

Novembre 2019

# NOUS NE POUVOONS PAS ATTENDRE

Maintenir des logements locatifs  
abordables en Ontario



Advocacy Centre  
for Tenants Ontario | Tenant Duty  
Counsel Program

# TABLE DES MATIÈRES

Résumé	1
Recommandations	2
Hausse des loyers du marché privé	4
Faiblesse des taux d'inoccupation et de rotation	6
Perte de logements abordables	8
Inégalité croissante des revenus	10
Écart de revenus : Locataires et propriétaires	11
Qui est le plus affecté?	12
Effets des expulsions	15
Tendances en matière d'expulsions à Toronto	18
Accès des locataires à la justice	21
Le cas du programme EPIC	25

# RÉSUMÉ

Toute personne qui loue un logement dans les grands centres urbains ontariens sait pertinemment bien à quel point les loyers sont devenus dispendieux. Pour la majorité des locataires à revenus faibles ou moyens, les loyers ont augmenté à un point tel qu'ils doivent faire des sacrifices quotidiens et reporter des dépenses importantes pour maintenir un toit au-dessus de leur tête. Les personnes à la recherche d'un nouveau logement locatif se mesurent aujourd'hui à des loyers qui montent en flèche et qui sont inabornables. Même les logements locatifs traditionnellement plus abordables, comme les appartements en sous-sol, sont annoncés à un prix presque équivalent à celui d'un logement dans un immeuble d'habitation. Puisque les taux d'inoccupation ont atteint des niveaux historiquement bas dans la plupart des grandes villes ontariennes, les options de location abordables sont rares. De nombreux locataires qui ont obtenu un logement locatif avec des loyers quelque peu abordables il y a quelques années s'accrochent à leur logement. Ils savent bien que la perte de leur logement signifierait qu'ils devraient payer un loyer beaucoup plus élevé pour un nouveau logement. Cela peut impliquer de tolérer la négligence ou le harcèlement du propriétaire ou le délabrement du logement, car perdre son logement ne représente pas une option.

Comme le montre ce rapport, les loyers moyens ont rapidement augmenté dans l'ensemble de l'Ontario alors que l'offre de logements abordables a diminué. Depuis 2006, l'Ontario a enregistré une baisse de 26 % du nombre de logements dont le loyer est inférieur à 1 000 \$ pour une chambre à coucher. Parallèlement, on observe une forte augmentation de 87 % des logements dont le loyer se situe entre 1 000 et 1 500 dollars et une augmentation de 36 % des logements de luxe dont le loyer est supérieur à 1 500 dollars. Le portrait est encore plus sombre pour presque la moitié des locataires de l'Ontario qui vivent à Toronto. Depuis 2006, Toronto a enregistré une baisse draconienne de 36 % du nombre de logements dont le loyer est inférieur à 1 000 \$ pour une chambre à coucher. Par contre, les logements locatifs dispendieux augmentent, avec une hausse de 51 % des unités louées entre 1 000 et 1 500 \$ et une augmentation choquante de 323 % des logements locatifs de luxe dont les loyers sont supérieurs à 1 500 \$. L'augmentation rapide des loyers ne peut pas être due uniquement aux augmentations régulières de l'encadrement des loyers. Cette hausse vertigineuse des loyers est probablement due au fait que les promoteurs se concentrent sur la construction d'appartements en copropriété et de logements de luxe, qui génèrent des profits beaucoup plus élevés, ainsi qu'aux effets négatifs du contrôle de l'inoccupation, qui permet aux propriétaires d'augmenter les loyers à n'importe quel niveau pour les nouveaux locataires de logements existants.

Ces dernières années, les gouvernements provincial et fédéral ont mis en place des plans visant à construire davantage de logements en Ontario. Les résultats de ces efforts ne sont pas encore visibles. Il faudra des années avant que des logements soient construits dans nos grandes villes, mais pour les locataires qui luttent quotidiennement, l'attente de nouveaux

logements locatifs n'est plus une option. Une grande partie de ce qui a été construit est « abordable » pour les personnes à revenus moyens supérieurs, et non pour la majorité des locataires.

Nous félicitons le gouvernement fédéral d'avoir relancé le marché du logement en 2017 avec la Stratégie nationale pour le logement, mais nous ne pouvons pas attendre la construction des logements. Le Plan d'action pour l'offre de logements du gouvernement de l'Ontario annoncé en 2019 facilite la construction de logements par les promoteurs, mais nous ne pouvons pas attendre que le secteur privé décide s'il construira les logements abordables dont nous avons besoin. Nous attendons toujours de connaître les détails de la Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire de l'Ontario.

Nous devons préserver l'abordabilité de nos logements locatifs, maintenant. Chaque mois qui passe, les loyers atteignent de nouveaux sommets. Les locataires sont poussés au précipice du sans-abrisme. Les locataires vivent avec la menace imminente de perdre leur logement. La précarité et l'inabordabilité du logement ne doivent pas devenir la norme en Ontario. Ainsi, les personnes à revenus modestes ou intermédiaires se retrouvent à supporter ce poids.

# RECOMMANDATIONS

- 1** Le gouvernement provincial doit introduire une loi qui limite les loyers exorbitants créés par le contrôle de l'inoccupation qui fait grimper les loyers au-delà de la portée de la majorité des locataires.
- 2** Le gouvernement provincial doit engager la majorité des fonds promis dans le cadre de la Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire pour la construction et la réparation de logements sociaux en Ontario.
- 3** Le gouvernement provincial doit introduire une nouvelle loi provinciale limitant les démolitions, les conversions et les rénovations de logements locatifs existants.
- 4** Le gouvernement provincial doit financer un programme provincial de prévention des expulsions qui s'inspire du modèle éprouvé du programme EPIC (Eviction Prevention in the Community) de la Ville de Toronto.
- 5** Le gouvernement provincial doit renforcer l'application de la loi en matière d'entretien et de réparation, en rendant la Commission de la location immobilière plus accessible aux personnes et aux groupes de locataires qui demandent des réductions de loyer lorsque leur logement est délabré.
- 6** Le gouvernement provincial doit mettre en place un système de données centralisé pour l'enregistrement des immeubles locatifs, avec le soutien du fonds pour la recherche et l'innovation de la Stratégie nationale pour le logement.

