public housing units were appropriately allocated	9
Housing Northwest Territories was working to understand the public housing needs of Northwest Territories residents.....	13
Housing Northwest Territories did not effectively manage the condition of its public housing inventory.....	14
Housing Northwest Territories did limited monitoring of the public housing units' overall condition and associated maintenance activities	15
Housing Northwest Territories did not take measures to ensure that funding under its homeownership programs was being equitably allocated.....	17
Housing Northwest Territories did not consistently apply key eligibility criteria for equitable access to the homeownership programs.....	19
Housing Northwest Territories was not monitoring homeownership program outcomes	20
Conclusion	20
About the Audit	21
Recommendations and Responses	27
Appendix—Text Descriptions of Exhibits	33

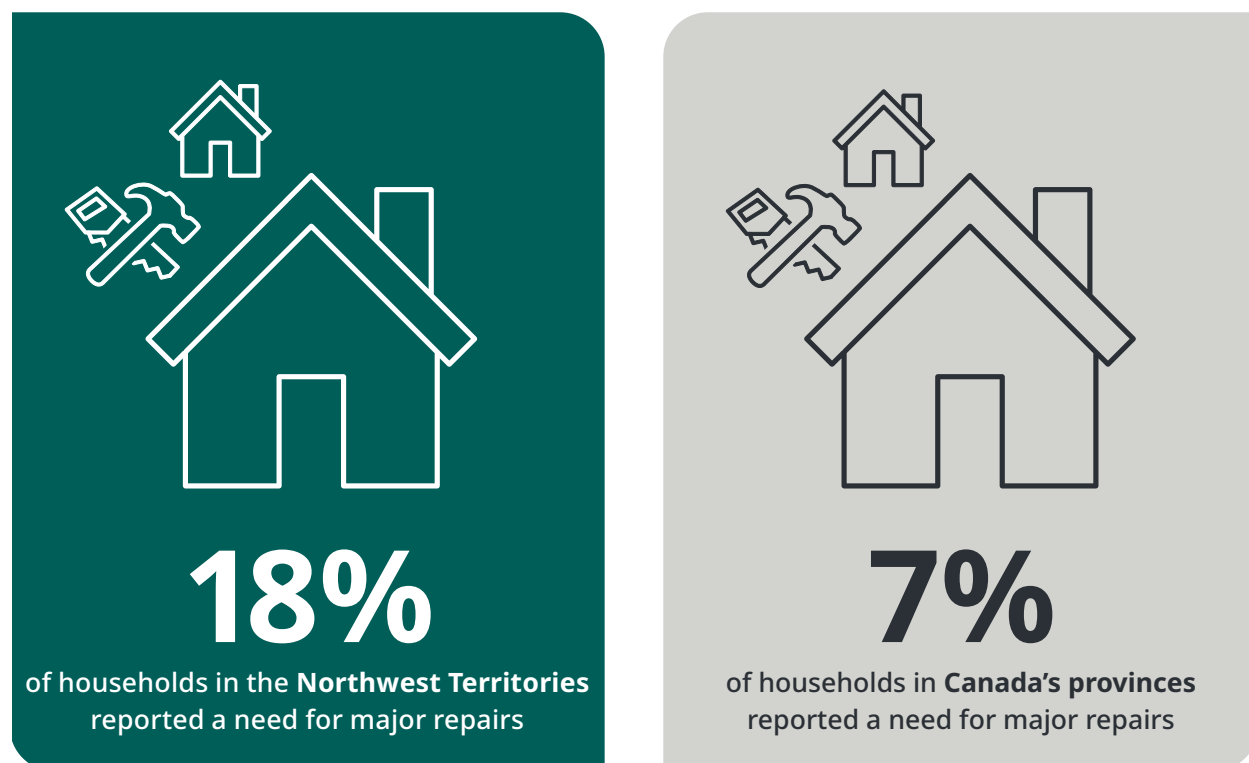
Introduction

Background

Housing in the Northwest Territories

1. Housing is a top priority for the Government of the Northwest Territories. The territory's climate, socio-economic context, and geography make the provision of public housing and homeownership support challenging. According to the Government of the Northwest Territories, the territory's small residential construction industry faces elevated costs related to labour and materials, making it hard to build and maintain homes. At the same time, climate change risks, such as permafrost thaw, wildfires, and increased precipitation, impact repairs to and maintenance of existing housing. For example, in 2023, the territory experienced an unprecedented wildfire season that included the evacuation of many communities, disrupting maintenance activities.
2. The Northwest Territories is home to approximately 45,000 individuals living in 33 communities dispersed over 5 regions. According to Statistics Canada's most recent census (2021), approximately 50% of Northwest Territories residents are Indigenous. This includes First Nations groups which made up about 30% of the total population, followed by Inuit (about 10%) and Métis peoples (about 7%). Data (2024) from the Northwest Territories Bureau of Statistics shows that there are 15,356 households across the territory. Approximately 15%, or 2,365, of these households live in public housing—that is, subsidized housing provided to tenants according to their income and ability to pay rent.
3. In 2024, a greater percentage of households in the Northwest Territories reported living in homes requiring major repairs than households in Canada's provinces ([Exhibit 1](#)). Major repairs include defective plumbing or electrical wiring or dwellings needing structural repairs to walls, roofs, floors, or ceilings. Furthermore, Statistics Canada's 2021 census data showed that approximately 10% of Northwest Territories households live in dwellings lacking enough bedrooms for those living in the housing unit.

Exhibit 1—Percentage of households reporting a need for major repairs in the Northwest Territories compared with Canada's provinces in 2024



Source: Based on data from the Northwest Territories Bureau of Statistics and Statistics Canada

[Read the Exhibit 1 text description](#)

Roles and responsibilities

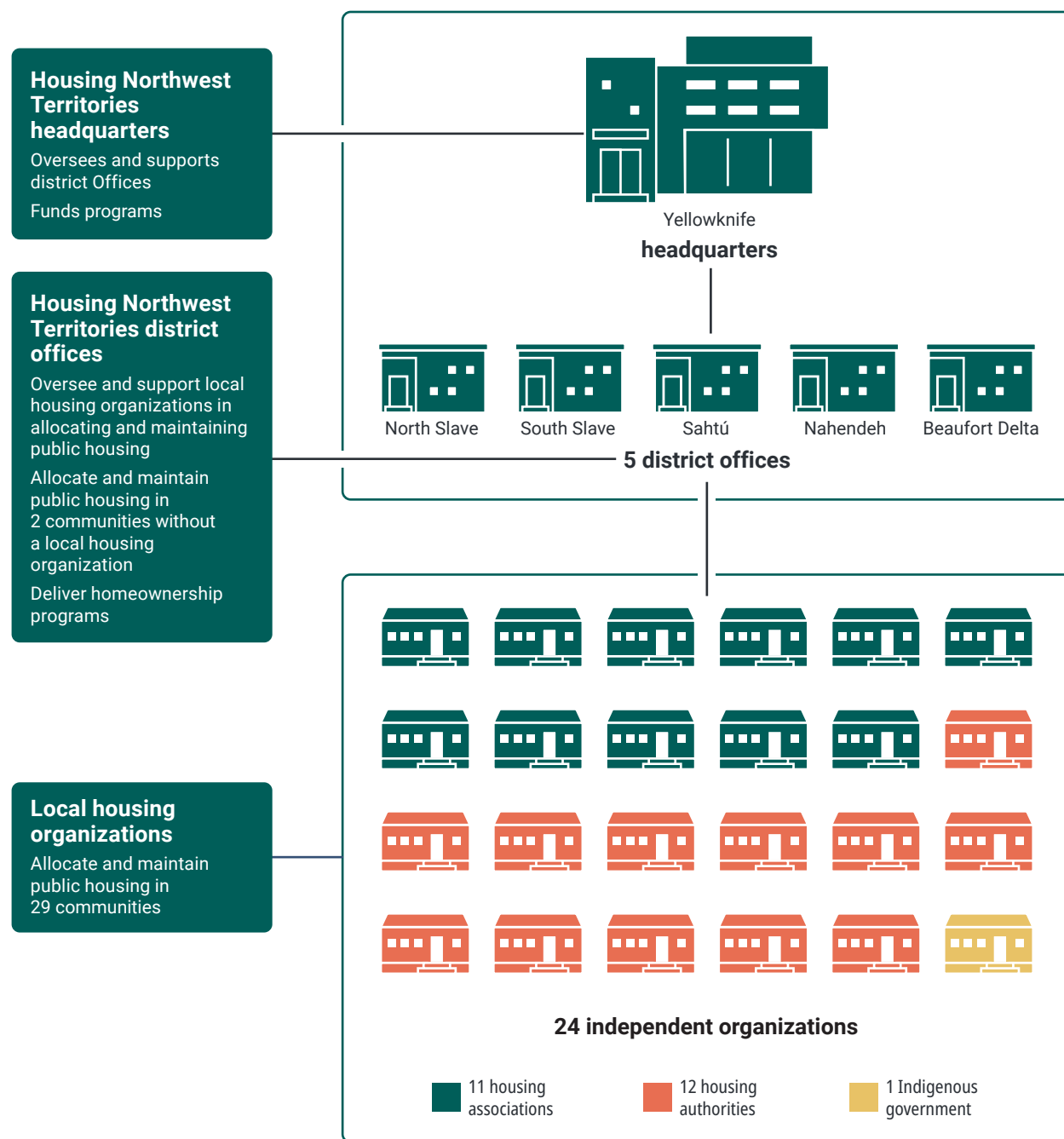
4. **Housing Northwest Territories.** Housing Northwest Territories is a public agency of the Government of the Northwest Territories. This territorial corporation operates under the authority of the Housing Northwest Territories Act to provide a broad range of housing programs. Its mission is to increase the well-being of individuals and communities by providing fair access to quality housing support for people most in need. This mandate is largely delivered by providing public housing and homeownership programs.

5. Housing Northwest Territories, through its headquarters and 5 district offices (covering all communities across the territory), is responsible for regularly monitoring and assessing the operations of local housing organizations to ensure that they deliver the corporation's public housing program effectively and in accordance with established policies and procedures provided by the corporation. The corporation funds, supports, and oversees these independent service delivery partners. In addition, the corporation directly funds, manages, and delivers homeownership programs for the territory's residents. These programs are offered through the corporation's district offices ([Exhibit 2](#)).

6. **Local housing organizations.** Housing Northwest Territories manages public housing in collaboration with local housing organizations, which operate in 29 of the territory's 33 communities. Local housing organizations are independent organizations with their own bylaws and include 11 local housing associations, 12 local housing authorities, and 1 Indigenous government. Local housing associations are formed under the Societies Act and local housing authorities are incorporated under the Housing Northwest Territories Act. Housing Northwest Territories has entered into a community housing service agreement with each of the local housing organizations. Local housing organizations' responsibilities include assessing public housing applications, allocating public housing units, collecting rent from tenants, and maintaining units in accordance with Housing Northwest Territories' policies and procedures.

7. Housing Northwest Territories district offices manage public housing directly for the 4 communities that are not served by a local housing organization, and 2 of these communities have no public housing units. Given that there are only 2 communities where public housing is being delivered by Housing Northwest Territories district offices, we refer only to local housing organizations throughout the report rather than to both local housing organizations and staff at Housing Northwest Territories district offices directly managing public housing.

Exhibit 2—Public housing and homeownership program oversight and management in the Northwest Territories



Source: Based on data from Housing Northwest Territories

[Read the Exhibit 2 text description](#)

Public housing and homeownership programs

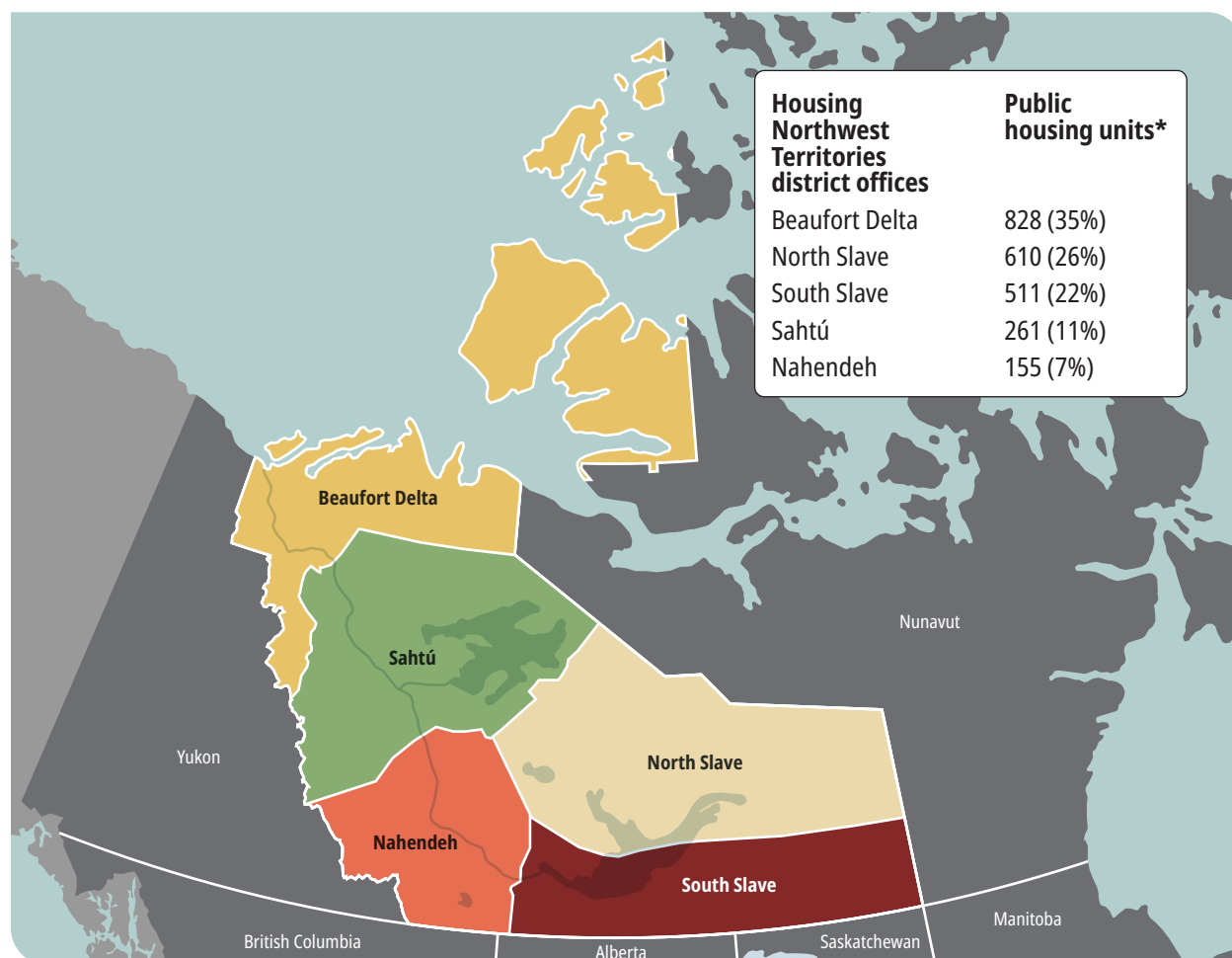
8. Housing Northwest Territories defines its programs as follows:

- **Public Housing program:** A rental program for individuals and families who do not have the financial resources to access shelter on their own, providing residents in need with income-based subsidies for housing rental.
- **Homeownership programs:** Programs offered to individuals to access support for homeownership.

9. Housing Northwest Territories homeownership programs can help residents i) buy modest private homes, ii) repair their homes so that they are safe, healthy, and last longer, and iii) rent housing so that they are better prepared to be effective homeowners in the future. During the audit period, the corporation offered 8 different homeownership programs with specific eligibility criteria.

10. As of March 31, 2025, Housing Northwest Territories' portfolio of 2,365 public housing units across the territory ([Exhibit 3](#)) was valued at approximately \$269.5 million.

11. Housing Northwest Territories relied on funding from the Government of the Northwest Territories and the Government of Canada to support its operations. For the 2022–23, 2023–24, and 2024–25 fiscal years, the corporation delivered various programs, the largest being public housing with an average cost of \$74.2 million for operating expenses ([Exhibit 4](#)). In addition, the corporation's average capital expenditures for its public housing units were \$29.0 million. For this same period, the corporation spent on average \$9.3 million (7%) of its annual operating expenses on homeownership programs.

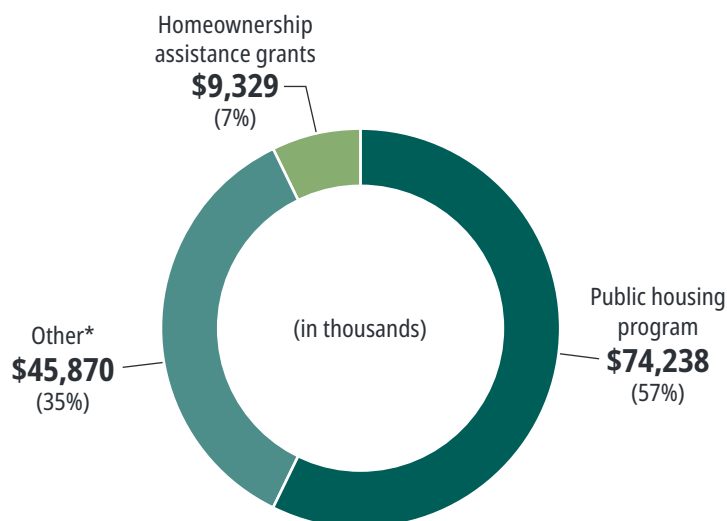
Exhibit 3—Distribution of public housing units across the territory

* Based on data as of March 31, 2025. Numbers do not add up to 100% due to rounding.

Source: Based on the data from Housing Northwest Territories

[Read the Exhibit 3 text description](#)

Exhibit 4—The majority of Housing Northwest Territories' average annual operating expenses were related to public housing in the 3 fiscal years from 2022–23 to 2024–25



* Other includes the homelessness fund program, housing operations and support, other housing programs, and other miscellaneous expenses.

Note: The dollar amounts are based on the average over the 3 fiscal years. The percentages do not add up to 100% due to rounding.

