

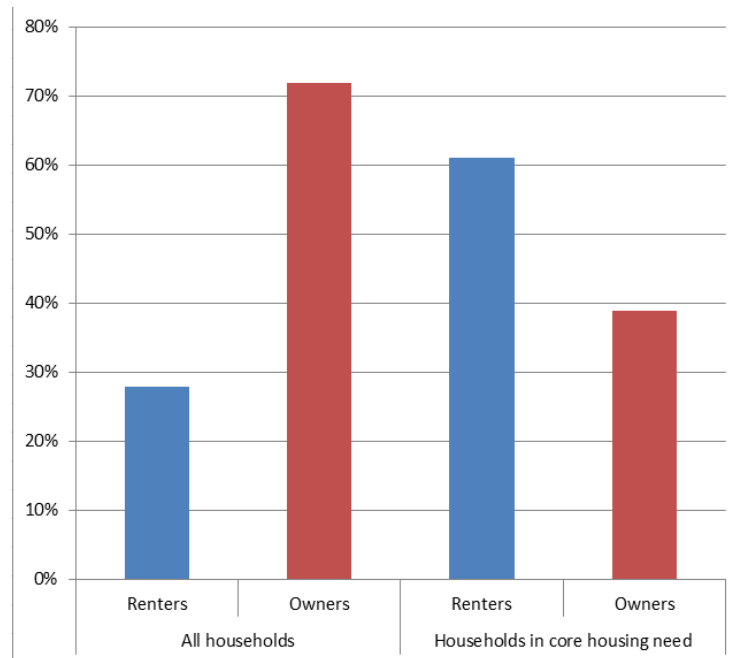
Feuillet de renseignements | La protection des locataires et le contrôle des loyers en Ontario

Les locataires ont droit tout comme les propriétaires de maisons à vivre de façon sécuritaire dans des logis adéquats et abordables.

- ❖ En Ontario, 30% des foyers sont occupés par des locataires.
- ❖ À Toronto, 47% des foyers sont occupés par des locataires.

Le logement n'est pas juste un produit de consommation. Il s'agit d'un droit fondamental. Le logement a de multiples incidences sociales et au plan de la santé, y compris les conséquences au niveau de l'éducation, l'exposition à des contaminants environnementaux et pour ce qui est de l'accès à une saine alimentation.

Bien que les logements loués représentaient 28 % de tous les foyers en 2011, ils comprenaient 61 % des [besoins impérieux en logement](#) – une part disproportionnée importante. Le logement abordable est la cause principale des besoins impérieux en logement.



Ontario a mis en place un contrôle des loyers depuis 1975. Le contrôle des loyers protège les locataires des augmentations de loyer arbitraires et établit des guides en ce qui concerne les augmentations de loyer que le locateur peut demander pour un logement occupé par le locataire.

- ❖ Le taux annuel légal d'augmentation des loyers se fonde sur l'indice des prix à la consommation (IPC) en Ontario et est plafonnée à 2,5 %.
- ❖ À titre d'exemple, en 2016 le taux légal d'augmentation des loyers était de 2 % et de 1,5 % en 2017. Cela signifie que si votre loyer était de 1 100 \$ en 2016, votre loyer pouvait seulement être augmenté de 16,50 \$ en 2017 pour un total de 1 116,50 \$.

En 1996, le parti Progressif Conservateur a présenté une exception au contrôle des loyers pour les logis bâtis le ou après le 1 novembre 1991 afin d'encourager la construction de nouveaux logements locatifs. Toutefois, après 26 ans il est maintenant clair que cette exception n'a pas réussi à inciter les constructeurs à bâtir des nouveaux logements locatifs abordables en Ontario.

- ❖ Si on se fonde sur la croissance de la population et de la formation des ménages en Ontario, nous avons besoin d'environ 10 000 nouveaux logements locatifs sur une base annuelle pour satisfaire à la demande.
- ❖ De 1995 à 2016, une moyenne de seulement 3 452 de logements locatifs ont été bâtis en Ontario, ce qui représente moins de la moitié des logements nécessaires pour satisfaire à la demande.
- ❖ L'échec de l'incitation liée logements bâtis après 1991 et qui ne sont pas protégés par le contrôle des loyers.

Le motif principal pour lequel les constructeurs ont arrêté d'investir dans les propriétés à location résidentielle a été l'abolition des incitations gouvernementales dans les années 80. Les impôts et la réglementation en matière d'aménagement du territoire sont des incitations plus efficaces pour encourager la construction de logements locatifs.

- ❖ Le contrôle des loyers a comme rôle de protéger les locataires et ne devrait pas être utilisé comme incitation pour les constructeurs de bâtir de nouveaux logements locatifs.
- ❖ L'abolition des mesures de contrôle des loyers ne solutionnera pas le problème du manque de logements locatifs en Ontario et aura pour conséquence de créer des coûts de logements inabordables pour les locataires.