J'ai grandi dans un logement communautaire de Toronto jusqu'à ce que je déménage à l'adolescence. Au début, ma petite amie et moi (nous sommes ensemble depuis 14 ans) ne pouvions nous permettre de vivre que dans des immeubles insalubres. Pour payer le loyer, nous vivions avec plusieurs personnes dans de petits appartements inadéquats afin de diviser les frais. Nous avons été constamment en mouvement et avons vécu dans toute la ville. Aujourd'hui, nous ne faisons que joindre les deux bouts. Elle a un emploi décent et je dois jumeler trois emplois en tant que soudeur, travailleur en réduction des méfaits et messenger chez Foodora.

Pour payer le loyer, ma compagne et moi vivions avec plusieurs personnes dans de petits appartements inadéquats afin de diviser les frais.

À plusieurs reprises, nous avons été expulsés pour cause de rénovations ou expulsés tout simplement pour les besoins du propriétaire. Lors de ma première expulsion pour cause de rénovations, j'avais 17 ans et j'ignorais mes droits. Depuis ce temps, ma compagne et moi avons tenté à plusieurs reprises de lutter contre des expulsions fondées sur l'utilisation d'un logement par le propriétaire pour son propre usage, mais nous avons perdu toutes nos causes devant la Commission de la location immobilière. Les propriétaires trouvent toujours les échappatoires de la loi. L'appartement duquel nous avons été expulsés la dernière fois a été remis sur le marché pour un loyer beaucoup plus élevé. Même si l'on choisit de se battre à la Commission, c'est difficile parce qu'on doit s'absenter du travail et risquer le congédiement. Notre logement a besoin de réparations et d'entretien, mais lorsque nous demandons à notre propriétaire de corriger quelques détails, il nous menace d'expulsion et nous rappelle à quel point nous avons un bon loyer. Les circonstances s'opposent à ce que nous vivions à Toronto. Si nous devons quitter Toronto, nous aurions vraiment

de la difficulté. Toronto est notre « chez nous » et c'est là que se trouvent nos emplois.

Le gouvernement doit établir un loyer plafond pour qu'ils n'augmentent plus et réduire ces derniers pour que les gens comme moi puissent se permettre de vivre dans cette ville. Simultanément, j'augmenterais les salaires de ceux d'entre nous qui ont du mal à s'en sortir et mettrais fin à cette précarité professionnelle persistante à laquelle tant d'entre nous sommes contraints de faire face.

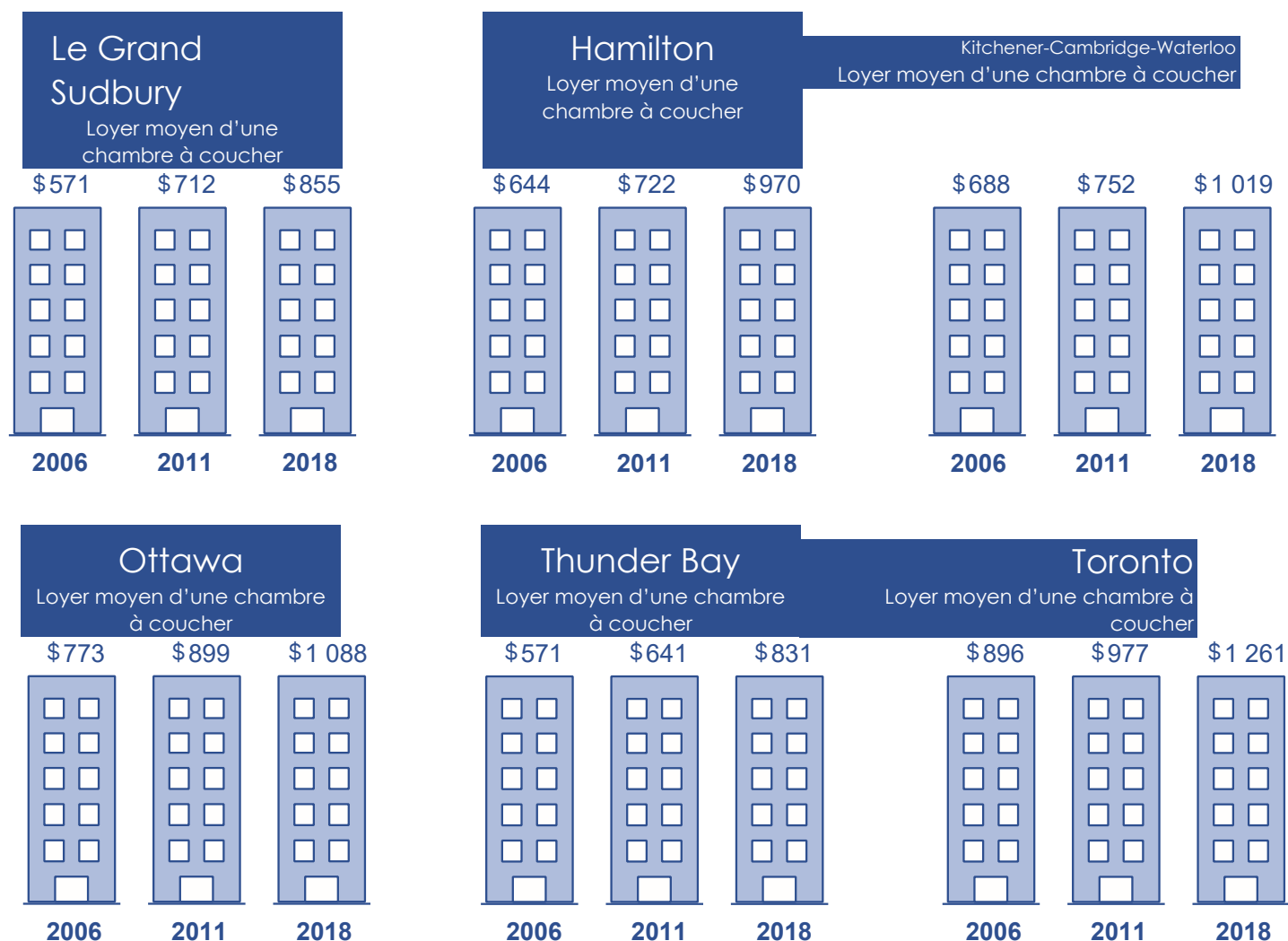
Michael, Toronto, 32 ans

# HAUSSE DES LOYERS DU MARCHÉ PRIVÉ

Les loyers dans les centres urbains de l'Ontario n'ont cessé d'augmenter au cours des 15 dernières années, certaines villes connaissant même une hausse vertigineuse des loyers. Les loyers moyens comprennent tous les loyers payés par les locataires en place, peu importe la durée de location du logement. Depuis 2012, les loyers en Ontario ont augmenté au-delà de la hausse réglementée fixée par la province.