Source: Housing Northwest Territories audited consolidated financial statements

[Read the Exhibit 4 text description](#)

12. In 2008, we reported the results of an audit focused on public housing and homeownership programs in the Northwest Territories. The audit found that Housing Northwest Territories did not sufficiently monitor local housing organizations' operations to determine whether public housing unit allocations and maintenance activities were being performed as required. The audit also found that the corporation did not evaluate its homeownership programs regularly to ensure they were achieving stated objectives. In 2012, we examined the progress the corporation made in the areas identified in our 2008 audit and found that monitoring of its public housing program still needed improvement.

Focus of the audit

13. This audit focused on whether Housing Northwest Territories provided Northwest Territories residents most in need with equitable access to housing and housing supports through its public housing and homeownership programs:

- **Equitable access.** For public housing, Housing Northwest Territories uses a point-rating system to allocate its public housing units to those families in greatest need. This includes defined criteria such as family and social circumstances. Equitable access to public housing is achieved through the use of the point-rating system. For homeownership programs, the corporation committed to providing equitable access to those most in need.

14. This audit is important because equitable access to public housing and homeownership support is essential to the health, safety, and stability of residents of the Northwest Territories. Without inclusive and effective housing supports, individuals and families in need may face significant consequences, including homelessness, overcrowding, and declining well-being.

15. More details about the audit objective, scope, approach, and criteria are in [About the Audit](#) at the end of this report.

Findings and Recommendations

Housing Northwest Territories did not know whether it provided equitable access to suitable public housing

Why this finding matters

16. This finding matters because there is not enough public housing to meet demand in the territory. If the corporation does not identify and understand the needs of residents, including priority groups and subpopulations, it cannot ensure that it allocates public housing units first to those most in need of them. Without access to public housing, residents in need may become homeless or live in housing without enough space for all living there.

Context

17. To facilitate equitable access to housing, Housing Northwest Territories developed a point-rating system for public housing allocation to those most in need. Local housing organizations are required to allocate public housing units using this point-rating system. Applicants with the most points should be allocated a suitable public housing unit. Points are awarded according to various factors, with some factors being worth more points than others. Factors include suitability, affordability, amount of time on the waitlist, and family violence:

- **Suitability** is based on whether a home has enough bedrooms for its occupants, according to the National Occupancy Standard.

Public housing units are allocated on the basis of the awarded number of points and the availability of suitable units. Housing Northwest Territories is required to provide an annual assessment of compliance to every local housing organization, including assessing activities such as the use of the point-rating system for unit allocation.

18. In 2012, Housing Northwest Territories introduced a territory-wide system called the Territorial Housing System to administer public housing. The system is to be used by local housing organizations to input all public housing applicants' information, including the points awarded as part of the point-rating system. The Territorial Housing System generates applicants' total scores and creates waitlists for public housing applicants, including by community and district.

Housing Northwest Territories did inconsistent and ad-hoc monitoring of whether public housing units were appropriately allocated

Findings

19. We found that Housing Northwest Territories carried out limited monitoring of whether local housing organizations complied with the corporation's point-rating system to allocate public housing units to residents. The corporation did not have a consistent or documented process in place to do this. Instead, corporation officials carried out ad-hoc monitoring activities. Corporation officials indicated that this was because of a lack of resources and time. For example, while corporation officials reviewed information in the Territorial Housing System to look for errors and take corrective actions, this was not done on an assessment

of where errors might occur and did not result in a systematic review of the compliance of all local housing organizations with the point-rating system.

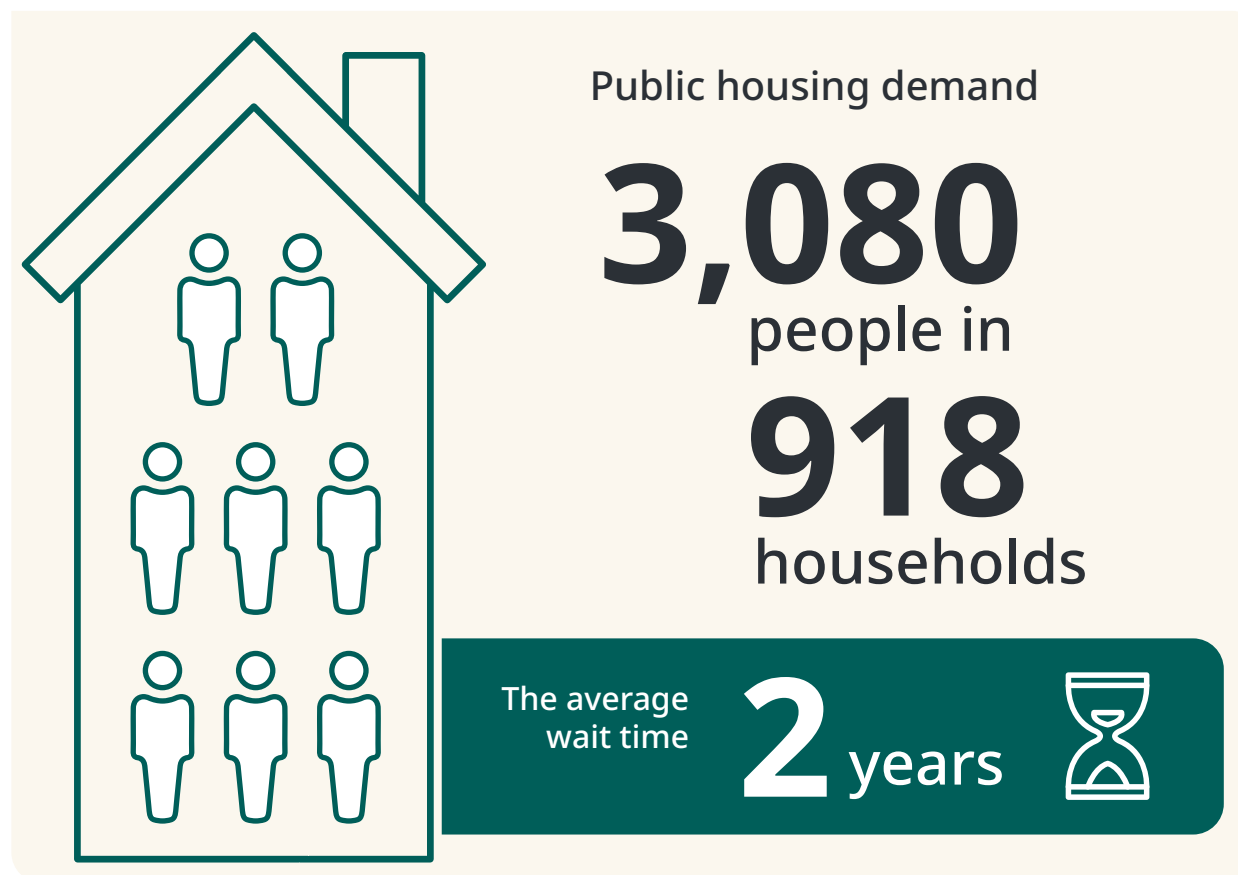
20. Housing Northwest Territories also did not provide any of the local housing organizations with the required annual assessments. Regular monitoring of local housing organization activities would allow the corporation to identify and address specific areas where local housing organizations were not following the corporation's requirements, including those related to public housing allocation. It would also allow the corporation to provide useful and timely feedback to the local housing organizations. This is a recurring issue for Housing Northwest Territories: Both our 2008 and 2012 audits of housing in the Northwest Territories indicated the need for the corporation to improve its monitoring of local housing organization activities.

21. We found that Housing Northwest Territories did not consistently monitor and did not publicly report on waitlists on a consistent basis. As of March 31, 2025, the average amount of time people had been on the waitlist across the territory was approximately 2 years ([Exhibit 5](#)). Time on waitlists differed across communities, with 1 community having a waitlist of 2.7 years, and with others having a waitlist of less than 4 months.

22. More than two thirds of the households on the list were waiting for a bachelor unit or a 1-bedroom unit ([Exhibit 6](#)).

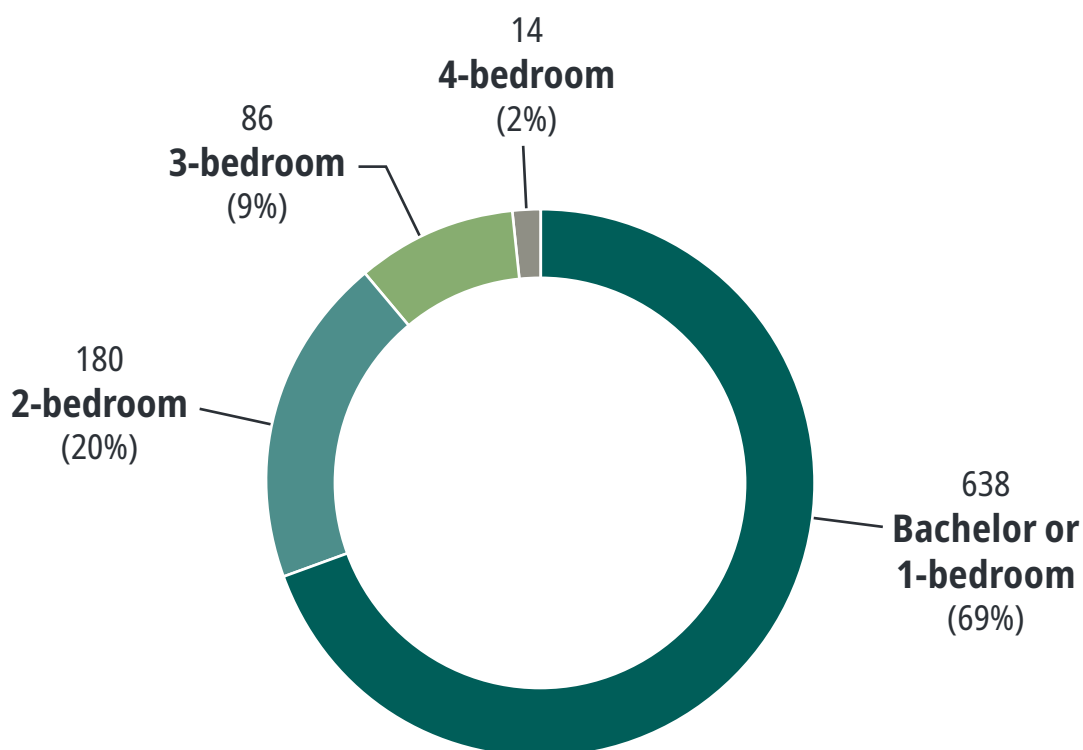
23. We also found that Housing Northwest Territories did not have a systematic and consistent approach for monitoring issues related to public housing unit allocation and suitability. Instead, the corporation used the questions and concerns related to public housing that it received from members of the Legislative Assembly as a way to identify and address issues. In our view, this is a reactive approach and is not a form of systematic and consistent monitoring.

Exhibit 5—Eligible residents waited an average of about 2 years for a public housing unit in the Northwest Territories as of March 31, 2025



Source: Based on data from Housing Northwest Territories

[Read the Exhibit 5 text description](#)

Exhibit 6—Household demand for public housing as of March 31, 2025

Source: Based on data from Housing Northwest Territories

[Read the Exhibit 6 text description](#)

24. Further, we found that there were gaps in the guidance that Housing Northwest Territories provided to local housing organizations to support equitable public housing allocation. The guidance on how to interpret the point-rating form and administer the point-rating system had not been updated to align with the point system being used. For example, the point-rating system was updated to allow for applicants with a disability to be awarded additional points, but the guidance provided to local housing organizations did not clarify whether the disability must be impacted negatively by the applicant's living conditions in order to be awarded these additional points. In addition, there was no guidance on how to allocate units when public housing tenants were requesting a transfer to another public housing unit. Such a transfer could be requested when a tenant's current unit no longer has the required number of bedrooms.

Recommendation

25. Housing Northwest Territories should systematically monitor local housing organizations to ensure that requirements for public housing unit allocation are met and corrective actions are taken if it identifies that allocations are not made in accordance with its policies, procedures, and guidance.

The corporation's response. Agreed.

See [Recommendations and Responses](#) at the end of this report for detailed responses.

Recommendation

26. Housing Northwest Territories should review and update its policies, procedures, and guidance to support the equitable allocation of public housing carried out by the local housing organizations.

The corporation's response. Agreed.

See [Recommendations and Responses](#) at the end of this report for detailed responses.

Housing Northwest Territories was working to understand the public housing needs of Northwest Territories residents

Findings

27. We found that Housing Northwest Territories had undertaken only limited activities to understand the public housing needs of priority groups and subpopulations. For example, while the corporation engaged with Indigenous residents during our audit period to discuss their housing needs, these activities were ad hoc and not part of a comprehensive approach to understand the needs of this subpopulation.

28. We found that Housing Northwest Territories had begun to deliver on the Government of the Northwest Territories' commitment to the completion of the Territorial Housing Needs Assessment as outlined in the 2024–2028 Business Plan. This needs assessment is to be used to inform policy and planning decisions. Specifically, the corporation had completed the quantitative analysis component of this assessment in January 2025 and was working on the qualitative assessment component.

Housing Northwest Territories did not effectively manage the condition of its public housing inventory

Why this finding matters

29. This finding matters because effective management of the condition of Housing Northwest Territories' public housing inventory is essential for the corporation to identify the adequacy of its public housing units, plan repairs, allocate resources efficiently, and prevent costly deterioration. Poorly maintained units can lead to health risks, reduce quality of life, and potentially increase inequalities.

Context

30. Local housing organizations are responsible for the management and maintenance of Housing Northwest Territories' 2,365 public housing units in 29 of the 31 communities across the Northwest Territories with public housing units. Specifically, they are responsible for conducting a unit-condition rating for each public housing unit and for conducting preventative and demand maintenance.

- A unit-condition rating is a method of determining the overall condition of a public housing unit using a scoring system (rated from 1% to 100%, where a higher percentage is a better rating). Every public housing unit should have a unit-condition rating performed every 2 years. Housing Northwest Territories is required to verify 3 of these condition ratings in each local housing organization every 2 years.
- Preventative maintenance includes regular checks and maintenance on buildings and equipment to prevent small problems from developing into large ones. Every unit is required to undergo a set of preventative maintenance activities on a regular basis.
- Demand maintenance includes repairs that are not scheduled, such as fixing a window that is stuck. It also includes emergency repairs, such as a broken furnace in the winter.

31. Information on the territory's public housing inventory, including adequacy, condition ratings, and building age, is included in Housing Northwest Territories' centralized system called the Asset Management System. The corporation defines "adequate" housing as a household with running water, an indoor toilet, bathing and washing facilities, and one that does not require major repairs.

32. Housing Northwest Territories must ensure that its public housing units are properly maintained. This requires monitoring local housing organizations to ensure that unit-condition ratings and maintenance are performed as required. Tracking and recording of all maintenance activities by local housing organizations are captured in Housing Northwest Territories' separate centralized system.

33. As of March 31, 2025, the average age of the public housing units across the territory was a little over 33 years old, with units in 1 district averaging more than 36 years. Of Housing Northwest Territories' 2,365 public housing units, 424 (about 18%) were at or past the unit's end of service life. The corporation defines the end of service life for public housing units as 50 years past construction.

34. The status of public housing units, including their condition and age, is an important factor in the capital planning process. Capital planning includes major improvements to existing public housing units and the building of new units.

Housing Northwest Territories did limited monitoring of the public housing units' overall condition and associated maintenance activities

Findings

35. We found that Housing Northwest Territories did not conduct the required monitoring of the condition of its public housing units:

- The corporation did not monitor whether local housing organizations completed unit-condition ratings of public housing units every 2 years as required.
- The corporation did not complete a verification of the unit-condition ratings as required. Between April 1, 2023, and March 31, 2025, the corporation conducted the required verification in only half of the local housing organizations.
- The corporation did not compare completed unit-condition ratings with previous ratings and did not obtain explanations for large variances.

This is a recurring issue as we noted in our 2012 audit of housing in the Northwest Territories that the corporation was not verifying unit-condition ratings. The corporation informed us that the completion of the 2023–24 verification forms was impacted by the 2023 wildfires and related evacuations.

36. From our review of the Asset Management System, we found that as of March 31, 2025, unit-condition ratings for public housing units were, on average, not completed within the required 2-year period. The average time between unit-condition ratings was every 2.28 years and differed by Housing Northwest Territories district office, including 1 district having the unit-condition ratings completed on average a little over 5 years apart. As a result, the corporation was using unit-condition ratings to support its capital planning decisions related to future investments in public housing that were, at times, out of date.

37. We found that Housing Northwest Territories did not complete the required annual assessments of local housing organizations' performance related to maintenance activities. The corporation also did not enforce the requirement for quarterly reporting by local housing organizations on maintenance activities.

38. Further, we found that while the required monitoring was not done, Housing Northwest Territories carried out some limited, at times inconsistent, monitoring of public housing unit-condition ratings and preventative maintenance work that were conducted by the local housing organizations. We also found that the corporation did not monitor demand maintenance even in a limited or inconsistent manner.

39. Lastly, we found that Housing Northwest Territories did not consistently document its capital planning decisions related to where to build new public housing units or where to replace units. While data such as age and building-condition ratings (see [paragraph 36](#)) was used to support analysis, only the most recent capital planning process (2025–2026) included a clear rationale related to the location of the replacement public housing units.

Recommendation

40. Housing Northwest Territories should monitor and document its monitoring of unit-condition ratings and maintenance carried out by local housing organizations, as required, and follow up to ensure public housing units are adequately maintained.

The corporation's response. Agreed.

See [Recommendations and Responses](#) at the end of this report for detailed responses.

Recommendation

41. In order to support its monitoring, Housing Northwest Territories should

- assess local housing organization compliance with the required maintenance activities annually
- enforce the requirement for the local housing organizations to submit quarterly reports on maintenance activities

The corporation's response. Agreed.

See [Recommendations and Responses](#) at the end of this report for detailed responses.

Housing Northwest Territories did not take measures to ensure that funding under its homeownership programs was being equitably allocated

Why this finding matters

42. This finding matters because equitable allocation of housing supports to Northwest Territories residents through the Housing Northwest Territories homeownership programs ensures that the applicants that are most in need receive funding to improve their housing conditions. This includes funding to support a safe residence and to keep a home functional for as long as possible.