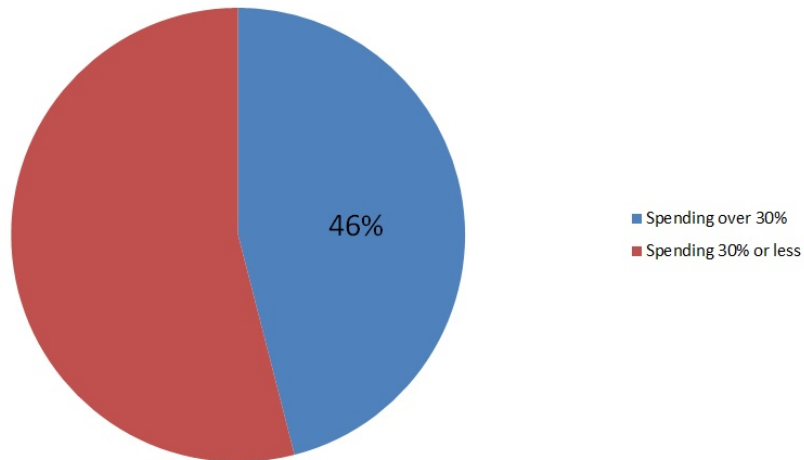
En 2017, le gouvernement ontarien a écouté les revendications de milliers de locataires en Ontario et a présenté la **Loi sur l'équité en location immobilière** (Projet de loi 124). Le projet de loi 124 a mis fin à l'exception inéquitable de 1991 et a étendu la protection à 250 000 ménages de locataires en ce qui concerne les augmentations de loyer arbitraires et d'expulsions causés par des problèmes économiques.

Certains individus ont fait valoir que le contrôle des loyers restreint les ressources des locataires pour effectuer les réparations nécessaires. Ceci est inexact pour les motifs suivants :

- ❖ Les augmentations dans les services publics et les impôts sont prises en considération dans l'indice des prix à la consommation (IPC) qui est à la base de l'augmentation légale annuelle des loyers en Ontario.
- ❖ En vertu de la réglementation des loyers, les locataires peuvent demander une augmentation pour un taux supérieur au taux légal pour couvrir les dépenses majeures en immobilisation.
- ❖ Cet argument présuppose que les locataires sont prêts à négliger leur investissement en immobilisation et de sorte que leur propriété perde de sa valeur et de son attrait pour les locataires.
- ❖ En fait, les locataires ont fait valoir que les propriétés bien entretenues représentent un investissement important pour attirer et conserver les locataires et par conséquent pour contribuer à la croissance et à la rentabilité.

Un ménage est considéré avoir des [besoins impérieux en logement](#) si le logement n'est soit pas adéquat, abordable ou convenable et s'il faudrait engager 30 % de ses revenus avant impôts pour payer le loyer médian pour satisfaire les trois normes.

- ❖ 46% des locataires en Ontario dépensent plus que 30 % de leur revenu sur le logement (loyer et services publics).
- ❖ 21% des ménages de locataires en Ontario dépensent plus de 50 % de leur revenu sur le loyer et les services publics.



Le taux d'inoccupation est le pourcentage des logis disponibles dans le marché de location immobilière qui sont vacants ou inoccupés dans une période donnée. Un taux d'inoccupation de 3 à 5 % est considéré comme étant le minimum nécessaire pour un marché locatif sain. Les taux d'inoccupation sont demeurés bas dans les municipalités de l'Ontario en 2017 :

- | | | |
|---|---|--|
| ❖ Taux d'inoccupation à Toronto : 1,1% | ❖ Taux d'inoccupation à Oshawa: 2,0% | ❖ Taux d'inoccupation à Ottawa : 1,7% |
| ❖ Taux d'inoccupation à Guelph: 1,2% | ❖ Taux d'inoccupation à Peterborough : 1,1% | ❖ Taux d'inoccupation à Windsor : 2,4% |
| ❖ Taux d'inoccupation à Huntsville : 2,0% | ❖ Taux d'inoccupation à Bracebridge : 1,9% | ❖ Taux d'inoccupation à London : 1,8% |

En raison du manque de logements locatifs à Toronto, les condos font maintenant partie du marché locatif à Toronto (un tiers des unités de condos de la Ville de Toronto sont loués). Toutefois, la location de condos ne représente pas une solution à long terme pour les locataires :

- ❖ Les loyers de condos sont beaucoup plus élevés que ceux des logements destinés à la location. Le loyer moyen d'un condo en 2017 était de 2 124

- \$ en comparaison avec le loyer moyen de 1 313 \$ pour les logis.
- ❖ De 2011 à 2017, le loyer moyen pour les condos à Toronto a augmenté de 41 % par comparaison à 22 % pour logements destinés à la location.
 - ❖ Les locations de condos sont plus précaires; les locataires dans des logements à condos peuvent être expulsés au moyen d'un préavis de 60 jours si le propriétaire désire occuper le logement ou le vendre.

Dans les dernières années, on a assisté à une certaine hausse des logements locatifs. Toutefois ces nouveaux logements ont souvent des loyers très élevés et ne règlent pas le problème du manque de logements abordables.

Avec les loyers élevés et le peu de disponibilité de logements locatifs abordables, les locataires se voient surs systèmes de soutien, en plus de souvent d'augmenter le temps à se rendre au travail.

L'Ontario a présentement un système de décontrôle en place, ce qui signifie que le locateur peut demander ce qu'il veut en loyer à de nouveaux locataires qui emménagent dans des logements vacants. Avec le temps, cette situation mène à une réduction du nombre de logements locatifs qui sont abordables.