## Loyers moyens dans les logements construits à cet effet

SCHL, Sondage sur le marché locatif.

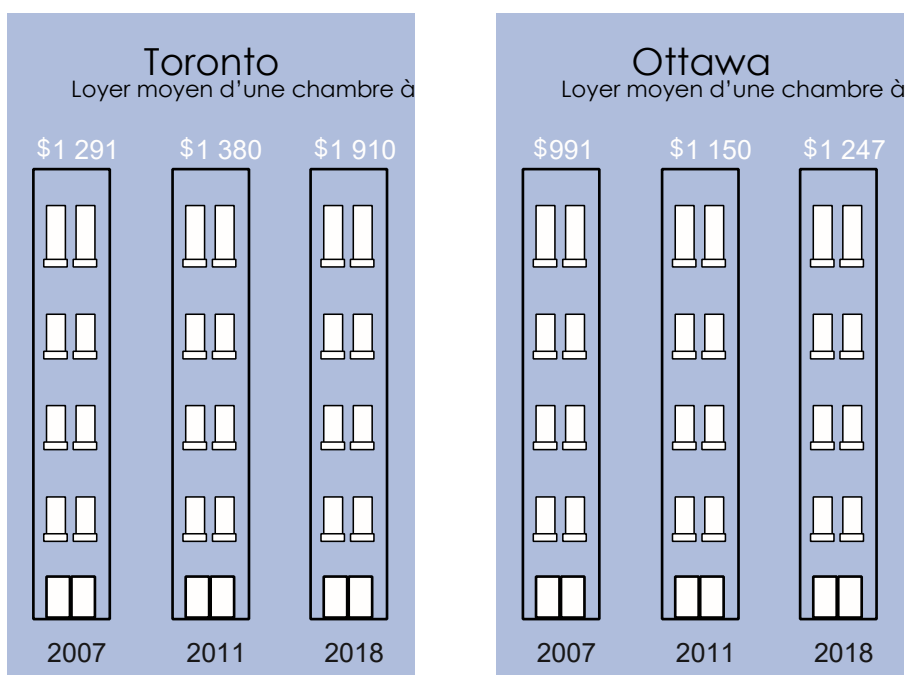


## Loyers exorbitants

En Ontario, lorsqu'un locataire déménage, le propriétaire peut facturer le montant qu'il pense que le nouveau locataire paiera. Cette politique s'appelle « décontrôle de l'inoccupation ». Dans les villes où le taux d'inoccupation est faible, les loyers peuvent augmenter considérablement d'un locataire à l'autre sans qu'on doive nécessairement investir dans des réparations ou des rénovations. Il s'agit d'une forme de loyers exorbitants qui non seulement fait grimper les loyers, mais n'empêche pas la diminution de la qualité du parc de logements locatifs de l'Ontario.

## Loyers moyens dans les condos

SCHL, Sondage sur le marché locatif.



De toutes les villes de l'Ontario, Toronto et Ottawa sont celles qui comptent le plus grand nombre de condos. Les condos sont construits pour le marché de l'accession à la propriété, mais environ 30 % d'entre eux sont loués sur le marché locatif. Par conséquent, les condos sont considérés comme faisant partie du marché locatif secondaire.

Les condos constituent une option de logement locatif instable pour les locataires à la recherche d'un logement à long terme, car le propriétaire peut décider d'emménager dans le logement ou de le vendre et d'expulser les locataires en

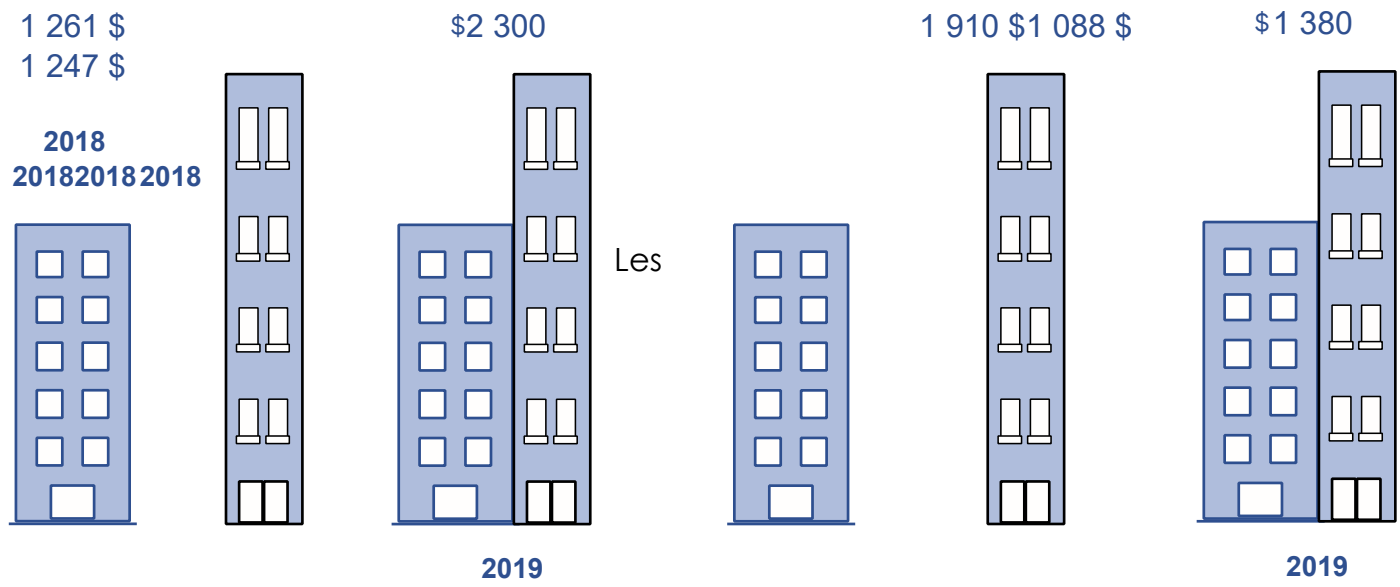
place. Les loyers des condos sont également plus élevés que ceux des logements locatifs construits à cet effet, souvent hors de portée des locataires à revenus faibles ou modérés.