Context

43. Housing Northwest Territories funded and managed 8 homeownership programs for Northwest Territories residents during the 2 fiscal years in the audit period:

- Emergency Repairs
- Fuel Tank Replacement (discontinued April 1, 2024)
- Homeownership Initiative
- Home Purchase
- Mobility Modifications
- Preventative Maintenance
- Seniors Aging in Place
- Seniors Home Repair

44. Each homeownership program has its own set of eligibility criteria. These criteria are outlined in Housing Northwest Territories policies, supported by procedures to be followed by the corporation when assessing applications and administering the programs. Examples of criteria are age and income. For 5 of the 8 programs (Home Purchase, Mobility Modifications, Seniors Home Repair, Seniors Aging in Place, and Fuel Tank Replacement), eligible applications are also prioritized using a point-rating system specific to each program. For example, points are awarded for residency and previous assistance. The eligibility criteria and prioritization process are to ensure that applicants most in need receive housing support.

45. Homeownership program applications and supporting documentation are maintained by Housing Northwest Territories in a centralized database called the Client Application System. From April 1, 2023, to March 31, 2025, the total number of homeownership program applications that were accepted, denied, cancelled, and withdrawn totalled 1,654 ([Exhibit 7](#)). Of the applications received, 1,026 were approved and 644 were funded. The corporation's annual spending on its homeownership programs was approximately \$10.2 million in 2022–23, \$10 million in 2023–24, and \$7.8 million in 2024–25.

Exhibit 7—Applications received and funded for homeownership programs from April 1, 2023, to March 31, 2025

Homeownership program type	Applications received	Applications funded	Proportion of applications funded by program
Emergency Repairs	669	351	52.5%
Preventative Maintenance	461	184	39.9%
Seniors Aging In Place	299	54	18.1%
Fuel Tank Replacement	57	30	52.6%
Seniors Home Repair	56	8	14.3%
Home Purchase	54	11	20.4%
Homeownership Initiative	43	3	7.0%
Mobility Modifications	15	3	20.0%
Total	1,654	644	38.9%

Source: Based on data from Housing Northwest Territories

Housing Northwest Territories did not consistently apply key eligibility criteria for equitable access to the homeownership programs

Findings

46. We examined a representative sample of 51 applicant files, which included applications from all 8 homeownership programs and across all 5 districts of Housing Northwest Territories. We assessed each file to verify that key eligibility criteria were equitably applied. These eligibility criteria were age, residency, home ownership, and income. We also assessed files for required approvals and prioritization, where applicable. We found that 11 applicant files (22%) did not meet 1 or more of these requirements because of missing documentation. All 11 files had missing documentation to support 1 or more of the eligibility criteria.

47. We also found that Housing Northwest Territories' procedures did not include any guidance on how to verify the applicant's age. The corporation told us that in practice, age was confirmed by matching the applicant's date of birth on the application with the income information. However, this was not documented in the corporation's policies and procedures. This is important because in 2 homeownership programs (Seniors Home Repair and Seniors Aging in Place), the corporation needs to ensure that it allocates funding to people of 60 years of age and older. We could not verify the applicant's age for 5 (10%) applicant files, 1 being an application for a dedicated program for seniors.

48. We found that half of the files that were subject to prioritization (8 of 16 applicant files) were not assessed for adequacy as part of the point-rating system as required. This is important because the adequacy criterion, when applicable, helps determine which applicant's dwelling is most in need of repair.

49. We also found that half of the files we reviewed for the Emergency Repairs Program (10 of 20 applicant files) did not have the repairs completed within the required time frame of 60 days. This is despite the fact that the purpose of the program is to ensure homes remain safe to live in and that emergency repairs are completed in a timely manner. The corporation informed us that such delays can be attributed to construction challenges faced by the territory, such as wildfires and floods.

Recommendation

50. Housing Northwest Territories should ensure that procedures and guidance for staff on verifying and documenting homeownership program eligibility and prioritization are comprehensive and rigorously followed.

The corporation's response. Agreed.

See [Recommendations and Responses](#) at the end of this report for detailed responses.

Housing Northwest Territories was not monitoring homeownership program outcomes

Findings

51. We found that Housing Northwest Territories did not monitor program outcomes for its homeownership programs. For example, while the corporation had begun to implement the government-wide Program Evaluation Policy, it had not yet assessed any of the homeownership programs. This policy was introduced in January 2021 by the Government of the Northwest Territories to ensure that program performance was measured and to inform sound resource allocation decisions. Corporation officials indicated that this was because of resource constraints. Without monitoring program outcomes for its homeownership programs, the corporation could not ensure that funds for these programs were being allocated to meet the objectives of equitable access to homeownership supports for Northwest Territories residents.

Recommendation

52. Housing Northwest Territories should comprehensively monitor the performance of all of its homeownership programs and the outcomes achieved.

The corporation's response. Agreed.

See [Recommendations and Responses](#) at the end of this report for detailed responses.

Conclusion

53. We concluded that Housing Northwest Territories did not provide Northwest Territories residents most in need with equitable access to housing and housing supports through its public housing and homeownership programs.

About the Audit

This independent assurance report was prepared by the Office of the Auditor General of Canada on housing in the Northwest Territories. Our responsibility was to provide objective information, advice, and assurance to assist the Northwest Territories Legislative Assembly in its scrutiny of the government's management of resources and programs and to conclude on whether the public housing and homeownership programs complied in all significant respects with the applicable criteria.

All work in this audit was performed to a reasonable level of assurance in accordance with the Canadian Standard on Assurance Engagements (CSAE) 3001—Direct Engagements, set out by the Chartered Professional Accountants of Canada (CPA Canada) in the CPA Canada Handbook—Assurance.

The Office of the Auditor General of Canada applies the Canadian Standard on Quality Management 1—Quality Management for Firms That Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements. This standard requires our office to design, implement, and operate a system of quality management, including policies or procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards, and applicable legal and regulatory requirements.

In conducting the audit work, we complied with the independence and other ethical requirements of the relevant rules of professional conduct applicable to the practice of public accounting in Canada, which are founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality, and professional behaviour.

In accordance with our regular audit process, we obtained the following from entity management:

- confirmation of management's responsibility for the subject under audit
- acknowledgement of the suitability of the criteria used in the audit
- confirmation that all known information that has been requested, or that could affect the findings or audit conclusion, has been provided
- confirmation that the audit report is factually accurate

Audit objective

The objective of this audit was to determine whether Housing Northwest Territories provided Northwest Territories residents most in need with equitable access to housing and housing supports through its public housing and homeownership programs.

Scope and approach

The audit included an examination of Housing Northwest Territories' provision of equitable access to public housing and housing supports.

The audit team reviewed and analyzed key documentation, including needs assessments, risk and gap analyses, funding documentation, Housing Northwest Territories policies and procedures, Housing Northwest Territories manuals and guidelines, community housing service agreements between the corporation and local housing organizations, and relevant planning documents. We also interviewed corporation officials from the Housing Northwest Territories' headquarters and district offices, local housing organization representatives, and individuals from the community. Furthermore, we examined data and related databases that the corporation used to manage its public housing stock, including waitlists, its inventory listing, condition ratings, and maintenance work, as well as homeownership program application information.

Where representative sampling was used, samples were sufficient in size to conclude on the sampled population with a confidence level of no less than 90% and a margin of error of no greater than plus 10%. Specifically, from the Housing Northwest Territories' listing of homeownership program applicants, we selected a sample of 51 units out of 1,654 homeownership applications received between April 1, 2023, and March 31, 2025. We proportionally stratified the sample by the 5 Housing Northwest Territories district offices and by the 8 homeownership programs.

We did not examine the corporation's management of housing types other than public housing (such as staff housing, transitional housing, and shelters). We also did not examine homelessness. We did not assess the point-rating system for public housing prioritization and allocation or assess the eligibility criteria for the homeownership programs. We also did not examine the procurement process and related contracts for new housing construction, the quality of any housing unit maintenance activities or inspections, or the determination of whether Housing Northwest Territories complied with the terms and conditions of funding agreements with the federal government. Furthermore, we did not audit the local housing organizations. Information we reviewed related to the local housing organizations was provided by the corporation.

Criteria

We used the following criteria to conclude against our audit objective:

Criteria	Sources
<p>Housing Northwest Territories monitors whether suitable public housing units were allocated to Northwest Territories residents in an equitable manner.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Community housing services agreements • Annual Report 2023–2024, Housing Northwest Territories • National Occupancy Standard, Canada Mortgage and Housing Corporation • LHO Tenant Relations Manual, Northwest Territories Housing Corporation (now Housing Northwest Territories), 2012 • A Strategy for Renewal of the Northwest Territories Housing Corporation, Northwest Territories Housing Corporation, 2021 • Mission, Values and Vision, Housing Northwest Territories, 2022 • 2024–2028 Business Plans, Government of the Northwest Territories • Changing the Relationship—Action Plan: In Response to the Calls for Justice on Missing and Murdered Indigenous Women, Girls and 2SLGBTQQIA+ People, Government of the Northwest Territories • United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples • Housing Northwest Territories Act • Residential Tenancies Act • LHO Financial Administration Manual, Northwest Territories Housing Corporation, 2012 • Minister Responsible for Housing Northwest Territories Mandate Letter, 2024

Criteria	Sources
<p>Housing Northwest Territories manages the maintenance of its public housing stock to provide adequate public housing to Northwest Territories residents.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mission, Values and Vision, Housing Northwest Territories, 2022 • Annual Report 2023–2024, Housing Northwest Territories • Housing Northwest Territories Act • Community housing services agreements • Residential Tenancies Act • LHO Maintenance Manual, Northwest Territories Housing Corporation, 2012 • Unit Condition Rating—Inspection, Training, Monitoring and Reporting Process, Housing Northwest Territories, 2022 • LHO Financial Administration Manual, Northwest Territories Housing Corporation, 2012 • Minister Responsible for Housing Northwest Territories Mandate Letter, 2024 • 2024–2028 Business Plans, Government of the Northwest Territories

Criteria	Sources
Housing Northwest Territories allocates homeownership supports to Northwest Territories residents in an equitable manner.	<ul style="list-style-type: none"> • Mission, Values and Vision, Housing Northwest Territories, 2022 • A Strategy for Renewal of the Northwest Territories Housing Corporation, Northwest Territories Housing Corporation, 2021 • Program Evaluation Policy, Government of the Northwest Territories, 2021 • Public Service Act • 2019–2023 Mandate of the Government of the Northwest Territories • Changing the Relationship—Action Plan: In Response to the Calls for Justice on Missing and Murdered Indigenous Women, Girls and 2SLGBTQIA+ People, Government of the Northwest Territories • United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples • Homeownership program policies, Housing Northwest Territories, 2023: <ul style="list-style-type: none"> • Emergency Repairs • Fuel Tank Replacement • Homeownership Initiative • Home Purchase • Mobility Modifications • Preventative Maintenance • Seniors Aging in Place • Seniors Home Repair

Period covered by the audit

The audit covered the period from April 1, 2023, to April 1, 2025. This is the period to which the audit conclusion applies. However, to gain a more complete understanding of the subject matter of the audit, we also examined certain matters that preceded the start date of this period.

Date of the report

We obtained sufficient and appropriate audit evidence on which to base our conclusion on October 14, 2025, in Ottawa, Canada.

Audit team

This audit was completed by a multidisciplinary team from across the Office of the Auditor General of Canada led by Jo Ann Schwartz, Principal. The principal has overall responsibility for audit quality, including conducting the audit in accordance with professional standards, applicable legal and regulatory requirements, and the office's policies and system of quality management.

Recommendations and Responses

Responses appear as they were received by the Office of the Auditor General of Canada.

In the following table, the paragraph number preceding the recommendation indicates the location of the recommendation in the report.

Recommendation	Response
<p>25. Housing Northwest Territories should systematically monitor local housing organizations to ensure that requirements for public housing unit allocation are met and corrective actions are taken if it identifies that allocations are not made in accordance with its policies, procedures, and guidance.</p>	<p>The corporation's response. Agreed. Housing NWT (HNWT) is committed to ensuring, transparent, culturally appropriate, and equitable access to public housing, with decisions made in accordance with established policies and procedures.</p> <p>By October 2027, and in conjunction with legislative amendments to the Housing NWT Act, HNWT will:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conduct an external review to examine the structure and governance of local housing organizations (LHOs), assess current monitoring practices, and identify opportunities to improve allocation practices. This review will include an analysis of best practices from other jurisdictions and engagement within HNWT and with LHOs to explore options for enhancement. • Continue to support LHOs capacity-building by documenting and amending policies, procedures and guidance to reflect the one-on-one support and oversight currently provided by District Office staff to LHOs. • Implement regular assessments of allocation practices. • Collaborate within HNWT and with LHOs to streamline monitoring and incorporate best practices. • Develop a systematic approach to allocations and corrective actions, with clear guidance to HNWT staff and LHOs. <p>These actions will be implemented in accordance with available resources and supported by improvements to internal systems and tools to enhance transparency, accountability, and compliance. These actions will also work towards reconciliation through a person-centered approach, in accordance with HNWT's Mandate.</p>

Recommendation	Response
<p>26. Housing Northwest Territories should review and update its policies, procedures, and guidance to support the equitable allocation of public housing carried out by the local housing organizations.</p>	<p>The corporation's response. Agreed. Housing NWT (HNWT) is committed to supporting local housing organizations in the equitable allocation of public housing through clear, consistent, culturally appropriate, and up-to-date policies, procedures, and guidance.</p> <p>By October 2027, HNWT will:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Collaborate with local housing organizations (LHOs) and subject matter experts to assess current practices and identify opportunities for improvement. • Review and update policies, procedures and guidance on the point rating system and tenant transfers to promote fairness, transparency, and consistency. This will be done with a view to ensuring policies are person-centered and culturally appropriate. • Introduce a new Tenant Transfer policy to quantify tenant transfer on the point-rating scale to support the equitable allocation of public housing units. The new policy will provide clear guidance to LHOs on assessing both new applicants and existing tenants requesting transfers. • Revise and update the LHO Tenant Relations Manual to reflect updated practices and provide clearer direction to LHOs. • Continue to support LHOs capacity-building by documenting and amending policies, procedures and guidance to reflect the one-on-one training and oversight currently provided by District Office staff to LHO staff. • Ensure that changes to policies and procedures are communicated clearly and supported with training resources.

Recommendation	Response
<p>40. Housing Northwest Territories should monitor and document its monitoring of unit-condition ratings and maintenance carried out by local housing organizations, as required, and follow up to ensure public housing units are adequately maintained.</p>	<p>The corporation's response. Agreed. Housing NWT (HNWT) acknowledges the importance of its partnership with local housing organizations (LHOs) in maintaining public housing and ensuring accurate condition assessments to guide evidence-based decisions, such as capital planning. Unprecedented wildfire activity and community evacuations spanning spring to fall 2023 impacted performance metrics related to maintenance, assessment, and verification processes during the audit period. However, strengthening maintenance systems and practices remains a Strategic Renewal priority. To continue to advance this, Housing NWT will continue improving monitoring and documentation of maintenance activities and condition assessments, by working collaboratively with LHOs to incrementally implement the following actions by October 2027:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Complete modernization of the maintenance management system, started in 2023. • Provide training to LHOs on the modernized maintenance system, complemented with ongoing support. • Expand the application of on-line reporting tools and pilot digital devices to facilitate timely reporting on performance outcomes. • Complete required unit condition verifications for each LHO and pilot third party condition assessments of public housing assets in three communities. <p>These efforts will augment Housing NWT's maintenance program, ensuring timely, effective maintenance and demonstrate that units are adequately maintained.</p>

Recommendation	Response
<p>41. In order to support its monitoring, Housing Northwest Territories should</p> <ul style="list-style-type: none"> • assess local housing organization compliance with the required maintenance activities annually • enforce the requirement for the local housing organizations to submit quarterly reports on maintenance activities 	<p>The corporation's response. Agreed. Maintenance activities completed in collaboration with the local housing organizations (LHOs) are integral to the success of Housing NWT's (HNWT) public housing program. This was improved through HNWT's strategic renewal with system modernization and a formal asset management policy now in place. Building on the well-established relationship with LHOs, HNWT will work with the LHOs to identify the most appropriate ways to strengthen relationships and formalize reporting requirements as well as mutually determined key performance indicators to guide our effort in continuous quality improvement.</p> <p>We will work together by October 2027 to incrementally implement the following actions:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Complete the modernization of the Community Housing Services Agreement through a collaborative process, started in 2024-2025. • Formally document quarterly maintenance activity reporting through a process which will proactively highlight capacity needs and training investments to best support LHOs and improved maintenance outcomes. • Develop and implement joint compliance reviews of maintenance outcomes with LHOs to ensure compliance with expected outcomes, identify gaps, and determine areas requiring increased support for continuous improvement. <p>These efforts will ensure that housing units are adequately maintained and that LHOs continue to be supported in meeting reporting requirements.</p>

Recommendation	Response
<p>50. Housing Northwest Territories should ensure that procedures and guidance for staff on verifying and documenting homeownership program eligibility and prioritization are comprehensive and rigorously followed.</p>	<p>The corporation's response. Agreed. Housing NWT (HNWT) is committed to strengthening the consistency, transparency, and effectiveness of its homeownership program.</p> <p>HNWT will update and expand guidance on verifying and documenting homeownership program eligibility and prioritization by April 2027. This guidance will be supported with streamlined documentation tools and targeted training resources to enhance clarity and alignment with program objectives. The modernization of this initiative will also ensure meaningful, culturally appropriate collaboration with clients through a person-centered approach.</p> <p>HNWT is in the process of exploring additional resources to build organizational capacity to support routine file audits and monitoring. Added support and training for HNWT staff would help ensure that eligibility and prioritization criteria are applied rigorously and equitably across all regions.</p> <p>These initiatives will enable Housing NWT to identify areas for added support and guidance to ensure homeownership programs are meeting the needs of residents effectively and equitably.</p>

Recommendation	Response
<p>52. Housing Northwest Territories should comprehensively monitor the performance of all of its homeownership programs and the outcomes achieved.</p>	<p>The corporation's response. Agreed. Housing NWT (HNWT) is working to embed a culture of evidence-based decision-making and continuous improvement across its homeownership programs. The Corporation is in the early stages of the development of formal program evaluation processes for its homeownership programs. A new program evaluation position was created in 2024-25 and the Corporation is actively recruiting to fill the position. This reflects a broader commitment to building internal capacity for program evaluation, in line with HNWT's Mandate.</p> <p>A program evaluation framework was developed for the Emergency Repair Program in 2024-25, and the evaluation of that program will be undertaken by October 2027. HNWT will also, within that same period, develop a program evaluation design for one additional homeownership program. This will be in addition to the program evaluation designs already underway for HNWT's Market Housing and Public Housing maintenance programs. These frameworks will include performance indicators linked to short- and long-term outcomes, enabling the Corporation to assess program effectiveness and inform future planning, while ensuring a flexible, person-centered approach is taken.</p> <p>Collectively, these efforts position HNWT to respond proactively to housing needs, improve service delivery, and ensure that homeownership programs are delivering meaningful outcomes for residents.</p>

Appendix—Text Descriptions of Exhibits

Here are the text descriptions of the exhibits.

