

Les maisons de chambres à Toronto

Ce type de logement a traditionnellement servi de lieu de résidence abordable pour un grand nombre d'Ontariens. Comme de tels logements se trouvent généralement dans des immeubles plus vétustes et que leurs occupants ont des revenus plus faibles, les autorités locales ont utilisé des règlements de zonage pour les garder loin des quartiers « respectables ». Mais ces efforts ont généralement échoué parce que la disponibilité de logements à coût modéré est une nécessité que ni le marché ni les programmes gouvernementaux ne peuvent satisfaire.

Qu'est-ce qu'une « maison de chambres »?

Une « maison de chambres » est simplement un immeuble divisé en unités locatives dotées d'une cuisine ou d'une salle de bains, mais pas des deux. Il existe donc des cuisines ou des salles de bains communes, et les deux types de services coexistent parfois au sein de ces unités. En raison de la mise en commun de leurs services, le coût du loyer fixé par leur propriétaire est inférieur à celui des unités autonomes. Elles sont donc abordables pour les personnes à plus faible revenu. Elles représentent cependant des défis sur le plan de l'intimité et de la sécurité. Ces unités sont également appelées « pièces d'habitation » ou « chambres simples ».

En vertu de la loi provinciale, les personnes qui vivent dans des maisons de chambres sont des locataires résidentiels sauf s'ils partagent la cuisine ou la salle de bains avec le propriétaire (ou un proche membre de sa famille) qui vit dans le même immeuble. Les locataires ne peuvent être expulsés sans cause valable ni préavis approprié, et le loyer ne peut être augmenté d'un taux supérieur à celui de l'inflation sans ordonnance de la Commission de la location immobilière. Il incombe au propriétaire de réparer et de maintenir l'immeuble et l'unité, tout en respectant les normes de santé et de sécurité.

Mais c'est là où les problèmes commencent. Les locataires devraient être en mesure d'appeler leurs autorités locales pour demander qu'un inspecteur en bâtiment examine leur unité et ordonne au propriétaire de procéder aux réparations ou de remédier aux conditions non sécuritaires. Mais si les règlements de zonage interdisent la présence de maisons de chambres dans un quartier, une inspection pourrait

déclencher un processus aboutissant à la fermeture des lieux et à l'expulsion des locataires. Les autorités locales luttent avec ce dilemme depuis de nombreuses années et aucune solution satisfaisante n'a été trouvée à ce jour. Les propriétaires souhaitent obstinément des restrictions, croyant que la proximité de locataires à faible revenu diminue la valeur de leur propriété. Les locataires de chambres, quant à eux, continuent de louer des unités « illégales », les seules qu'ils peuvent se payer. Les gouvernements hésitent entre intransigeance et laisser-aller; de temps à autre, il y a la fermeture très médiatisée d'un immeuble à risques ou dangereux.

Le Centre ontarien de défense des droits des locataires a beaucoup accompli dans ce domaine pour la ville de Toronto. Les règlements de zonage sont une mosaïque de reliquats du passé, hérités des municipalités qui existaient avant leur fusion en 1998. Les maisons de chambres, là où elles sont permises, sont assujetties à un système strict d'octroi de permis qui vise à protéger les locataires, mais qui, dans les faits, rend très difficile de mettre en valeur, de convertir ou d'exploiter légalement ces propriétés.

La Charte du logement de la ville de Toronto énonce que « Tous les résidents devraient pouvoir vivre dans le quartier de leur choix sans discrimination ». Le fait d'interdire les maisons de chambres dans un grand nombre de secteurs de la ville est en conflit avec cet engagement important. La Charte du logement fournit une base, fondée sur des principes, qui régit les autorisations et les réglementations à l'échelle de la ville et qui veille à ce que les normes applicables à tous les types de logement soient respectées. Mais bien que la Ville ait consacré des années à l'étude et à la consultation, la résolution du problème n'est pas pour demain. Ailleurs dans la province, d'autres collectivités n'ont même pas essayé de se pencher sur ces problèmes.

Le Centre ontarien de défense des droits des locataires participe depuis de nombreuses années au processus de consultation et d'examen des règlements pour la ville de Toronto. Nous avons fait appel à la Commission des affaires municipales de l'Ontario pour contester le découpage du territoire en mosaïques, en fondant en partie notre argument sur les garanties offertes par la Charte canadienne des droits et libertés, soit la protection contre la discrimination. Mais cette cause n'est pas près d'aboutir.

Les maisons de chambres sont un moyen d'assurer l'inclusivité de tous les types de personnes dans nos collectivités sans avoir à générer d'importants investissements publics. Des processus appropriés d'inspection et d'octroi de permis peuvent faire en sorte d'empêcher les propriétaires irresponsables de mettre en péril les locataires et les autres membres de la collectivité. Partout en Ontario, là où les maisons de chambres respectent, par ailleurs, les normes voulues pour ce qui est de la taille, de la densité et de la forme de l'immeuble, elles devraient être permises dans toutes les zones résidentielles au sein de nos collectivités, et ce, dans n'importe quel secteur. Et leurs résidents devraient s'y sentir bienvenus et soutenus.