## Loyers demandés en 2019

Padmapper, Rental Report Octobre 2019



Condo construit à cet effet Moyenne – Condo construit à cet effet Moyenne – Prix demandé Moyenne Moyenne – Prix demandé



locataires à la recherche d'un logement locatif se mesurent aujourd'hui à des loyers exorbitants. Les loyers demandés sont nettement plus élevés que les loyers moyens. Les taux d'inoccupation étant à leur plus bas niveau historique, les propriétaires demandent aux nouveaux locataires des loyers beaucoup plus élevés que ceux qu'ils demandaient à leurs anciens locataires.

## FAIBLES TAUX D'INOCCUPATION ET DE ROTATION

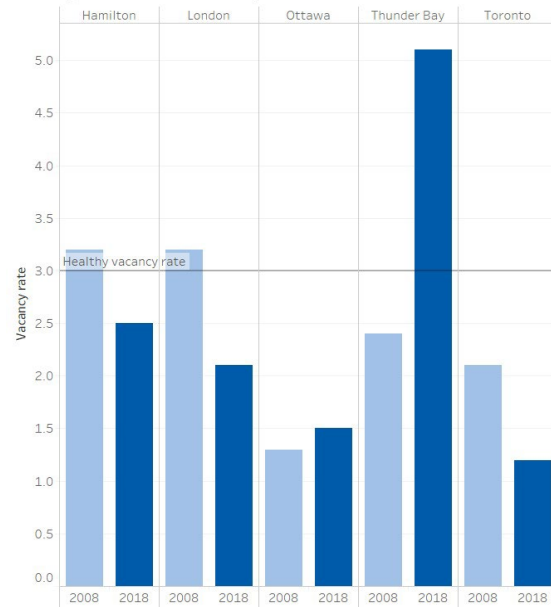
Depuis plus de dix ans, les taux d'inoccupation dans la plupart des centres urbains de l'Ontario sont restés systématiquement bas. Presque tous les centres urbains ont des taux d'inoccupation bien inférieurs à un taux sain de 3 à 5 %.

Le taux d'inoccupation est le pourcentage de tous les logements disponibles sur un marché locatif qui sont vacants ou inoccupés à un moment donné. Par exemple, le taux d'inoccupation de Toronto de 1,2 % en 2018 signifie que s'il y a 5 000 logements locatifs dans la ville, seuls 60 de ces logements sont disponibles à la location.

Ottawa et Toronto, où vivent près de 60 % des locataires de l'Ontario, affichent des taux d'inoccupation de 1,5 % et 1,2 % respectivement pour un appartement d'une chambre à coucher. Le taux d'inoccupation de Toronto est inférieur au taux sain depuis 2009.

## Taux d'inoccupation pour un appartement d'une chambre à coucher

Vacancy rate for 1 bedroom apartment



SCHL, Sondage sur le marché locatif

Le taux de rotation est le pourcentage de locataires qui déménagent au cours d'une année donnée. Les taux de rotation ont diminué dans les centres urbains de l'ensemble de l'Ontario.

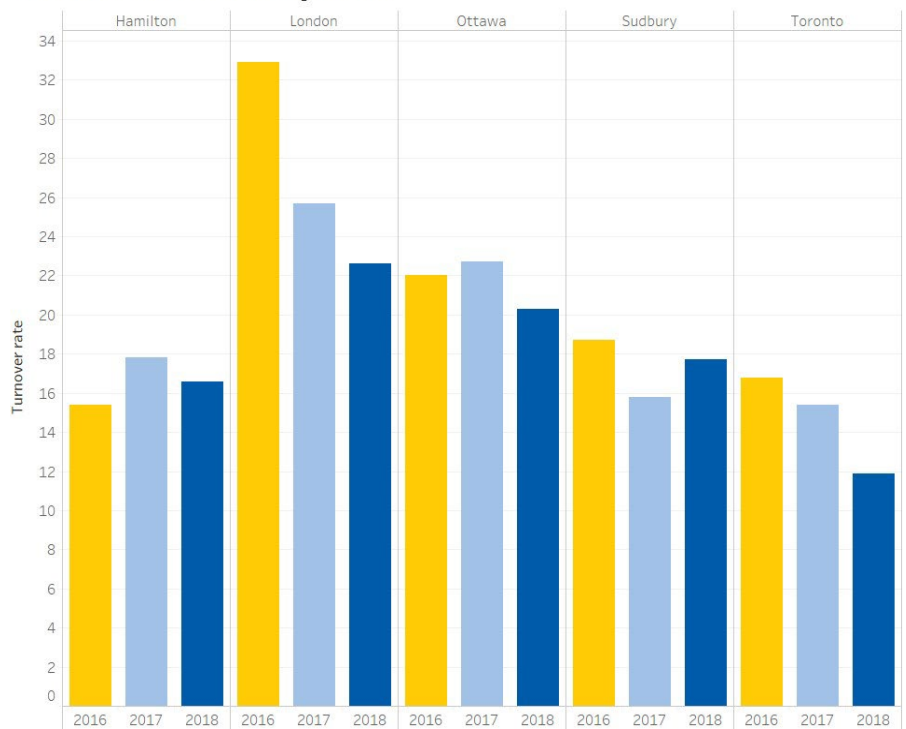
La combinaison de loyers élevés et de faibles taux d'inoccupation signifie que les locataires sont souvent pris dans leur logement locatif actuel.