Exhibit 1—Percentage of households reporting a need for major repairs in the Northwest Territories compared with Canada’s provinces in 2024—Text description

This illustration shows that 18% of households in the Northwest Territories reported a need for major repairs compared with 7% of households in Canada’s provinces.

Source: Based on data from the Northwest Territories Bureau of Statistics and Statistics Canada

[Back to Exhibit 1](#)

Exhibit 2—Public housing and homeownership program oversight and management in the Northwest Territories—Text description

This illustration shows that Housing Northwest Territories headquarters and its 5 district offices oversee and manage public housing and homeownership programs and that local housing organizations allocate and maintain public housing in the Northwest Territories.

Housing Northwest Territories headquarters in Yellowknife oversees and supports district offices and funds programs.

The corporation’s 5 district offices oversee and support local housing organizations in allocating and maintaining public housing. They also allocate and maintain public housing in 2 communities without a local housing organization.

The district offices also deliver homeownership programs. The 5 district offices are in North Slave, South Slave, Sahtú, Nahendeh, and Beaufort Delta.

Local housing organizations allocate and maintain public housing in 29 communities. These are 24 independent organizations composed of 11 housing associations, 12 housing authorities, and 1 Indigenous government.

Source: Based on data from Housing Northwest Territories

[Back to Exhibit 2](#)

Exhibit 3—Distribution of public housing units across the territory—Text description

This map shows the areas served by the 5 district offices of Housing Northwest Territories and the number of public housing units managed by each district office. The number of units is based on data as of March 31, 2025. Numbers do not add up to 100% due to rounding.

The 5 districts are Beaufort Delta, Sahtú, Nahendeh, North Slave, and South Slave.

Following are the number of public housing units for each district from the largest number to the smallest number:

- The Beaufort Delta district office has 828 public housing units or 35% of the units in the Northwest Territories.
- The North Slave district office has 610 public housing units or 26% of the units in the Northwest Territories.
- The South Slave district office has 511 public housing units or 22% of the units in the Northwest Territories.
- The Sahtú district office has 261 public housing units or 11% of the units in the Northwest Territories.
- The Nahendeh district office has 155 public housing units or 7% of the units in the Northwest Territories.

Source: Based on data from Housing Northwest Territories

[Back to Exhibit 3](#)**Exhibit 4—The majority of Housing Northwest Territories' average annual operating expenses were related to public housing in the 3 fiscal years from 2022–23 to 2024–25—Text description**

This chart shows the average amounts in 3 categories over 3 fiscal years of Housing Northwest Territories' annual operating expenses. The 3 categories of expenses are the public housing program, other, and homeownership assistance grants. The dollar amounts are based on the average over 3 fiscal years. The percentages do not add up to 100% due to rounding.

From 2022–23 to 2024–25, Housing Northwest Territories' greatest operating expense was the public housing program. The average amount over the 3 fiscal years was \$74,238 thousand or 57% of its operating expenses.

The second-largest category of expenses was other, which included the homelessness fund program, housing operations and support, other housing programs, and other miscellaneous expenses. The average amount over the 3 fiscal years was \$45,870 thousand or 35% of its operating expenses.

The smallest operating expense was on homeownership assistance grants. The average amount over the 3 fiscal years was \$9,329 thousand or 7% of its operating expenses.

Source: Housing Northwest Territories audited consolidated financial statements

[Back to Exhibit 4](#)

Exhibit 5—Eligible residents waited an average of about 2 years for a public housing unit in the Northwest Territories as of March 31, 2025—Text description

This illustration shows the public housing demand in the Northwest Territories: 3,080 people from 918 households were waiting for public housing units as of March 31, 2025. The average wait time was 2 years.

Source: Based on data from Housing Northwest Territories

[**Back to Exhibit 5**](#)

Exhibit 6—Household demand for public housing as of March 31, 2025—Text description

This chart shows the number of households in need of public housing by size of housing unit. Four sizes of housing units are shown: bachelor or 1-bedroom units, 2-bedroom units, 3-bedroom units, or 4-bedroom units.

The greatest demand was for bachelor or 1-bedroom units: 638 households, or 69%, requested this type of housing.

The number of households that requested 2-bedroom units was 180, or 20%.

The number of households that requested 3-bedroom units was 86, or 9%.

The number of households that requested 4-bedroom units was 14, or 2%.

Source: Based on data from Housing Northwest Territories

[**Back to Exhibit 6**](#)



Office of the
Auditor General
of Canada

Bureau du
vérificateur général
du Canada



2025 RAPPORT DE LA VÉRIFICATRICE GÉNÉRALE DU CANADA
À L'ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Le logement dans les Territoires du Nord-Ouest



Bureau du
vérificateur général
du Canada

Office of the
Auditor General
of Canada

RAPPORT DE
L'AUDITEUR INDÉPENDANT

La publication est également diffusée sur notre site Web à l'adresse www.oag-bvg.gc.ca.

This publication is also available in English.

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par la vérificatrice générale du Canada, 2025

No de catalogue FA3-199/2025F-PDF

ISBN 978-0-660-79237-8

Photo de la page couverture : sinsy/Gettyimages.ca

Survol



Message général

Le logement est un défi permanent dans les Territoires du Nord-Ouest en raison de facteurs tels que la géographie et le climat du territoire. Le logement social et l'aide à l'accès à la propriété sont essentiels à la santé, à la sécurité et à la stabilité des résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest. Dans le cadre de cet audit, nous avons conclu dans l'ensemble qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas offert aux résidentes et résidents qui en avaient le plus besoin un accès équitable au logement et à l'aide au logement par l'intermédiaire de ses programmes de logement social et d'aide aux propriétaires.

Habitation Territoires du Nord-Ouest a établi un système de points pour l'attribution des logements sociaux aux personnes qui en ont le plus besoin, en fonction de critères tels que l'abordabilité et la durée d'attente des demandeuses et demandeurs. Cependant, durant la période visée par l'audit, la Société ne savait pas si les logements étaient attribués de manière équitable, car elle ne surveillait que de manière limitée l'évaluation de ces critères par les organismes locaux d'habitation indépendants.

La compréhension de l'état des logements sociaux et un entretien régulier permet de réduire les coûts et de garantir la sécurité des résidentes et résidents, en particulier celles et ceux qui vivent dans des logements ayant dépassé leur durée de vie utile. Nous avons constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest ne respectait pas ses propres exigences en matière de surveillance de l'état et de l'entretien de ses logements sociaux. Au cours de la période visée par l'audit, la Société n'a effectué des vérifications de l'évaluation de l'état des logements que pour la moitié des organismes locaux d'habitation, et l'entretien a été surveillé de manière ponctuelle et limitée.

Nous avons également constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest ne surveillait pas les résultats de ses programmes d'aide aux propriétaires, qui fournissent des fonds pour aider les résidentes et résidents à acheter une résidence privée modeste, à réparer leur résidence et à se préparer à devenir propriétaires. Par conséquent, la Société ne pouvait garantir que les fonds destinés à ces programmes étaient attribués de manière à atteindre l'objectif d'un accès équitable à l'aide au logement pour les résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest. De plus, Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas appliqué de manière uniforme les critères d'admissibilité clés pour un accès équitable aux programmes d'aide aux propriétaires.

Certaines de nos constatations d'audit actuelles sont des problèmes non résolus relevés dans des audits précédents effectués en 2008 et en 2012. Il est essentiel qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest respecte son engagement relatif au bien-être des personnes et des collectivités en offrant un accès équitable à une aide au logement de qualité à celles et à ceux qui en ont le plus besoin afin que chaque personne dispose d'un endroit sûr où se sentir chez soi.

Principales constatations et données clés



- Dans les 33 collectivités du territoire, Habitation Territoires du Nord-Ouest est responsable :
 - de financer, de soutenir et de superviser les organismes locaux d'habitation indépendants qui gèrent 2 365 logements sociaux;
 - d'offrir des programmes qui favorisent l'accès à la propriété.
- Au cours des trois derniers exercices, l'aide au logement social et l'aide aux propriétaires a représenté en moyenne 83,6 millions de dollars, soit 64 % des dépenses globales de la Société.
- Selon les données de 2024 du Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, environ 15 % des 15 356 ménages du territoire vivent dans des logements sociaux.
- Selon les données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, 918 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente pour les logements sociaux au 31 mars 2025, la durée moyenne de l'attente étant d'environ deux ans.
- Nous avons constaté qu'au 31 mars 2025, les évaluations de l'état des logements sociaux n'étaient, en moyenne, pas effectuées dans le délai requis de deux ans. L'intervalle moyen entre ces évaluations était de 2,28 ans et variait selon les bureaux de district d'Habitation Territoires du Nord-Ouest; incluant un district pour lequel les évaluations de l'état des logements étaient réalisées en moyenne à un intervalle d'un peu plus de 5 ans.
- Les données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest indiquent que la Société a financé 644 demandes sur les 1 654 demandes de programme d'accès à la propriété reçues entre le 1^{er} avril 2023 et le 31 mars 2025.

Les [Recommandations et réponses](#) se trouvent à la fin du présent rapport.

Table des matières

Introduction	1
Contexte	1
Objet de l'audit	7
Constatations et recommandations	8
Habitation Territoires du Nord-Ouest ignorait si elle offrait un accès équitable à des logements sociaux de taille convenable	8
Habitation Territoires du Nord-Ouest effectuait une surveillance irrégulière et ponctuelle afin de vérifier si les logements sociaux étaient attribués de manière appropriée	9
Habitation Territoires du Nord-Ouest s'efforçait de comprendre les besoins en logements sociaux des résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest	13
Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas géré efficacement l'état de son parc de logements sociaux	14
Habitation Territoires du Nord-Ouest assurait une surveillance limitée de l'état général des logements sociaux et des activités d'entretien connexes	16
Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas pris de mesures pour garantir l'attribution équitable du financement dans le cadre de ses programmes d'aide aux propriétaires	18
Habitation Territoires du Nord-Ouest n'appliquait pas de manière uniforme les critères d'admissibilité clés pour un accès équitable aux programmes d'aide aux propriétaires	20
Habitation Territoires du Nord-Ouest ne surveillait pas les résultats des programmes d'aide aux propriétaires	21
Conclusion	22
À propos de l'audit	23
Recommandations et réponses	28
Annexe — Descriptions textuelles des pièces	35

Introduction

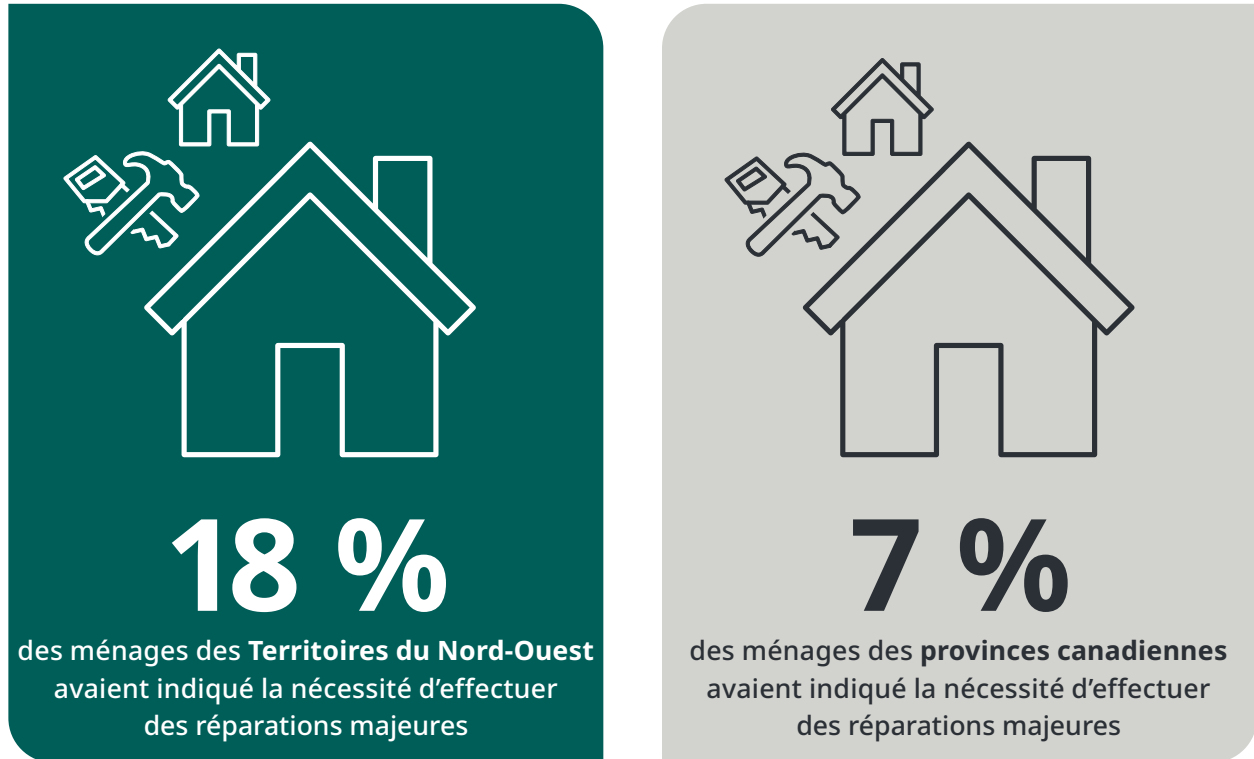
Contexte

Le logement dans les Territoires du Nord-Ouest

1. Le logement est une priorité absolue pour le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. Le climat, le contexte socio-économique et la géographie du territoire rendent difficiles l'offre de logements sociaux et l'aide aux propriétaires. Selon le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, le petit secteur de la construction résidentielle du territoire est confronté à des coûts élevés liés à la main-d'œuvre et aux matériaux, ce qui rend difficiles la construction et l'entretien des logements. Parallèlement, les risques associés aux changements climatiques, tels que le dégel du pergélisol, les feux de forêt et l'augmentation des précipitations, ont une incidence sur les réparations et l'entretien des logements existants. Par exemple, en 2023, le territoire a connu une saison de feux de forêt sans précédent qui a entraîné l'évacuation de nombreuses collectivités, ce qui a perturbé les activités d'entretien.
2. Les Territoires du Nord-Ouest comptent environ 45 000 habitantes et habitants répartis dans 33 collectivités dispersées dans 5 régions. Selon le dernier recensement de Statistique Canada (2021), environ 50 % des résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest sont autochtones. Cela comprend les groupes des Premières Nations, qui représentent environ 30 % de la population totale des Territoires du Nord-Ouest, suivis des populations inuite (environ 10 %) et métisse (environ 7 %). Les données (2024) du Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest indiquent qu'il y a 15 356 ménages sur l'ensemble du territoire. Environ 15 % de ces ménages, soit 2 365, vivent dans des logements sociaux, c'est-à-dire des logements subventionnés attribués aux locataires en fonction de leur revenu et de leur capacité à payer un loyer.
3. En 2024, un pourcentage plus élevé de ménages des Territoires du Nord-Ouest a déclaré vivre dans des logements nécessitant des réparations importantes que les ménages des provinces canadiennes ([voir la pièce 1](#)). Les réparations majeures comprennent des travaux de plomberie ou de câblage électrique défectueux ou encore des travaux structurels visant à réparer les murs, le toit, le plancher ou le plafond. De plus, les données du recensement de 2021 de Statistique Canada ont montré qu'environ

10 % des ménages des Territoires du Nord-Ouest vivent dans des logements qui ne disposent pas d'un nombre suffisant de chambres à coucher pour les personnes qui y résident.

Pièce 1 — Pourcentage des ménages ayant indiqué la nécessité d'effectuer des réparations majeures dans les Territoires du Nord-Ouest comparativement aux provinces canadiennes en 2024



Source : D'après des données du Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest et de Statistique Canada

[Lire la description
textuelle de la pièce 1](#)

Rôles et
responsabilités

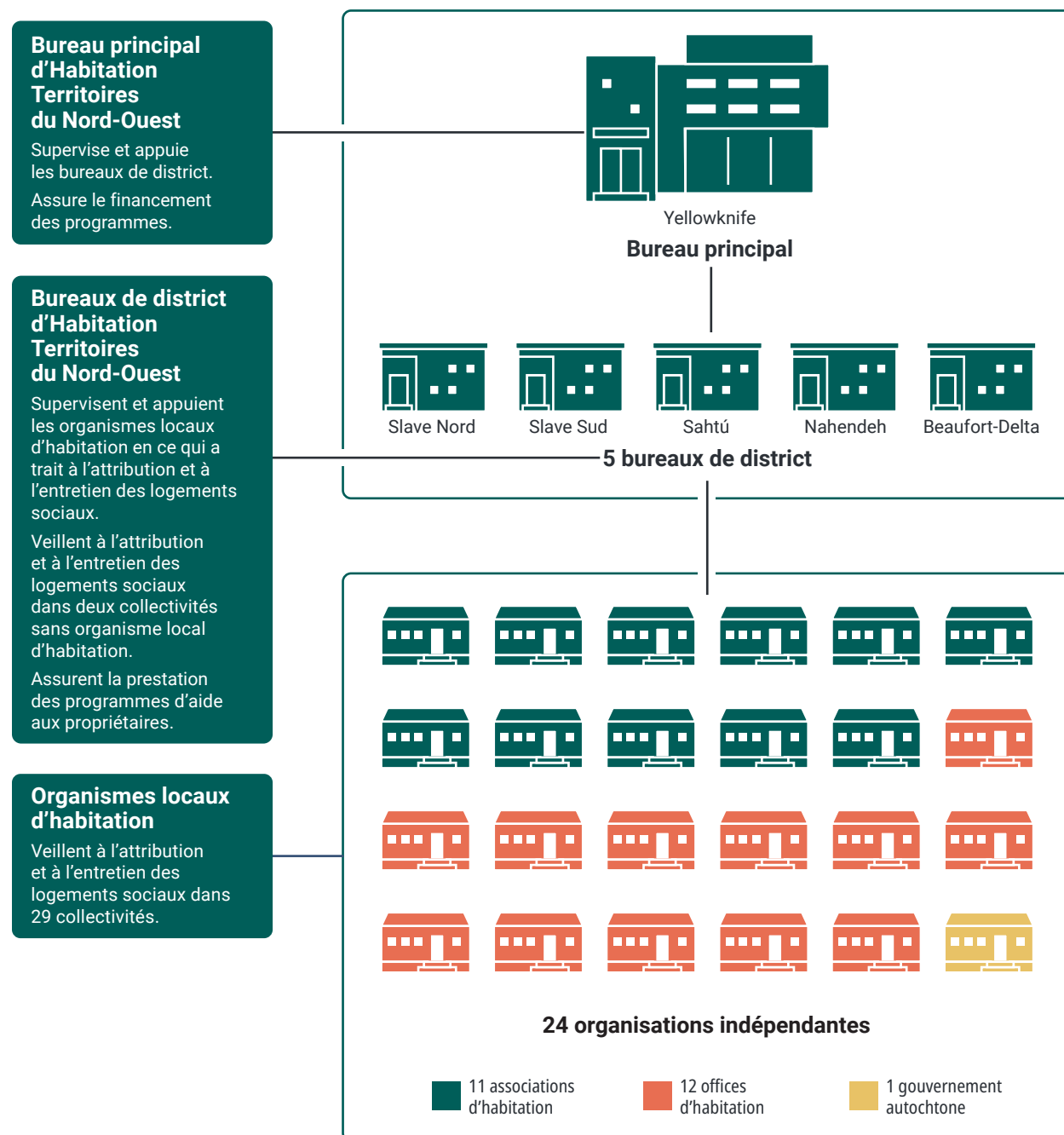
4. **Habitation Territoires du Nord-Ouest** — Habitation Territoires du Nord-Ouest est un organisme public du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. Cette société d'État territoriale est régie par la Loi sur Habitation Territoires du Nord-Ouest et offre une vaste gamme de programmes de logement. Elle a pour mission d'améliorer le bien-être des personnes et des collectivités en offrant un accès équitable à de l'aide au logement de qualité aux personnes qui en ont le plus besoin. Elle s'acquitte principalement de ce mandat en offrant des programmes de logement social et d'aide aux propriétaires.

5. Habitation Territoires du Nord-Ouest, par l'intermédiaire de son siège social et de ses cinq bureaux de district (couvrant toutes les collectivités du territoire), est responsable de la surveillance et de l'évaluation régulières des activités des organismes locaux d'habitation afin de s'assurer qu'ils mettent en œuvre le programme de logement social de la Société efficacement et conformément à ses politiques et procédures établies. La Société finance, soutient et surveille ces partenaires de prestation de services indépendants. De plus, la Société finance, gère et met en œuvre directement des programmes d'aide aux propriétaires pour les résidentes et résidents du territoire. Ces programmes sont proposés par les bureaux de district de la Société ([voir la pièce 2](#)).

6. **Organismes locaux d'habitation** — Habitation Territoires du Nord-Ouest gère les logements sociaux en collaboration avec des organismes locaux d'habitation, qui sont en place dans 29 des 33 collectivités du territoire. Les organismes locaux d'habitation sont indépendants et dotés de leurs propres règlements administratifs. Ils comptent 11 associations locales d'habitation, 12 offices locaux d'habitation et un gouvernement autochtone. Les associations locales d'habitation sont constituées en vertu de la Loi sur les sociétés et les offices locaux d'habitation sont constitués en vertu de la Loi sur Habitation Territoires du Nord-Ouest. Habitation Territoires du Nord-Ouest a conclu une entente sur les services de logement communautaire avec chacun des organismes locaux d'habitation. Les responsabilités des organismes locaux d'habitation comprennent l'évaluation des demandes de logement social, l'attribution des logements sociaux, la perception des loyers auprès des locataires et l'entretien des logements conformément aux politiques et procédures d'Habitation Territoires du Nord-Ouest.

7. Les bureaux de district d'Habitation Territoires du Nord-Ouest gèrent directement les logements sociaux pour les quatre collectivités qui ne sont pas desservies par un organisme local d'habitation, et deux de ces collectivités ne disposent d'aucun logement social. Étant donné qu'il n'y a que deux collectivités où les logements sociaux sont fournis par les bureaux de district d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, nous ne faisons référence qu'aux organismes locaux d'habitation dans l'ensemble du rapport, plutôt qu'aux organismes locaux d'habitation et au personnel des bureaux de district d'Habitation Territoires du Nord-Ouest qui gèrent directement les logements sociaux.

Pièce 2 — Surveillance et gestion des programmes de logement social et d'aide aux propriétaires dans les Territoires du Nord-Ouest



Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[Lire la description
textuelle de la pièce 2](#)

Les programmes
de logement
social et d'aide
aux propriétaires

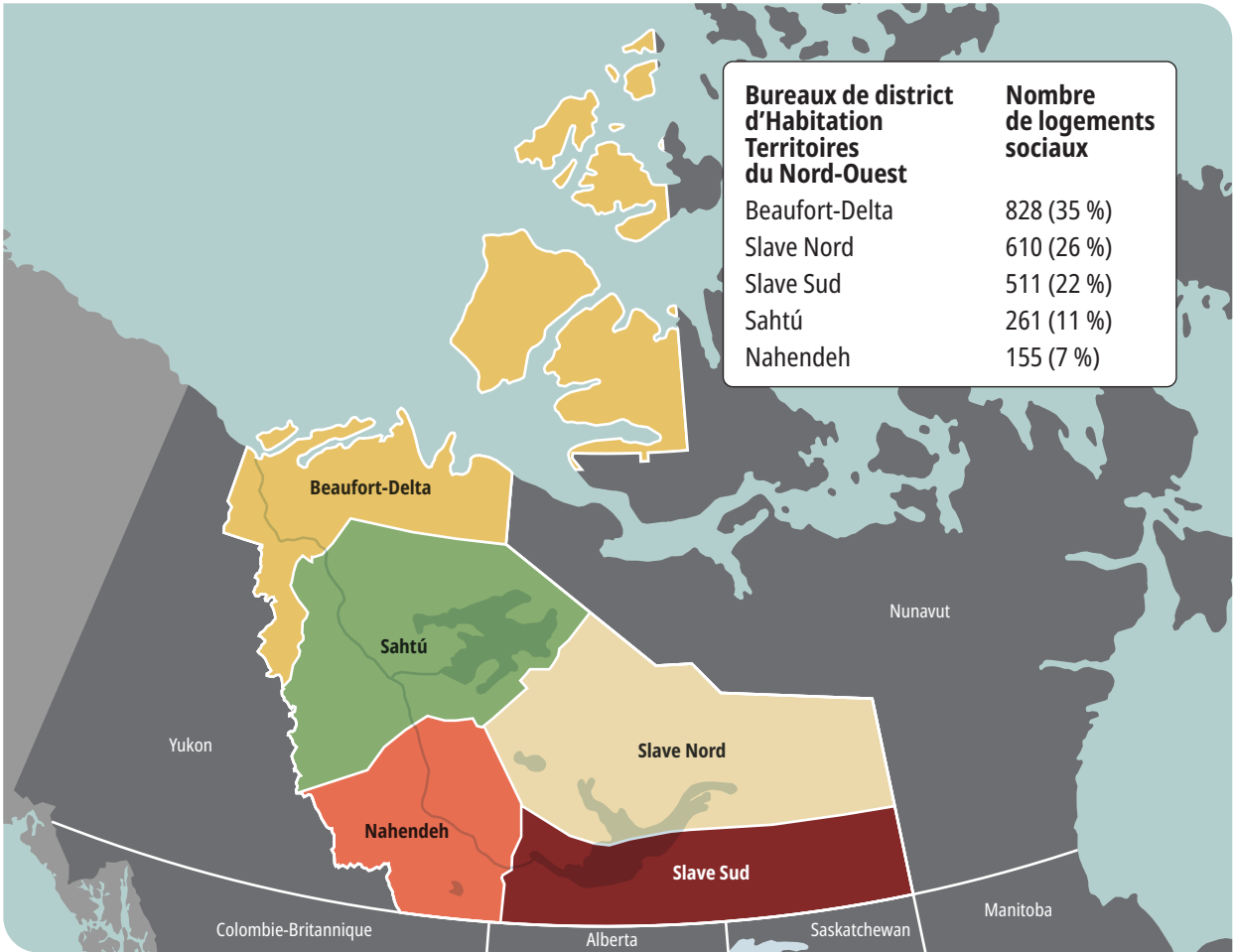
8. Habitation Territoires du Nord-Ouest définit ses programmes comme suit :

- **Programme de logement social** — Programme de location destiné aux personnes et aux familles qui n'ont pas les ressources financières pour accéder à un logement par leurs propres moyens, offrant aux résidentes et résidents dans le besoin une aide basée sur le revenu.
- **Programmes d'aide aux propriétaires** — Programmes proposés aux individus pour accéder à une aide aux propriétaires.

9. Les programmes d'aide aux propriétaires d'Habitation Territoires du Nord-Ouest peuvent aider les résidentes et résidents : i) à acheter une résidence privée modeste, ii) à réparer leur demeure afin qu'il soit sûr, sain et durable et iii) à louer un logement afin de mieux se préparer pour devenir des propriétaires efficaces à l'avenir. Au cours de la période visée par l'audit, la Société proposait huit différents programmes d'aide aux propriétaires, assortis de critères d'admissibilité précis.

10. Au 31 mars 2025, le portefeuille de 2 365 logements sociaux d'Habitation Territoires du Nord-Ouest répartis sur l'ensemble du territoire ([voir la pièce 3](#)) était évalué à environ 269,5 millions de dollars.

Pièce 3 — Répartition des logements sociaux sur le territoire

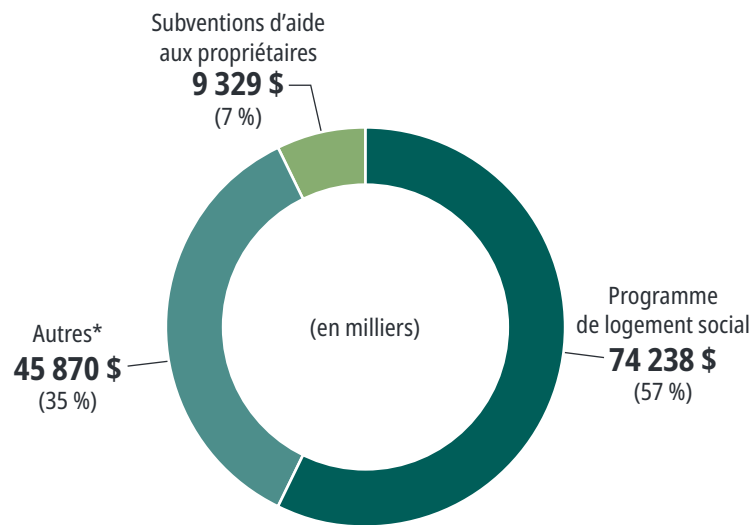


* D'après des données disponibles au 31 mars 2025. Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme ne correspond pas à 100 %.
Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[Lire la description
textuelle de la pièce 3](#)

11. Habitation Territoires du Nord-Ouest dépendait du financement du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et du gouvernement du Canada pour soutenir ses activités. Pour les exercices 2022-2023, 2023-2024 et 2024-2025, la Société a mis en œuvre divers programmes, le plus important étant celui du logement social, dont les frais de fonctionnement s'élevaient en moyenne à 74,2 millions de dollars ([voir la pièce 4](#)). En outre, les dépenses moyennes en immobilisations de la Société pour ses logements sociaux s'élevaient à 29 millions de dollars. Au cours de cette même période, la Société a consacré en moyenne 9,3 millions de dollars (7 %) de ses frais de fonctionnement annuels à des programmes d'aide aux propriétaires.

Pièce 4 — Pendant trois exercices, soit de 2022-2023 à 2024-2025, la majorité des charges d'exploitation annuelles moyennes d'Habitation Territoires du Nord-Ouest étaient liées aux logements sociaux



* La catégorie « autres » comprend le programme de fonds pour les sans-abris, les activités et le soutien en lien avec le logement, d'autres programmes de logement et d'autres dépenses diverses.

Remarque : Les montants sont fondés sur la moyenne des trois exercices. Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme ne correspond pas à 100 %.

Source : États financiers consolidés audités d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[Lire la description textuelle de la pièce 4](#)

12. En 2008, nous avons présenté les résultats d'un audit axé sur les programmes de logement social et d'aide aux propriétaires dans les Territoires du Nord-Ouest. L'audit avait révélé qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas suffisamment surveillé les activités des organismes locaux d'habitation pour déterminer si l'attribution des logements sociaux et les activités d'entretien étaient conformes aux exigences. L'audit avait également révélé que la Société n'évaluait pas régulièrement ses programmes d'aide aux propriétaires afin de s'assurer qu'ils atteignaient les objectifs fixés. En 2012, nous avons examiné les progrès réalisés par la Société dans les domaines déterminés lors de notre audit de 2008 et avons constaté que la surveillance de son programme de logement social devait encore être améliorée.

Objet de l'audit

13. Cet audit visait à déterminer si Habitation Territoires du Nord-Ouest offrait aux résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest qui en avaient le plus besoin un accès équitable

au logement et à l'aide au logement par l'intermédiaire de son programme de logement social et de ses programmes d'aide aux propriétaires :

- **Accès équitable** — En matière de logement social, Habitation Territoires du Nord-Ouest utilise un système de points pour l'attribution de ses logements sociaux aux familles qui en ont le plus besoin. Ce système comprend des critères définis tels que la situation familiale et sociale. L'accès équitable au logement social est assuré grâce à l'utilisation d'un système de points. En ce qui concerne les programmes d'aide aux propriétaires, la Société s'est engagée à offrir un accès équitable aux personnes qui en ont le plus besoin.

14. Cet audit est important parce que l'accès équitable au logement social et à l'aide aux propriétaires est essentiel à la santé, à la sécurité et à la stabilité des résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest. Sans une aide au logement inclusive et efficace, les personnes et les familles dans le besoin peuvent être confrontées à des conséquences importantes, notamment l'itinérance, la surpopulation et la détérioration de leur bien-être.

15. La section intitulée **À propos de l'audit**, à la fin du présent rapport, donne des précisions sur l'objectif, l'étendue, la méthode et les critères de l'audit.

Constatations et recommandations

Habitation Territoires du Nord-Ouest ignorait si elle offrait un accès équitable à des logements sociaux de taille convenable

Importance de
cette constatation

16. Cette constatation est importante parce qu'il n'y a pas suffisamment de logements sociaux pour répondre à la demande sur le territoire. Si la Société ne cerne pas et ne comprend pas les besoins des résidentes et résidents, y compris ceux des groupes prioritaires et des sous-populations, elle ne peut garantir que les logements sociaux sont attribués en priorité aux personnes qui en ont le plus besoin. Sans accès au logement social, les résidentes et résidents dans le besoin risquent de se retrouver sans domicile ou de vivre dans des logements trop petits pour accueillir l'ensemble des occupantes et occupants.

Contexte

17. Afin de faciliter l'accès équitable au logement, Habitation Territoires du Nord-Ouest a établi un système de points pour l'attribution des logements sociaux aux personnes qui en ont le plus besoin. Les organismes locaux d'habitation sont tenus d'attribuer les logements sociaux selon ce système. Les demandeuses et demandeurs ayant obtenu le plus grand nombre de points devraient se voir attribuer un logement social de taille convenable. Les points sont attribués en fonction de divers facteurs, certains valant plus de points que d'autres. Les facteurs pris en compte sont notamment la taille convenable, l'abordabilité, le temps passé sur la liste d'attente et la violence familiale :

- La **taille convenable** dépend du nombre de chambres dont dispose le logement, qui doit être suffisant pour accueillir ses occupantes et occupants, conformément à la Norme nationale d'occupation.

Les logements sociaux sont attribués en fonction du nombre de points alloués et de la disponibilité des logements de taille convenable. Habitation Territoires du Nord-Ouest est tenue de fournir une évaluation annuelle de la conformité à chaque organisme local d'habitation, y compris l'évaluation d'activités telles que l'utilisation du système de points pour l'attribution des logements.

18. En 2012, Habitation Territoires du Nord-Ouest a mis en place un système d'habitation territorial à l'échelle du territoire pour gérer les logements sociaux. Le système doit être utilisé par les organismes locaux d'habitation pour saisir tous les renseignements relatifs aux demandeuses et demandeurs de logements sociaux, y compris les points attribués dans le cadre du système de points. Le système d'habitation territorial génère les résultats totaux des demandeuses et demandeurs et crée des listes d'attente pour les demandeuses et demandeurs de logements sociaux, notamment par collectivité et par district.