À Toronto, où les loyers sont les plus élevés et les taux d'inoccupation les plus bas de la province, les taux de rotation sont également les plus faibles. Cela témoigne d'un marché locatif où les locataires ne peuvent pas se permettre de

déménager, même s'ils doivent trouver un nouveau logement.

## Taux de rotation pour un appartement d'une chambre à coucher

Turnover rates for 1 bedroom apartments



SCHL, Sondage sur le marché locatif

En grandissant, j'ai vécu dans l'ensemble du Canada. J'ai été sans abri et j'ai eu un toit. J'ai vécu dans des maisons infestées de moisissures et de rats. La situation a été difficile.

Lorsque j'étais adolescent, j'ai vécu dans un refuge local pour sans-abri qui accueillait des garçons et des filles. Lorsque j'ai fait part de mes inquiétudes, on m'a finalement retiré du refuge. Forcé de prendre mon premier appartement à l'adolescence, j'ai vécu dans un parc pendant deux mois en attendant de trouver un emploi et de toucher mon premier chèque de paie. Des placements et un financement adéquats des refuges auraient pu créer un espace sécuritaire pour moi. Je vis encore avec le traumatisme de cette époque.

« Il est devenu évident que notre budget ne nous permettrait jamais de vivre dans une maison sécuritaire, propre et saine. »

Quelques années avant la naissance de mon enfant, mon mari et moi vivions dans un endroit où notre loyer était proportionnel à nos revenus, ce qui devait nous apporter la sécurité de l'emploi et la facilité. Mais après quelques mois de vie là-bas, j'ai été hospitalisé parce que mon asthme se déclenchait continuellement. Notre appartement n'était pas entretenu. Les tapis étaient vieux et notre salle de bain comportait d'épaisses couches de moisissure sous l'évier. Après une longue bataille avec les propriétaires de notre immeuble, nous avons plié bagage dans notre domicile de trois chambres à coucher. Mon mari, mon adolescent de 15 ans, le bébé à naître et moi avons emménagé dans un petit appartement d'une chambre à coucher. Non seulement étions-nous contraints de nous entasser dans un espace exigu, mais l'endroit était également infesté de rats. À partir de ce moment, il est devenu évident

que notre budget ne nous permettrait jamais de vivre dans une maison sécuritaire, propre et saine.

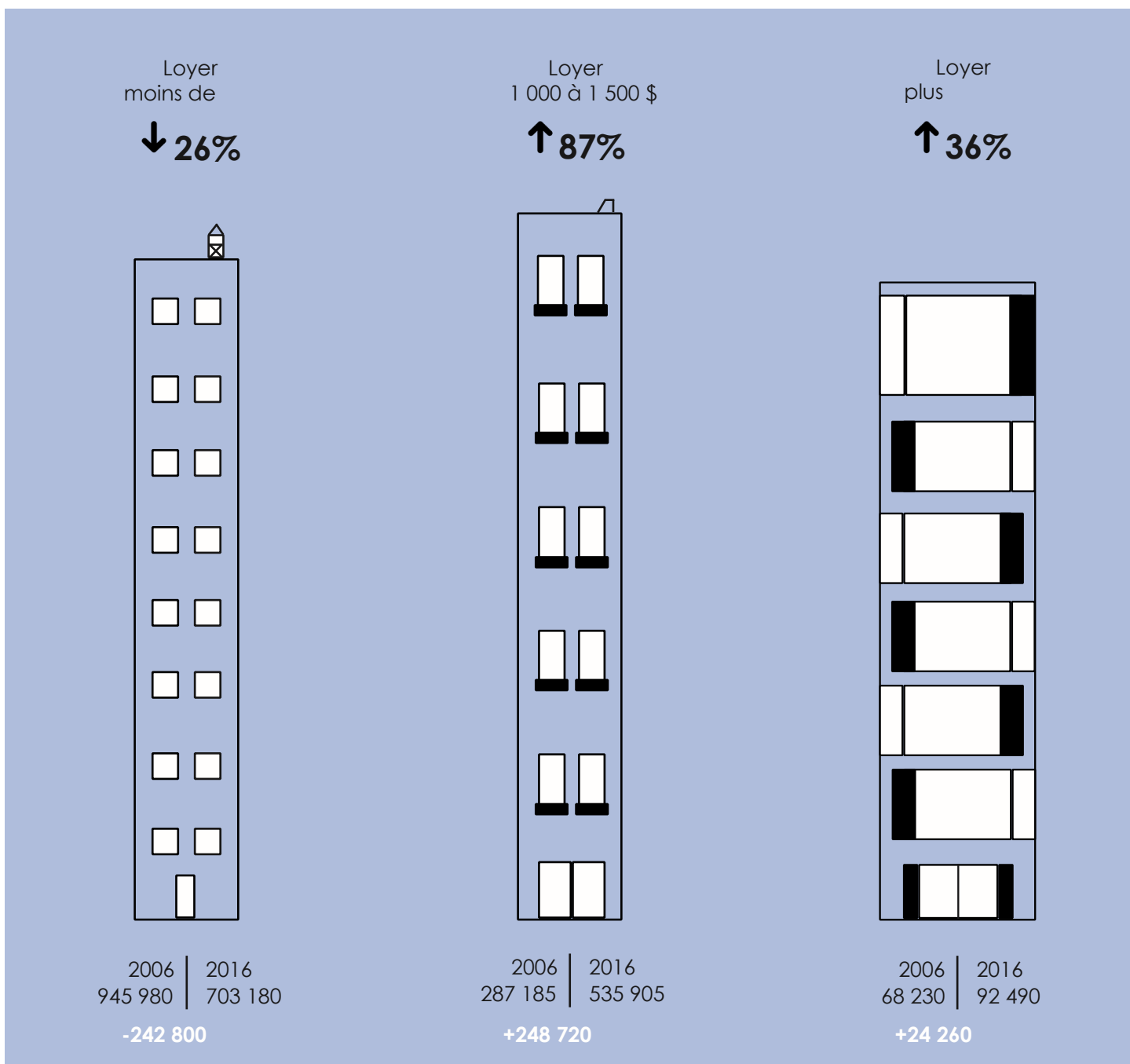
Casey, Sault Ste Marie

# MANQUE DE LOGEMENT ABORDABLE

Nous perdons rapidement des logements locatifs abordables en Ontario. En revanche, nous assistons à une croissance rapide des condos et des logements locatifs de luxe, dont les loyers sont élevés. Il est essentiel de préserver les logements locatifs abordables dont nous disposons déjà.