Habitation Territoires du Nord-Ouest effectuait une surveillance irrégulière et ponctuelle afin de vérifier si les logements sociaux étaient attribués de manière appropriée

Constatations

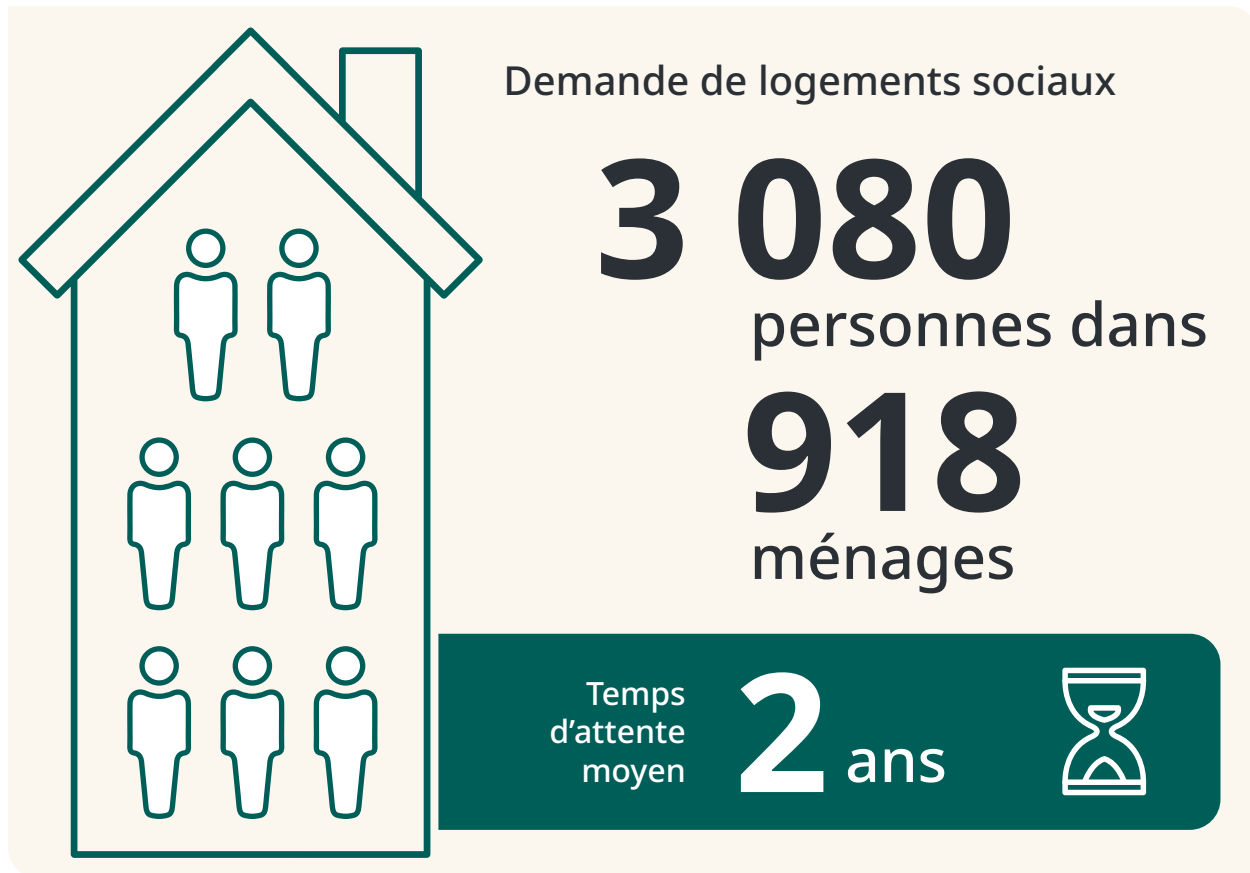
19. Nous avons constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest effectuait une surveillance limitée pour vérifier si les organismes locaux d'habitation respectaient le système de points de la Société pour l'attribution des logements sociaux aux résidentes

et résidents. La Société ne disposait pas d'un processus uniforme ou documenté à cet effet. Les responsables de la Société menaient plutôt des activités de surveillance ponctuelles. Les responsables de la Société ont indiqué que cela était dû à un manque de ressources et de temps. Par exemple, bien que les responsables de la Société examinaient les renseignements contenus dans le système d'habitation territorial afin de chercher des erreurs et de prendre des mesures correctives, cela n'était pas fait sur la base d'une évaluation des endroits où des erreurs pouvaient se produire et n'avait pas donné lieu à un examen systématique de la conformité de tous les organismes locaux d'habitation au système de points.

20. Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas non plus fourni les évaluations annuelles requises aux organismes locaux d'habitation. Une surveillance régulière des activités des organismes locaux d'habitation permettrait à la Société de cerner et d'aborder les domaines précis dans lesquels ces organismes ne respectaient pas les exigences de la Société, notamment celles liées à l'attribution des logements sociaux. Cela permettrait également à la Société de fournir des commentaires utiles et opportuns aux organismes locaux d'habitation. Il s'agit d'un problème récurrent pour Habitation Territoires du Nord-Ouest : nos audits de 2008 et de 2012 sur le logement dans les Territoires du Nord-Ouest ont tous deux indiqué que la Société devait améliorer sa surveillance des activités des organismes locaux d'habitation.

21. Nous avons constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest n'assurait pas systématiquement la surveillance des listes d'attente et ne publiait pas régulièrement de rapports à leur sujet. Au 31 mars 2025, le temps moyen d'attente à l'échelle du territoire était d'environ 2 ans ([voir la pièce 5](#)). Le temps d'attente variait d'une collectivité à l'autre : une collectivité avait une liste d'attente de 2,7 ans, alors que d'autres avaient une liste d'attente de moins de 4 mois.

Pièce 5 — Au 31 mars 2025, les résidentes et résidents admissibles attendaient en moyenne environ 2 ans pour un logement social dans les Territoires du Nord-Ouest

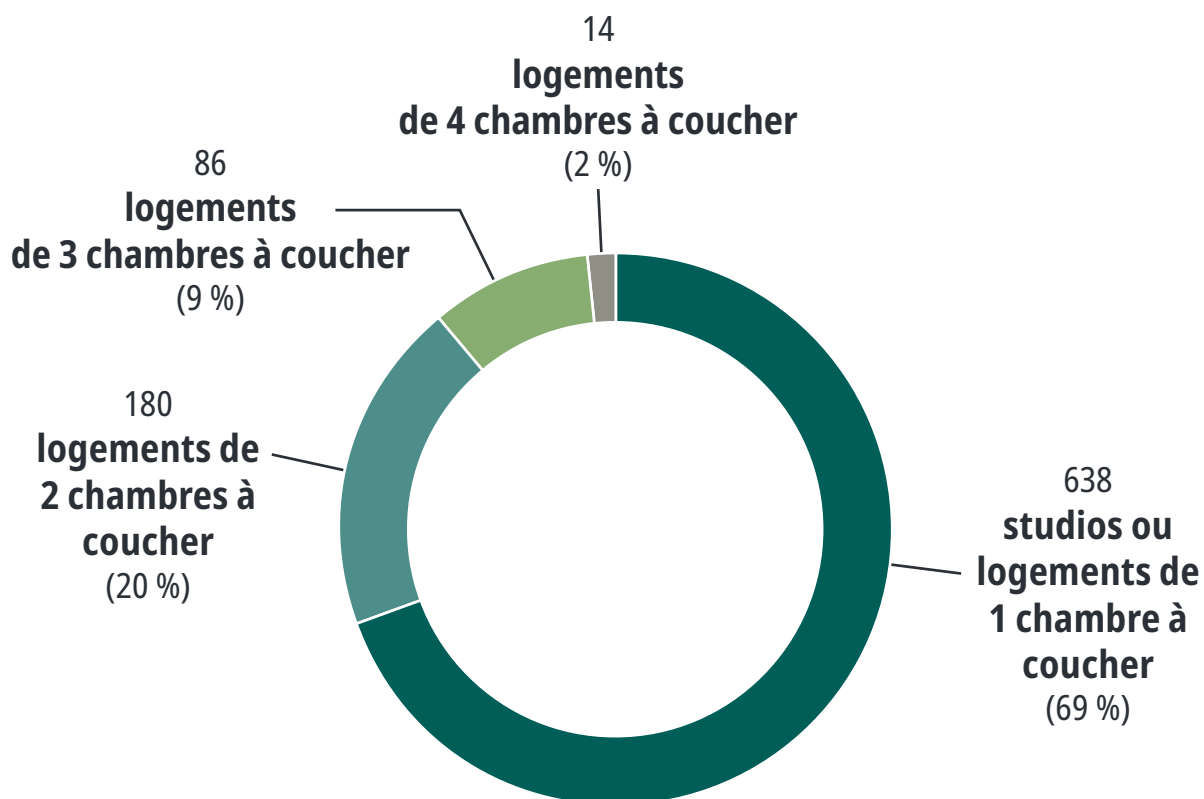


Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[Lire la description
textuelle de la pièce 5](#)

22. Plus des deux tiers des ménages inscrits sur la liste attendaient un studio ou un logement d'une chambre à coucher ([voir la pièce 6](#)).

Pièce 6 — La demande des ménages pour des logements sociaux en date du 31 mars 2025



Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[Lire la description
textuelle de la pièce 6](#)

23. Nous avons également constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas d'approche systématique et uniforme pour surveiller les questions liées à l'attribution et à la taille convenable des logements sociaux. La Société utilisait plutôt les questions et préoccupations relatives au logement social qui lui étaient transmises par les membres de l'Assemblée législative afin de cerner et de traiter les problèmes. À notre avis, il s'agit là d'une approche réactive qui ne constitue pas une forme de surveillance systématique et uniforme.

24. De plus, nous avons constaté des lacunes dans les directives fournies par Habitation Territoires du Nord-Ouest aux organismes locaux d'habitation pour favoriser une attribution équitable des logements sociaux. Les directives sur la manière d'interpréter le formulaire de points et d'administrer le système de points n'avaient pas été mises à jour pour correspondre au système de points utilisé. Par exemple, le système de points avait été mis à jour pour permettre aux demandeuses et demandeurs en situation de

handicap d'obtenir des points supplémentaires, mais les directives fournies aux organismes locaux d'habitation ne précisait pas si le handicap devait avoir une incidence négative sur les conditions de vie de ces personnes pour que ces points supplémentaires soient attribués. De plus, il n'existait aucune directive sur la manière d'attribuer les logements lorsque les locataires de logements sociaux demandaient un transfert vers un autre logement social. Un tel transfert pouvait être demandé lorsque le logement actuel de la ou du locataire ne disposait plus d'un nombre suffisant de chambres à coucher.

Recommandation

25. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait surveiller systématiquement les organismes locaux d'habitation pour s'assurer que les exigences relatives à l'attribution des logements sociaux sont respectées et que des mesures correctives sont prises s'il s'avère que les attributions ne sont pas conformes à ses politiques, procédures et directives.

Réponse de la Société — Recommandation acceptée.

Les réponses détaillées se trouvent dans les [Recommandations et réponses](#) à la fin du présent rapport.

Recommandation

26. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait examiner et mettre à jour ses politiques, procédures et directives pour favoriser l'attribution équitable des logements sociaux par les organismes locaux d'habitation.

Réponse de la Société — Recommandation acceptée.

Les réponses détaillées se trouvent dans les [Recommandations et réponses](#) à la fin du présent rapport.

Habitation Territoires du Nord-Ouest s'efforçait de comprendre les besoins en logements sociaux des résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest

Constatations

27. Nous avons constaté que les activités entreprises par Habitation Territoires du Nord-Ouest pour comprendre les besoins des groupes prioritaires et des sous-populations en matière de logements sociaux étaient limitées. Par exemple, même si la Société avait consulté les résidentes et résidents autochtones pendant la période d'audit pour connaître leurs besoins en matière

de logement, ces activités avaient lieu de façon ponctuelle et ne s'inscrivaient pas dans le cadre d'une approche globale visant à comprendre les besoins de cette sous-population.

28. Nous avons constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest avait commencé à respecter l'engagement du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest visant à réaliser une évaluation territoriale des besoins en matière de logement, comme le prévoit le plan d'activités 2024-2028. Cette évaluation des besoins doit servir à éclairer les décisions stratégiques et de planification. Plus précisément, la Société avait terminé le volet d'analyse quantitative de cette évaluation en janvier 2025 et travaillait sur le volet d'analyse qualitative.

Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas géré efficacement l'état de son parc de logements sociaux

Importance de cette constatation

29. Cette constatation est importante parce qu'une gestion efficace de l'état du parc de logements sociaux d'Habitation Territoires du Nord-Ouest est essentielle pour que la Société puisse déterminer si les logements sociaux sont adéquats, prévoir des réparations, affecter les ressources efficacement et prévenir une détérioration coûteuse. Le manque d'entretien des logements peut entraîner des risques pour la santé, réduire la qualité de vie et même accroître les inégalités.

Contexte

30. Les organismes locaux d'habitation sont responsables de la gestion et de l'entretien des 2 365 logements sociaux d'Habitation Territoires du Nord-Ouest dans 29 des 31 collectivités situées dans les Territoires du Nord-Ouest qui disposent de logements sociaux. Plus précisément, ils sont chargés d'évaluer l'état de chaque logement social et d'effectuer l'entretien préventif et sur demande.

- L'évaluation de l'état d'un logement est une méthode permettant de déterminer l'état général d'un logement social à l'aide d'un système de points (sur une échelle de 1 à 100 %, où un pourcentage élevé constitue une meilleure évaluation). Chaque logement social devrait faire l'objet d'une évaluation de son état tous les deux ans. Habitation Territoires du Nord-Ouest doit vérifier trois de ces évaluations de l'état dans chaque organisme local d'habitation tous les deux ans.

- L'entretien préventif comprend les vérifications et l'entretien réguliers des bâtiments et de l'équipement pour éviter que de petits problèmes ne prennent des proportions plus importantes. Chaque logement doit régulièrement faire l'objet d'une série de travaux d'entretien préventif.
- L'entretien sur demande comprend les réparations non planifiées, comme la réparation d'une fenêtre coincée, ainsi que les réparations d'urgence, comme la réparation d'une fournaise en panne en hiver.

31. Les renseignements concernant le parc de logements sociaux du territoire, notamment son caractère adéquat, son état et l'âge des bâtiments, sont consignés dans le système centralisé d'Habitation Territoires du Nord-Ouest appelé « Système de gestion des actifs ». La Société définit un logement « adéquat » comme un logement disposant de l'eau courante, de toilettes situées à l'intérieur et d'installations sanitaires et ne nécessitant pas de réparations majeures.

32. Habitation Territoires du Nord-Ouest doit veiller à ce que ses logements sociaux soient correctement entretenus. Pour cela, elle doit surveiller les organismes locaux d'habitation pour s'assurer que l'évaluation de l'état des logements et l'entretien ont lieu conformément aux exigences. Un système distinct et centralisé d'Habitation Territoires du Nord-Ouest est utilisé pour le suivi et la consignation de toutes les activités d'entretien réalisées par les organismes locaux d'habitation.

33. Au 31 mars 2025, l'âge moyen des logements sociaux sur l'ensemble du territoire était légèrement supérieur à 33 ans; dans un district, l'âge moyen était de plus de 36 ans. Sur les 2 365 logements sociaux d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, 424 (environ 18 %) avaient atteint ou dépassé la fin de leur durée de vie utile. La Société établit la fin de la durée de vie utile des logements sociaux à 50 ans après leur construction.

34. L'état des logements sociaux, incluant leur âge, est un facteur important dans le processus de planification des immobilisations. La planification des immobilisations comprend les améliorations majeures aux logements sociaux existants ainsi que la construction de nouveaux logements.

Habitation Territoires du Nord-Ouest assurait une surveillance limitée de l'état général des logements sociaux et des activités d'entretien connexes

Constatations

35. Nous avons constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas effectué la surveillance requise de l'état de ses logements sociaux :

- La Société n'avait pas vérifié si les organismes locaux d'habitation avaient procédé à l'évaluation de l'état des logements sociaux qui s'imposent tous les deux ans.
- La Société n'avait pas effectué la vérification des évaluations de l'état des logements, comme elle était tenue de le faire. Entre le 1^{er} avril 2023 et le 31 mars 2025, la Société avait effectué la vérification requise pour la moitié des organismes locaux d'habitation seulement.
- La Société n'avait pas comparé les évaluations de l'état des logements complétées avec les évaluations antérieures et n'avait pas obtenu d'explications concernant les écarts importants.

Il s'agit d'un problème récurrent, car nous avons déjà noté, dans notre audit sur les logements dans les Territoires du Nord-Ouest en 2012, que la Société ne vérifiait pas les évaluations de l'état des logements. La Société nous a indiqué que la préparation des formulaires de vérification de 2023-2024 avait été perturbée par les feux de forêt de 2023 et les évacuations qui en ont découlé.

36. D'après notre examen du système de gestion des actifs, nous avons constaté qu'au 31 mars 2025, les évaluations de l'état des logements sociaux n'avaient, en moyenne, pas été effectuées dans le délai requis de deux ans. Le délai moyen entre ces évaluations était de 2,28 ans et variait selon les bureaux de district d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, y compris un district où les évaluations étaient effectuées en moyenne à un intervalle d'un peu plus de 5 ans. Par conséquent, la Société utilisait des évaluations de l'état des logements parfois obsolètes pour justifier ses décisions de planification des immobilisations en lien avec de futurs investissements dans des logements sociaux.

37. Nous avons constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas effectué les évaluations annuelles requises du rendement des organismes locaux d'habitation en matière d'activités d'entretien. En outre, la Société ne veillait pas à ce que les organismes locaux d'habitation produisent des rapports trimestriels au sujet des activités d'entretien.

38. De plus, nous avons constaté que, même si la surveillance requise n'était pas effectuée, Habitation Territoires du Nord-Ouest assurait une surveillance limitée et parfois incohérente des évaluations de l'état des logements sociaux et des travaux d'entretien préventif réalisés par les organismes locaux d'habitation. Nous avons également constaté que la Société ne surveillait pas l'entretien sur demande, même de façon limitée ou incohérente.

39. Enfin, nous avons constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest ne consignait pas toujours ses décisions en matière de planification des immobilisations concernant l'emplacement des nouveaux logements sociaux ou le remplacement de logements existants. Bien que des données telles que l'âge et les évaluations de l'état des bâtiments (voir le [paragraphe 36](#)) aient été utilisées pour étayer des analyses, seul le processus de planification des immobilisations le plus récent (2025-2026) donnait une justification claire quant à l'emplacement des logements sociaux de remplacement.

Recommandation

40. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait surveiller les évaluations de l'état des logements sociaux ainsi que l'entretien effectué par les organismes locaux d'habitation, et documenter cette surveillance, comme requis, et assurer un suivi pour faire en sorte que les logements sociaux soient bien entretenus.

Réponse de la Société — Recommandation acceptée.