## Évolution du nombre de logements locatifs en Ontario

Statistique Canada, Recensement de 2006 et de 2016



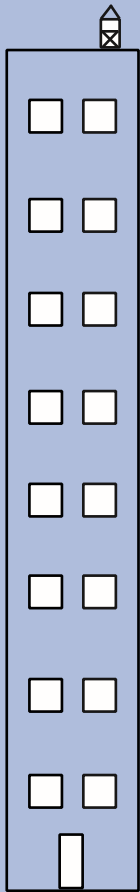
Pendant près de 30 ans (1998 à 2018), il n'y a pas eu de contrôle des loyers pour les nouvelles constructions locatives afin d'inciter les promoteurs à construire davantage de logements locatifs. Pourtant, moins de 9 % de tous les logements construits pendant cette période étaient des logements locatifs construits à cet effet. Les promoteurs n'ont pas construit de logements locatifs construits à cet effet lorsque le contrôle des loyers n'existait pas. Malgré ces données probantes évidentes, le nouveau gouvernement de l'Ontario a réintroduit l'exemption défailante de contrôle des loyers en novembre de 2018.

Nous assistons à une diminution rapide du nombre de logements locatifs abordables (moins de 1 000 \$), en particulier dans les grands centres urbains comme Toronto. Certains de ces logements peuvent être devenus plus coûteux à la suite d'augmentations régulières du taux légal d'augmentation des loyers. Sur la base d'une augmentation moyenne de 2 % par an, un loyer de 1 000 \$ deviendrait 1 219 \$ en dix ans. Il n'est pas suffisant de faire passer un grand nombre de logements vers le marché locatif haut de gamme. La forte augmentation des loyers est due à plusieurs facteurs : la dépendance à l'égard des condos comme principale source de nouvelles offres de location; les nouvelles locations construites sont en grande majorité des logements locatifs de luxe; et le décontrôle de l'occupation permet aux propriétaires d'augmenter les loyers jusqu'à n'importe quel montant pour un nouveau locataire.

# Évolution du nombre de logements locatifs à Toronto

Statistique Canada, Recensement de 2006 et de 2016

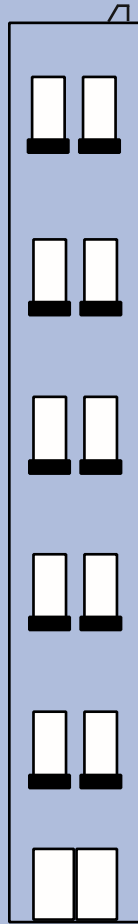
Loyer  
moins de  
**↑ 36%**



2006	2016
341 020	219 160

**-121 860**

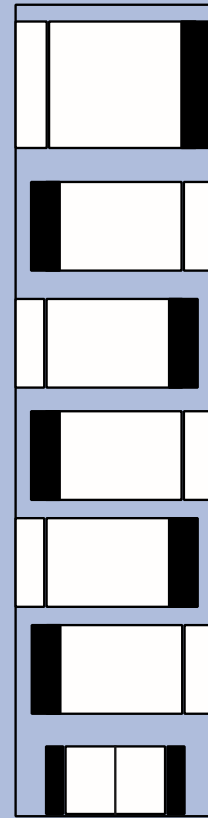
Loyer  
1 000 à 1 500 \$  
**↑ 51%**



2006	2016
187 600	283 310

**+95 710**

Loyer  
plus  
**↑ 323%**



2006	2016
50 395	212 960

**+162 565**

Je suis une mère célibataire avec un fils de 11 ans et notre chien Roxy.

Je loue un appartement de trois chambres à North York depuis six ans. Je partage mon logement avec Rose, la fille de mon amie qui est à l'université. Rose ne pouvait pas assumer seule le loyer, ce qui m'a également aidé financièrement, car lorsque j'étais seule, je rencontrais des difficultés financières croissantes. J'ai un bon emploi permanent à temps plein dans le centre-ville de Toronto, où je fais la navette quotidiennement. Dieu soit loué, mes parents habitent tout près et peuvent m'aider avec la garde d'enfants en cas de besoin. La pension alimentaire pour mon fils est inférieure au montant que son père devrait payer, et il n'a commencé à effectuer les paiements qu'il y a deux ans. Je me suis débrouillée toute seule pendant tout ce temps, sans son soutien.

« Dans cette ville, lorsqu'on vit d'une seule source de revenus, il semble impossible de joindre les deux bouts. »

En septembre, ma propriétaire m'a annoncé qu'elle vendait la maison et m'a demandé de signer une formule N11 pour mettre fin à ma location. Je ne l'ai pas fait. Nous avons donc négocié un plan pour éviter une bataille juridique et j'ai accepté de déménager en mars. Aujourd'hui, je cherche un nouveau logement et les loyers sont bien trop élevés pour moi. Il s'agit d'une situation vraiment frustrante. Mon fils est un enfant timide qui est affecté par le stress. Il sera difficile pour lui de changer d'écoles. Dans cette ville, lorsqu'on vit d'une seule source de revenus, il semble impossible de joindre les deux bouts. Les familles à double revenu partent en vacances, possèdent une maison et leurs enfants font du sport. Pour nous,

participer à des activités sportives ou partir en vacances n'est pas une option.

Après avoir cherché pendant un certain temps et vu les loyers, ma seule option consistait à emménager dans l'appartement de trois chambres de mes parents. Je suis reconnaissante d'avoir cette option, mais mon fils est maintenant plus âgé et a besoin de son propre espace. Moi aussi, j'ai besoin de respirer pour accomplir ce train-train quotidien.

Tracy, North York, 46



# INÉGALITÉ CROISSANTE DES REVENUS

Les gains de revenus sont concentrés dans les mains des 20 % les plus riches de la population de l'Ontario.