Les réponses détaillées se trouvent dans les [Recommandations et réponses](#) à la fin du présent rapport.

Recommandation

41. Afin de faciliter la surveillance, Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait :

- évaluer, chaque année, la conformité des organismes locaux d'habitation aux activités d'entretien requises;
- exiger des organismes locaux d'habitation qu'ils soumettent des rapports trimestriels concernant les activités d'entretien.

Réponse de la Société — Recommandation acceptée.

Les réponses détaillées se trouvent dans les [Recommandations et réponses](#) à la fin du présent rapport.

Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas pris de mesures pour garantir l'attribution équitable du financement dans le cadre de ses programmes d'aide aux propriétaires

Importance de cette constatation

42. Cette constatation est importante parce que l'attribution équitable de l'aide au logement aux résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest dans le cadre de ses programmes d'aide aux propriétaires fait en sorte que les demandeuses et demandeurs qui en ont le plus besoin reçoivent du financement pour améliorer leurs conditions de logement. Le financement permet notamment d'avoir des résidences sécuritaires et qui restent fonctionnelles aussi longtemps que possible.

Contexte

43. Habitation Territoires du Nord-Ouest a financé et géré huit programmes d'aide aux propriétaires destinés aux résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest au cours des deux exercices visés par notre audit :

- Réparations d'urgence;
- Remplacement de réservoirs à combustible (abandonnée le 1^{er} avril 2024);
- Initiative d'accès à la propriété;
- Achat d'une propriété;
- Modifications relatives à la mobilité;
- Entretien préventif;
- Personnes âgées vieillissant sur place;
- Réparation du domicile des personnes âgées.

44. À chaque programme d'aide aux propriétaires correspond un ensemble de critères d'admissibilité. Ces critères sont décrits dans les politiques d'Habitation Territoires du Nord-Ouest et s'appuient sur des procédures que la Société doit suivre lors de l'évaluation des demandes et de l'administration des programmes. L'âge et le revenu sont des exemples de critères. Pour cinq programmes sur huit (Achat d'une propriété, Modifications relatives à la mobilité, Réparation du domicile des personnes âgées, Personnes âgées vieillissant sur place et Remplacement de réservoirs à combustible), les demandes admissibles sont également

classées par ordre de priorité à l'aide d'un système de points propre à chaque programme. Par exemple, des points sont attribués en fonction du lieu de résidence et de l'aide accordée précédemment. Les critères d'admissibilité et le processus d'établissement des priorités visent à garantir que les demandeuses et demandeurs qui en ont le plus besoin obtiennent l'aide au logement.

45. Habitation Territoires du Nord-Ouest conserve les demandes relatives au programme d'aide aux propriétaires et les documents à l'appui dans une base de données centralisée appelée « système de demandes des clientes et clients ». Du 1^{er} avril 2023 au 31 mars 2025, le nombre total de demandes relatives au programme d'aide aux propriétaires qui ont été acceptées, rejetées, annulées et retirées s'élevait à 1 654 ([voir la pièce 7](#)). Parmi les demandes reçues, 1 026 avaient été approuvées et 644 avaient donné lieu à un financement. La Société avait consacré environ 10,2 millions de dollars à ses programmes d'aide aux propriétaires en 2022-2023, 10 millions de dollars en 2023-2024 et 7,8 millions de dollars en 2024-2025.

Pièce 7 — Demandes reçues et financées dans le cadre des programmes d'aide aux propriétaires du 1^{er} avril 2023 au 31 mars 2025

Type de programme d'aide aux propriétaires	Demandes reçues	Demandes financées	Pourcentage de demandes financées par programme
Réparations d'urgence	669	351	52,5 %
Entretien préventif	461	184	39,9 %
Personnes âgées vieillissant sur place	299	54	18,1 %
Remplacement de réservoirs à combustible	57	30	52,6 %
Réparation du domicile des personnes âgées	56	8	14,3 %
Achat d'une propriété	54	11	20,4 %
Initiative d'accès à la propriété	43	3	7,0 %
Modifications relatives à la mobilité	15	3	20,0 %
Total	1 654	644	38,9 %

Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

Habitation Territoires du Nord-Ouest n'appliquait pas de manière uniforme les critères d'admissibilité clés pour un accès équitable aux programmes d'aide aux propriétaires

Constatations

46. Nous avons examiné un échantillon représentatif de 51 dossiers de demandeuses et demandeurs, qui comprenaient des demandes dans le cadre des 8 programmes d'aide aux propriétaires provenant des 5 districts d'Habitation Territoires du Nord-Ouest. Nous avons évalué chaque dossier pour vérifier que les principaux critères d'admissibilité étaient appliqués de façon équitable. Ces critères d'admissibilité étaient l'âge, la résidence, le fait d'être propriétaire et le revenu. Nous avons également évalué les dossiers afin de vérifier les approbations requises et l'établissement des priorités, le cas échéant. Nous avons constaté que 11 dossiers de demandeuses et demandeurs (22 %) ne remplissaient pas une ou plusieurs de ces exigences, car il manquait des documents. Dans tous les 11 dossiers, il manquait des documents pour appuyer un ou plusieurs critères d'admissibilité.

47. Nous avons également constaté que les procédures d'Habitation Territoires du Nord-Ouest ne comprenaient aucune directive quant à la façon de vérifier l'âge de la personne qui présentait une demande. La Société nous a expliqué que, en pratique, l'âge était vérifié en comparant la date de naissance de la personne indiquée dans la demande avec l'information liée au revenu. Cependant, cette façon de procéder n'était pas consignée dans les politiques et procédures de la Société. Cela est important parce que, dans le cadre de deux programmes d'aide aux propriétaires (Réparation du domicile des personnes âgées et Personnes âgées vieillissant sur place), la Société doit s'assurer qu'elle attribue du financement à des personnes âgées d'au moins 60 ans. Nous n'avons pas été en mesure de confirmer l'âge de la demandeuse ou du demandeur pour cinq dossiers (10 %), dont un était une demande concernant un programme réservé aux personnes âgées.

48. Nous avons constaté que le caractère adéquat de la moitié des dossiers soumis à l'établissement des priorités (8 dossiers sur 16) n'avait pas été évalué dans le cadre du système de points, comme cela était requis. Cette constatation est importante parce que ce critère, lorsqu'il s'applique, aide à déterminer dans quel logement les travaux sont les plus urgents.

49. Nous avons également constaté que, pour la moitié des dossiers que nous avons examinés relativement au programme Réparations d'urgence (10 dossiers sur 20), les réparations n'avaient pas été effectuées dans le délai prescrit de 60 jours. Pourtant, le but du programme est de s'assurer qu'il demeure sécuritaire de vivre dans les logements et que les réparations d'urgence ont lieu rapidement. La Société nous a indiqué que ces retards étaient dus à des difficultés telles que les feux de forêt et les inondations qui ont entravé les travaux de construction dans les Territoires du Nord-Ouest.

Recommandation

50. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait veiller à ce que les procédures et directives destinées au personnel concernant la vérification et la consignation de l'admissibilité et de la priorité accordée dans le cadre des programmes d'aide aux propriétaires soient exhaustives et rigoureusement suivies.

Réponse de la Société — Recommandation acceptée.

Les réponses détaillées se trouvent dans les [Recommandations et réponses](#) à la fin du présent rapport.

Habitation Territoires du Nord-Ouest ne surveillait pas les résultats des programmes d'aide aux propriétaires

Constatations

51. Nous avons constaté qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest ne surveillait pas les résultats de ses programmes d'aide aux propriétaires. Par exemple, bien que la Société ait commencé à mettre en œuvre la Politique d'évaluation des programmes à l'échelle du gouvernement, elle n'avait encore évalué aucun de ses programmes d'aide aux propriétaires. Cette politique, mise en œuvre par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest en janvier 2021, visait à s'assurer que le rendement des programmes était mesuré et à éclairer la prise de décisions en matière de répartition des ressources. Les responsables de la Société ont indiqué que cette absence d'évaluation était imputable à un manque de ressources. Sans surveillance des résultats de ses programmes d'aide aux propriétaires, la Société ne pouvait garantir que les fonds destinés à ces programmes étaient alloués de manière à atteindre les objectifs d'accès équitable à l'aide au logement pour les résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest.

Recommandation

52. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait assurer, pour l'ensemble de ses programmes d'aide aux propriétaires, une surveillance exhaustive du rendement des programmes et des résultats obtenus.

Réponse de la Société — Recommandation acceptée.

Les réponses détaillées se trouvent dans les [Recommandations et réponses](#) à la fin du présent rapport.

Conclusion

53. Nous avons conclu qu'Habitation Territoires du Nord-Ouest n'avait pas offert aux résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest qui en avaient le plus besoin un accès équitable au logement et à l'aide au logement par l'intermédiaire de ses programmes de logement social et d'aide aux propriétaires.

À propos de l'audit

Le présent rapport de certification indépendant sur le logement dans les Territoires du Nord-Ouest a été préparé par le Bureau du vérificateur général du Canada. Notre responsabilité était de donner de l'information, une assurance et des avis objectifs à l'Assemblée législative des Territoires du Nord-Ouest en vue de l'aider à examiner soigneusement la gestion que fait le gouvernement des ressources et des programmes et d'exprimer une conclusion quant à la conformité des programmes de logement social et d'aide aux propriétaires, dans tous ses aspects importants, aux critères applicables.

Tous les travaux effectués dans le cadre du présent audit ont été réalisés à un niveau d'assurance raisonnable conformément à la Norme canadienne de missions de certification (NCMC) 3001 — Missions d'appréciation directe de Comptables professionnels agréés du Canada (CPA Canada), qui est présentée dans le Manuel de CPA Canada — Certification.

Le Bureau du vérificateur général du Canada (BVG) applique la Norme canadienne de gestion de la qualité (NCGQ) 1, Gestion de la qualité par les cabinets qui réalisent des audits ou des examens d'états financiers, ou d'autres missions de certification ou de services connexes. Cette norme exige que le BVG conçoive, mette en place et fasse fonctionner un système de gestion de la qualité qui comprend des politiques ou des procédures conformes aux règles de déontologie, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Lors de la réalisation de nos travaux d'audit, nous avons respecté les règles sur l'indépendance et les autres règles de déontologie définies dans les codes de déontologie pertinents applicables à l'exercice de l'expertise comptable au Canada, qui reposent sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de conduite professionnelle.

Conformément à notre processus d'audit habituel, nous avons obtenu ce qui suit de la direction de chaque entité :

- la confirmation de sa responsabilité à l'égard de l'objet considéré;
- la confirmation que les critères étaient valables pour la mission;
- la confirmation qu'elle nous a fourni tous les renseignements dont elle a connaissance et qui lui ont été demandés ou qui pourraient avoir une incidence importante sur les constatations ou la conclusion contenues dans le présent rapport;
- la confirmation que les faits présentés dans le rapport sont exacts.

Objectif de l'audit

L'objectif de l'audit consistait à déterminer si Habitation Territoires du Nord-Ouest offrait aux résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest qui en avaient le plus besoin un accès équitable au logement et à l'aide au logement par l'intermédiaire de ses programmes de logement social et d'aide aux propriétaires.

Étendue et méthode

L'audit comprenait un examen visant à déterminer si Habitation Territoires du Nord-Ouest avait offert un accès équitable aux logements sociaux et à l'aide au logement.

L'équipe d'audit a examiné et analysé des documents clés, notamment des évaluations des besoins, des analyses des risques et des lacunes, des documents sur le financement, des politiques et procédures d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, des manuels et lignes directrices d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, les ententes sur les services de logement communautaire entre la Société et les organismes locaux d'habitation et les politiques de planification pertinentes. L'équipe s'est également entretenue avec des porte-parole d'Habitation Territoires du Nord-Ouest (bureau principal et bureaux de district), des porte-parole d'organismes locaux d'habitation et des membres de la collectivité. De plus, nous avons examiné les données et les bases de données connexes utilisées par la Société pour gérer son parc de logements sociaux, y compris ses listes d'attente, son inventaire, les évaluations de l'état des logements et les travaux d'entretien, de même que l'information sur les demandes présentées dans le cadre du programme d'aide aux propriétaires.

La taille des échantillons représentatifs, le cas échéant, était suffisante pour tirer des conclusions sur la population échantillonnée à un niveau de confiance d'au moins 90 % et avec une marge d'erreur d'au plus 10 %. Plus précisément, à partir de la liste de personnes ayant soumis une demande dans le cadre d'un programme d'aide aux propriétaires d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, nous avons sélectionné un échantillon de 51 logements sur les 1 654 demandes reçues entre le 1^{er} avril 2023 et le 31 mars 2025. Nous avons stratifié proportionnellement l'échantillon en fonction des 5 bureaux de district d'Habitation Territoires du Nord-Ouest et des 8 programmes d'aide aux propriétaires.

Nous n'avons pas examiné la gestion assurée par la Société des types de logements autres que les logements sociaux (comme les logements pour le personnel, les logements de transition et les refuges). Nous n'avons pas non plus examiné la question de l'itinérance. Nous n'avons pas évalué le système de points utilisé pour l'établissement des priorités et l'attribution des logements sociaux ni les critères d'admissibilité aux programmes d'aide aux propriétaires. Nous n'avons pas non plus examiné le processus d'approvisionnement, les contrats connexes pour la construction de nouveaux logements et la qualité des activités d'entretien ou des inspections des logements, ni déterminé si Habitation Territoires du Nord-Ouest avait respecté les conditions des accords de financement conclus avec le gouvernement fédéral. De plus, nous n'avons pas audité les organismes locaux d'habitation. Les renseignements que nous avons examinés sur les organismes locaux d'habitation nous ont été fournis par la Société.

Critères

Pour tirer une conclusion par rapport à l'objectif de notre audit, nous avons utilisé les critères suivants :

Critères	Sources
Habitation Territoires du Nord-Ouest surveille si des logements sociaux de taille convenable ont été attribués de manière équitable aux résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest.	<ul style="list-style-type: none"> • Ententes sur les services de logement communautaire • Habitation Territoires du Nord-Ouest, Rapport annuel 2023-2024 • Société canadienne d'hypothèques et de logement, Norme nationale d'occupation • Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (maintenant Habitation Territoires du Nord-Ouest), LHO Tenant Relations Manual (en anglais seulement), 2012 • Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, Stratégie de renouvellement de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, 2021 • Habitation Territoires du Nord-Ouest, Mission, Valeurs et Vision, 2022 • Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, Plans d'activités 2024-2028 • Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, Changer les Relations — Plan d'action : En réponse aux appels à la Justice pour les femmes, les filles et les personnes 2ELGBTQQIA+ autochtones disparues et assassinées • Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones • Loi sur Habitation Territoires du Nord-Ouest • Loi sur la location des locaux d'habitation • Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, LHO Financial Administration Manual (en anglais seulement), 2012 • Lettre de mandat de la ministre responsable d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, 2024

Critères	Sources
<p>Habitation Territoires du Nord-Ouest gère l'entretien de son parc de logements sociaux de façon à fournir des logements sociaux convenables aux résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation Territoires du Nord-Ouest, Mission, Valeurs et Vision, 2022 • Habitation Territoires du Nord-Ouest, Rapport annuel 2023-2024 • Loi sur Habitation Territoires du Nord-Ouest • Ententes sur les services de logement communautaire • Loi sur la location des locaux d'habitation • Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, LHO Maintenance Manual (en anglais seulement), 2012 • Habitation Territoires du Nord-Ouest, Unit Condition Rating—Inspection, Training, Monitoring and Reporting Process (en anglais seulement), 2022 • Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, LHO Financial Administration Manual (en anglais seulement), 2012 • Lettre de mandat de la ministre responsable d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, 2024 • Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, Plans d'activités 2024-2028
<p>Habitation Territoires du Nord-Ouest fournit de l'aide aux propriétaires de manière équitable aux résidentes et résidents des Territoires du Nord-Ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation Territoires du Nord-Ouest, Mission, Valeurs et Vision, 2022 • Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, Stratégie de renouvellement de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, 2021 • Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, Program Evaluation Policy (en anglais seulement), 2021 • Loi sur la fonction publique • Mandat du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour 2019 à 2023 • Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, Changer les Relations — Plan d'action : En réponse aux appels à la Justice pour les femmes, les filles et les personnes 2ELGBTQQIA+ autochtones disparues et assassinées,

Critères	Sources
	<ul style="list-style-type: none"> • Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones • Habitation Territoires du Nord-Ouest, politiques liées aux programmes d'aide aux propriétaires, 2023 : <ul style="list-style-type: none"> • Réparations d'urgence • Remplacement de réservoirs à combustible • Initiative d'accès à la propriété • Achat d'une propriété • Modifications relatives à la mobilité • Entretien préventif • Personnes âgées vieillissant sur place • Réparation du domicile des personnes âgées

Période visée par l'audit

L'audit a porté sur la période allant du 1^{er} avril 2023 au 1^{er} avril 2025. Il s'agit de la période à laquelle s'applique la conclusion de l'audit. Toutefois, afin de mieux comprendre l'objet considéré de l'audit, nous avons aussi examiné certains dossiers antérieurs à cette période.

Date du rapport

Nous avons fini de rassembler les éléments probants suffisants et appropriés à partir desquels nous avons fondé notre conclusion le 14 octobre 2025, à Ottawa, au Canada.

Équipe d'audit

L'audit a été réalisé par une équipe multidisciplinaire du Bureau du vérificateur général du Canada (BVG) dirigée par Jo Ann Schwartz, directrice principale. La directrice principale est responsable de la qualité de l'audit dans son ensemble; elle doit s'assurer notamment que les audits sont exécutés conformément aux normes professionnelles, aux exigences des textes légaux et réglementaires applicables ainsi qu'aux politiques et au système de contrôle de la qualité du BVG.

Recommandations et réponses

Les réponses figurent telles qu'elles ont été reçues par le Bureau du vérificateur général du Canada.

Dans ce tableau, le numéro du paragraphe qui précède la recommandation indique l'emplacement de la recommandation dans le rapport.

Recommandation	Réponse
<p>25. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait surveiller systématiquement les organismes locaux d'habitation pour s'assurer que les exigences relatives à l'attribution des logements sociaux sont respectées et que des mesures correctives sont prises s'il s'avère que les attributions ne sont pas conformes à ses politiques, procédures et directives.</p>	<p>Réponse de la Société — Recommandation acceptée. Habitation Territoires du Nord-Ouest s'engage à assurer un accès transparent, adapté sur le plan culturel et équitable aux logements sociaux et à prendre des décisions fondées sur les politiques et procédures établies.</p> <p>D'ici octobre 2027, et parallèlement aux modifications législatives apportées à la Loi sur Habitation Territoires du Nord-Ouest, Habitation Territoires du Nord-Ouest entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder à un examen externe dans le but d'étudier la structure et la gouvernance des organismes locaux d'habitation, d'évaluer les pratiques de surveillance actuelles et de cerner les possibilités d'améliorer les pratiques d'attribution. Cet examen englobera une analyse des pratiques exemplaires d'autres administrations ainsi que des consultations au sein d'Habitation Territoires du Nord-Ouest et avec les organismes locaux d'habitation en vue d'explorer les options qui permettraient d'apporter des améliorations; • continuer de favoriser le renforcement des capacités des organismes locaux d'habitation en documentant et en modifiant les politiques, procédures et directives de façon à refléter le soutien personnalisé et la surveillance assurés en ce moment par le personnel des bureaux de district auprès des organismes locaux d'habitation; • mettre en place des évaluations périodiques des pratiques d'attribution;

Recommandation	Réponse
<p>26. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait examiner et mettre à jour ses politiques, procédures et directives pour favoriser l'attribution équitable des logements sociaux par les organismes locaux d'habitation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • collaborer avec Habitation Territoires du Nord-Ouest et les organismes locaux d'habitation afin de simplifier la surveillance et d'intégrer les pratiques exemplaires; • élaborer une approche systématique des attributions et des mesures correctives, avec des directives claires à l'intention du personnel d'Habitation Territoires du Nord-Ouest et des organismes locaux d'habitation. <p>Ces mesures seront mises en place en fonction des ressources disponibles et soutenues par l'amélioration des systèmes et outils internes afin de renforcer la transparence, la reddition de comptes et la conformité. Ces mesures contribueront également à la réconciliation grâce à une approche centrée sur la personne, conformément au mandat d'Habitation Territoires du Nord-Ouest.</p> <p>Réponse de la Société — Recommandation acceptée. Habitation Territoires du Nord-Ouest s'engage à appuyer les organismes locaux d'habitation dans l'attribution équitable de logements sociaux grâce à des politiques, à des procédures et à des directives à jour claires, uniformes et adaptées sur le plan culturel.</p> <p>D'ici octobre 2027, Habitation Territoires du Nord-Ouest entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • collaborer avec des organismes locaux d'habitation et des expertes et experts en la matière afin d'évaluer les pratiques actuelles et de cerner les possibilités d'amélioration; • revoir et mettre à jour les politiques, procédures et directives concernant le système de points et les transferts de locataires afin de favoriser l'équité, la transparence et l'uniformité. Cela sera fait dans le but de veiller à ce que les politiques soient axées sur la personne et adaptées sur le plan culturel; • mettre en œuvre une nouvelle politique relative aux transferts de locataires afin de quantifier les transferts de locataires sur l'échelle de points pour favoriser l'attribution équitable des logements sociaux. La nouvelle politique fournira des directives claires aux organismes locaux d'habitation en ce qui concerne l'évaluation des nouvelles demandeuses et nouveaux demandeurs, mais aussi des locataires qui demandent un transfert;

Recommandation	Réponse
<p>40. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait surveiller les évaluations de l'état des logements sociaux ainsi que l'entretien effectué par les organismes locaux d'habitation et documenter cette surveillance, comme requis, et assurer un suivi pour faire en sorte que les logements sociaux soient bien entretenus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • réviser et mettre à jour le manuel des relations avec les locataires des organismes locaux d'habitation afin de refléter les pratiques actualisées et de fournir des orientations plus claires aux organismes locaux d'habitation; • continuer de favoriser le renforcement des capacités des organismes locaux d'habitation en documentant et en modifiant les politiques, procédures et directives de façon à refléter la formation individuelle et la surveillance actuellement assurées par le personnel des bureaux de district auprès du personnel des organismes locaux d'habitation; • s'assurer que les changements apportés aux politiques et aux procédures sont communiqués clairement et étayés par des ressources de formation. <p>Réponse de la Société — Recommandation acceptée. Habitation Territoires du Nord-Ouest reconnaît l'importance de son partenariat avec les organismes locaux d'habitation pour l'entretien des logements sociaux et la réalisation d'évaluations précises de leur état des logements pour orienter les décisions fondées sur des données probantes, comme la planification des immobilisations. Les feux de forêt sans précédent et les évacuations de la population du printemps jusqu'à l'automne 2023 ont eu une incidence sur les mesures de rendement liées aux processus d'entretien, d'évaluation et de vérification pendant la période d'audit. Toutefois, le renforcement des systèmes et des pratiques d'entretien demeure une priorité dans le cadre de la Stratégie de renouvellement. Pour continuer à progresser sur ce plan, Habitation Territoires du Nord-Ouest poursuivra l'amélioration de la surveillance et de la documentation des activités d'entretien et des évaluations de l'état, en collaborant avec les organismes locaux d'habitation à la mise en œuvre progressive des mesures suivantes, d'ici octobre 2027 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achever la modernisation du système de gestion de l'entretien, qui a été amorcée en 2023.

Recommandation	Réponse
<p>41. Afin de faciliter la surveillance, Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • évaluer, chaque année, la conformité des organismes locaux d'habitation aux activités d'entretien requises; • exiger des organismes locaux d'habitation qu'ils soumettent des rapports trimestriels concernant les activités d'entretien. 	<ul style="list-style-type: none"> • Offrir une formation aux organismes locaux d'habitation à l'égard du système d'entretien modernisé, et compléter cette formation avec un soutien continu. • Étendre l'application des outils de production de rapports en ligne et mettre à l'essai des appareils numériques dans le but de faciliter la production rapide de rapports sur les résultats en matière de rendement. • Procéder aux vérifications requises de l'état des logements pour chaque organisme local d'habitation et mettre à l'essai des évaluations de parcs de logements sociaux réalisées par une tierce partie dans trois collectivités. <p>Ces efforts permettront d'améliorer le programme d'entretien d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, garantiront un entretien opportun et efficace et démontreront que les logements sont adéquatement entretenus.</p> <p>Réponse de la Société — Recommandation acceptée. Les activités d'entretien réalisées en collaboration avec les organismes locaux d'habitation sont inhérentes au succès du Programme de logement social d'Habitation Territoires du Nord-Ouest. Une amélioration a été apportée sur ce plan dans le cadre de la Stratégie de renouvellement d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, notamment grâce à une modernisation du système et à l'instauration d'une politique officielle de gestion des actifs. En s'appuyant sur sa relation bien établie avec les organismes locaux d'habitation, Habitation Territoires du Nord-Ouest travaillera de concert avec les organismes locaux d'habitation afin d'établir les meilleurs moyens de consolider les relations et d'officialiser les exigences en matière de rapports, ainsi que les indicateurs de rendement clés mutuellement définis pour guider nos efforts au chapitre de l'amélioration continue de la qualité.</p>

Recommandation	Réponse
<p>50. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait veiller à ce que les procédures et directives destinées au personnel concernant la vérification et la consignation de l'admissibilité et de la priorité accordée dans le cadre des programmes d'aide aux propriétaires soient exhaustives et rigoureusement suivies.</p>	<p>Nous conjuguerons nos efforts, d'ici octobre 2027, dans le but de progressivement mettre en œuvre les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achéver la modernisation (qui a été amorcée en 2024-2025) de l'entente sur les services communautaires de logement réalisée dans le cadre d'un processus axé sur la collaboration. • Documenter officiellement les rapports trimestriels sur les activités d'entretien grâce à un processus qui mettra en évidence de manière proactive les besoins en matière de capacité et les investissements en formation afin de soutenir au mieux les organismes locaux d'habitation et d'améliorer les résultats liés à l'entretien. • Élaborer et mettre en place des examens conjoints de conformité des résultats liés à l'entretien avec les organismes locaux d'habitation afin d'assurer la conformité avec les résultats attendus, de cerner les lacunes et de déterminer les secteurs qui nécessitent un soutien accru pour l'amélioration continue. <p>Ces efforts permettront de s'assurer que les logements sont adéquatement entretenus et que les organismes locaux d'habitation continuent de bénéficier du soutien dont ils ont besoin pour satisfaire aux exigences en matière de rapports.</p> <p>Réponse de la Société — Recommandation acceptée. Habitation Territoires du Nord-Ouest s'engage à accroître l'uniformité, la transparence et l'efficacité de son programme d'aide aux propriétaires.</p>

Recommandation	Réponse
<p>52. Habitation Territoires du Nord-Ouest devrait assurer, pour l'ensemble de ses programmes d'aide aux propriétaires, une surveillance exhaustive du rendement des programmes et des résultats obtenus.</p>	<p>D'ici avril 2027, Habitation Territoires du Nord-Ouest mettra à jour et étendra les directives concernant la vérification et la documentation de l'admissibilité au programme d'accès à la propriété et la hiérarchisation. Ces directives seront accompagnées d'outils de documentation simplifiés et de ressources de formation ciblées afin de les clarifier et de s'assurer qu'elles cadrent avec les objectifs du programme. La modernisation de cette initiative conduira également à une collaboration significative et adaptée sur le plan culturel avec les clientes et clients, au moyen d'une approche axée sur la personne.</p> <p>Habitation Territoires du Nord-Ouest étudie actuellement des ressources supplémentaires afin d'accroître sa capacité organisationnelle pour faciliter la réalisation d'audits de dossiers de routine et la surveillance. Un soutien et une formation supplémentaires à l'intention du personnel d'Habitation Territoires du Nord-Ouest contribueraient à garantir que les critères d'admissibilité et de hiérarchisation soient appliqués de façon équitable et rigoureuse dans toutes les régions.</p> <p>Ces initiatives permettront à Habitation Territoires du Nord-Ouest de déterminer les secteurs où un soutien et des directives supplémentaires sont nécessaires pour veiller à ce que les programmes d'aide aux propriétaires répondent efficacement et équitablement aux besoins des résidentes et résidents.</p> <p>Réponse de la Société — Recommandation acceptée. Habitation Territoires du Nord-Ouest s'emploie à mettre en place une culture axée sur la prise de décisions fondées sur des données probantes et l'amélioration continue pour tous ses programmes d'aide aux propriétaires. La Société en est aux premières étapes de l'élaboration de processus officiels d'évaluation de ses programmes d'aide aux propriétaires. Un nouveau poste d'évaluation des programmes a été créé en 2024-2025; la Société cherche activement à le pourvoir. Cela atteste d'un engagement plus vaste, celui de renforcer les capacités internes d'évaluation des programmes, conformément au mandat d'Habitation Territoires du Nord-Ouest.</p>

Recommandation	Réponse
	<p>Un cadre d'évaluation a été conçu pour le programme de Réparations d'urgence en 2024-2025; l'évaluation de ce programme sera amorcée d'ici octobre 2027. Au cours de la même période, Habitation Territoires du Nord-Ouest entend également créer un modèle d'évaluation pour un programme d'aide aux propriétaires additionnel. Ce modèle s'ajoutera aux modèles d'évaluation déjà en cours de conception pour le Programme de logements du marché et le Programme d'entretien de logement social d'Habitation Territoires du Nord-Ouest. Ces cadres comprendront des indicateurs de rendement liés à des résultats à court et à long terme, ce qui permettra à la Société d'évaluer l'efficacité des programmes et d'orienter la planification future, tout en veillant à l'adoption d'une approche flexible et axée sur la personne.</p> <p>Combinés, ces efforts permettront à Habitation Territoires du Nord-Ouest de répondre de façon proactive aux besoins en matière de logement, d'améliorer la prestation de ses services et de veiller à ce que les programmes d'aide aux propriétaires produisent de véritables résultats pour les résidentes et résidents.</p>

Annexe — Descriptions textuelles des pièces

Voici les descriptions textuelles des pièces.

Pièce 1 — Pourcentage des ménages ayant indiqué la nécessité d'effectuer des réparations majeures dans les Territoires du Nord-Ouest comparativement aux provinces canadiennes en 2024 — Description textuelle

Cette illustration montre que 18 % des ménages des Territoires du Nord-Ouest avaient indiqué la nécessité d'effectuer des réparations majeures, comparativement à 7 % des ménages des provinces canadiennes.

Source : D'après des données du Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest et de Statistique Canada

[Retour à la pièce 1](#)

Pièce 2 — Surveillance et gestion des programmes de logement social et d'aide aux propriétaires dans les Territoires du Nord-Ouest — Description textuelle

Cette illustration montre que le bureau principal d'Habitation Territoires du Nord-Ouest et ses cinq bureaux de district supervisent et gèrent les programmes de logement social et d'aide aux propriétaires, et que les organismes locaux d'habitation veillent à l'attribution et à l'entretien des logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Le bureau principal d'Habitation Territoires du Nord-Ouest, à Yellowknife, supervise et appuie les bureaux de district et assure le financement des programmes.

Les cinq bureaux de district de la Société supervisent et appuient les organismes locaux d'habitation en ce qui a trait à l'attribution et à l'entretien des logements sociaux. Ils veillent également à l'attribution et à l'entretien des logements sociaux dans deux collectivités sans organisme local d'habitation.

Les bureaux de district assurent également la prestation des programmes d'aide aux propriétaires. Les cinq bureaux sont situés dans les districts suivants : Slave Nord, Slave Sud, Sahtu, Nahendeh et Beaufort Delta.

Les organismes locaux d'habitation veillent à l'attribution et à l'entretien des logements sociaux dans 29 collectivités. Il s'agit de 24 organismes indépendants, composés de 11 associations d'habitation, de 12 offices locaux d'habitation et de 1 gouvernement autochtone.

Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[Retour à la pièce 2](#)

Pièce 3 — Répartition des logements sociaux sur le territoire — Description textuelle

Cette carte montre les régions desservies par les cinq bureaux de district d'Habitation Territoires du Nord-Ouest ainsi que le nombre de logements sociaux gérés par chacun de ces bureaux. Le nombre de logements est basé sur les données au 31 mars 2025. Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme ne correspond pas à 100 %.

Les cinq districts sont les suivants : Beaufort-Delta, Sahtu, Nahendeh, Slave Nord et Slave.

Le nombre de logements sociaux pour chaque district est affiché ci-dessous, du plus grand nombre de logements au plus petit :

- Le bureau de district de Beaufort-Delta gère 828 logements sociaux, soit 35 % des logements sociaux dans l'ensemble des Territoires du Nord-Ouest.
- Le bureau de district du Slave Nord gère 610 logements sociaux, soit 26 % des logements sociaux dans l'ensemble des Territoires du Nord-Ouest.
- Le bureau de district du Slave Sud gère 511 logements sociaux, soit 22 % des logements sociaux dans l'ensemble des Territoires du Nord-Ouest.
- Le bureau de district du Sahtu gère 261 logements sociaux, soit 11 % des logements sociaux dans l'ensemble des Territoires du Nord-Ouest.
- Le bureau de district du Nahendeh gère 155 logements sociaux, soit 7 % des logements sociaux dans l'ensemble des Territoires du Nord-Ouest.

Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[Retour à la pièce 3](#)

Pièce 4 — Pendant trois exercices, soit de 2022-2023 à 2024-2025, la majorité des charges d'exploitation annuelles moyennes d'Habitation Territoires du Nord-Ouest étaient liées aux logements sociaux — Description textuelle

Ce diagramme présente les montants moyens des charges d'exploitation annuelles d'Habitation Territoires du Nord-Ouest dans trois catégories sur trois exercices. Les trois catégories de charges sont les suivantes : « Programme de logement social », « Autres » et « Subventions d'aide aux propriétaires ». Les montants en dollars sont fondés sur la moyenne des trois exercices. Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme ne correspond pas à 100 %.

De 2022-2023 à 2024-2025, les plus importantes charges d'exploitation d'Habitation Territoires du Nord-Ouest étaient liées au programme de logement social. Le montant moyen sur trois exercices s'élevait à 74 238 milliers de dollars, ou à 57 % des charges d'exploitation.

La deuxième catégorie de dépenses en importance était « Autres », qui comprend le programme de fonds pour les sans-abris, les activités et le soutien en lien avec le logement, d'autres programmes de logement et d'autres dépenses diverses. Le montant moyen sur trois exercices s'élevait à 45 870 milliers de dollars, ou à 35 % des charges d'exploitation.

La plus petite charge d'exploitation était liée aux subventions d'aide aux propriétaires. Le montant moyen sur trois exercices s'élevait à 9 329 milliers de dollars, ou à 7 % des charges d'exploitation.

Source : États financiers consolidés audités d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[Retour à la pièce 4](#)

Pièce 5 — Au 31 mars 2025, les résidentes et résidents admissibles attendaient en moyenne environ 2 ans pour un logement social dans les Territoires du Nord-Ouest — Description textuelle

L'illustration montre la demande en logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest : 3 080 personnes dans 918 ménages attendaient des logements sociaux en date du 31 mars 2025. Le temps d'attente moyen était de deux ans.

Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[**Retour à la pièce 5**](#)

Pièce 6 — La demande des ménages pour des logements sociaux en date du 31 mars 2025 — Description textuelle

Ce diagramme montre le nombre de ménages nécessitant un logement social, par taille de logement. Quatre tailles de logement sont indiquées : studio ou logement de 1 chambre à coucher; logement de 2 chambres à coucher; logement de 3 chambres à coucher; et logement de 4 chambres à coucher.

Les studios ou logements de 1 chambre à coucher étaient en plus forte demande : 638 ménages, ou 69 %, avaient demandé ce type de logement.

Le nombre de ménages qui avaient demandé un logement de 2 chambres à coucher s'élevait à 180, ou 20 %.

Le nombre de ménages qui avaient demandé un logement de 3 chambres à coucher s'élevait à 86, ou 9 %.

Le nombre de ménages qui avaient demandé un logement de 4 chambres à coucher s'élevait à 14, ou 2 %.

Source : D'après des données d'Habitation Territoires du Nord-Ouest

[**Retour à la pièce 6**](#)



Bureau du
vérificateur général
du Canada

Office of the
Auditor General
of Canada