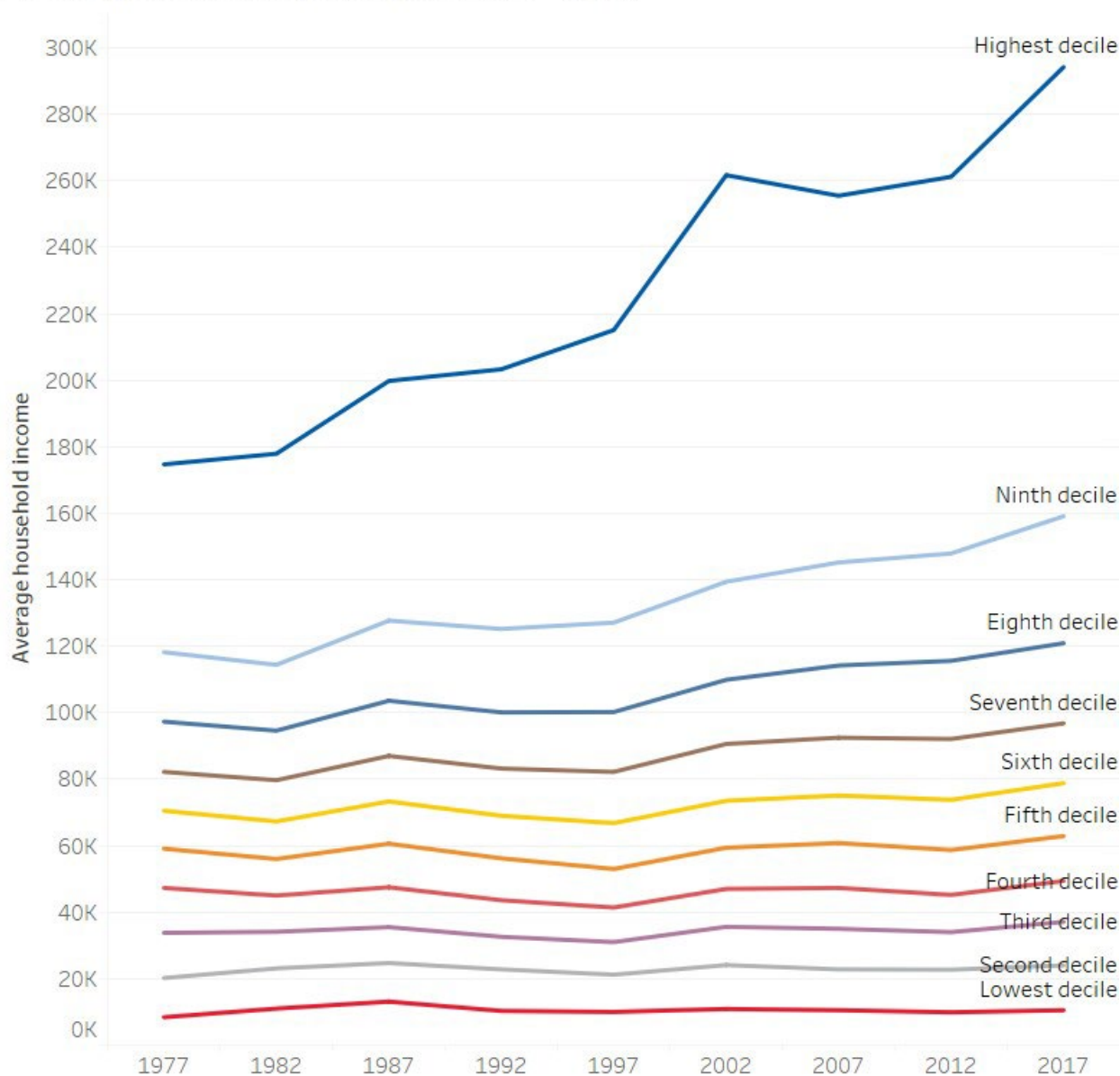
L'inégalité des revenus en Ontario s'est accrue au cours des 40 dernières années. Les ménages dont les revenus se situent dans les 10 % les plus bas de la population totale ont vu leur revenu annuel augmenter en moyenne de 2 000 \$ entre 1977 et 2017. À l'autre extrémité, les 10 % les plus riches de la population totale ont vu leur revenu moyen augmenter de 120 000 \$ pour atteindre 294 200 \$.

En fait, dans l'ensemble, la plupart des habitants de l'Ontario n'ont pas constaté d'augmentation importante de leur niveau de revenu moyen

## Revenu moyen des ménages 1977-2017

Statistique Canada, Tableau 11-10-0192-01

### Average household income 1977-2017



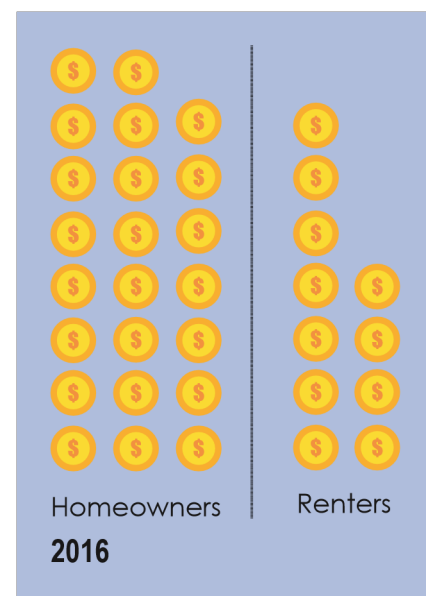
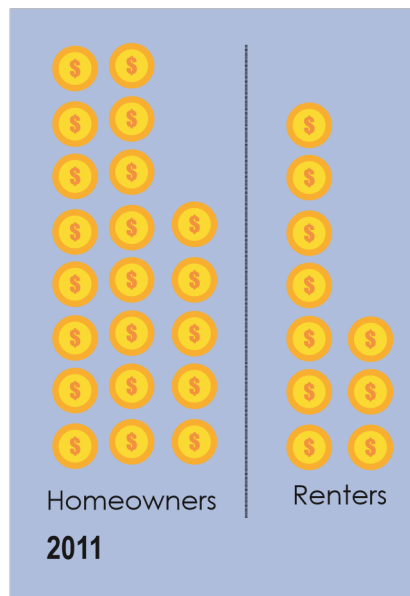
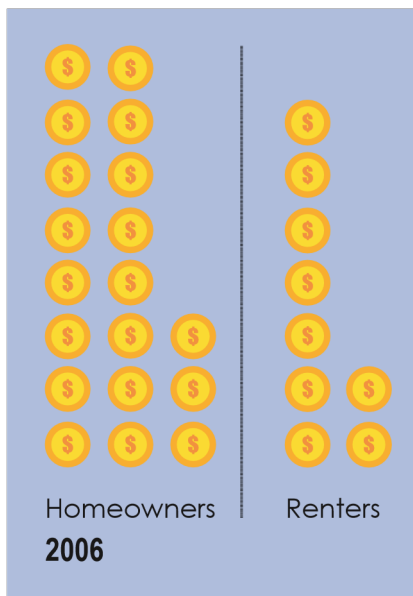
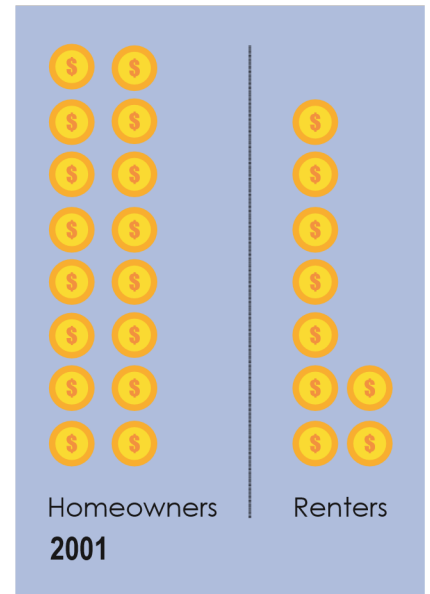
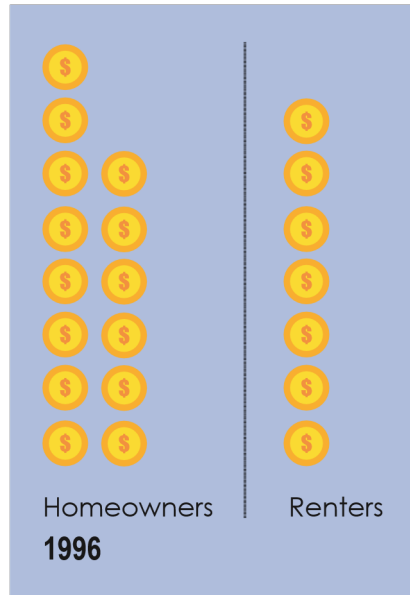
## ÉCART DE REVENUS : LOCATAIRES c. LOCATEURS

L'inégalité croissante des revenus se perçoit par l'écart grandissant entre les revenus moyens des locataires et des locataires. Avec l'accroissement des disparités de revenus et la hausse des prix de l'immobilier, cet écart continuera à se creuser.

De 1991 à 2016, le revenu moyen des ménages locataires est passé de 36 872 \$ à 53 559 \$. Au cours de la même période, le revenu moyen des ménages propriétaires est passé de 63 782 \$ à 117 409 \$.

**Revenu moyen des ménages en Ontario**

Each coin represents \$5,000



# QUI EST LE PLUS AFFECTÉ?

Les locataires de l'Ontario subissent les effets de pressions multiples : loyers élevés en augmentation rapide, manque d'appartements disponibles et stagnation des revenus. Les locataires ont tendance à avoir des revenus plus faibles. En effet, près de la moitié des ménages locataires en Ontario ont un revenu inférieur à 40 000 dollars.

Les locataires ont tendance à être plus fortement représentés parmi les jeunes, les nouveaux arrivants, les communautés racisées, les parents célibataires, les ménages célibataires.

## 57 % de ménages célibataires en Ontario paient des loyers qui sont inabordables.

Près de la moitié des ménages locataires de l'Ontario paient des loyers inabordables, ce qui limitent leur capacité à dépenser pour combler d'autres besoins comme la nourriture, le transport, les médicaments, les soins de santé non couverts par la RAMO. Parmi tous les ménages locataires, ce sont les parents célibataires et les personnes célibataires qui supportent le fardeau locatif le plus lourd.

---

Si vous êtes une personne célibataire ou un parent célibataire, vous êtes le plus touché par les loyers inabordables.

---

Les personnes célibataires sont plus enclines à louer leur domicile. Près de la moitié (48,5 %) des ménages célibataires sont des locataires, contre un tiers de tous les ménages de l'Ontario qui louent leur logement. Près de 6 locataires sur 10 vivant seuls paient des loyers inabordables. Le pourcentage de locataires célibataires est en hausse et, avec la hausse des loyers, ils sont touchés de manière disproportionnée par ce que l'on appelle souvent la « taxe sur les célibataires ».

Les parents célibataires sont également plus enclins à louer leur domicile. Environ 45 % des ménages monoparentaux sont locataires. Près de 5 locataires sur 10 qui sont des parents célibataires paient des loyers inabordables. Il leur reste donc moins d'argent à consacrer aux autres nécessités de la vie.

Certaines communautés racisées sont plus susceptibles de louer leur domicile. Plus de la moitié des ménages s'identifiant comme noirs (57 %) sont des locataires. La moitié des ménages latino-américains sont des locataires. Près de la moitié des ménages arabes (48 %) et asiatiques occidentaux (46 %) sont locataires. Plus de quatre ménages philippins sur dix sont locataires.

Les immigrants récents sont plus susceptibles d'être des locataires. Plus de six ménages d'immigrants récents sur dix sont locataires. Les loyers exorbitants, le peu d'options de logement, les obstacles linguistiques et le manque d'expérience canadienne pour obtenir un emploi rendent plus ardue la tâche des nouveaux immigrants au moment de commencer une nouvelle vie au Canada.

Les ménages locataires sont les plus nombreux parmi les jeunes. 80 % des Ontariens âgés de 20 à 24 ans louent leur logement, 61 % des Ontariens âgés de 25 à 29 ans louent leur

logement et 45 % des Ontariens âgés de 30 à 34 ans louent leur logement. Les jeunes se mesurent à la flambée des loyers et à la stagnation des revenus.

L'augmentation des emplois à temps partiel et des emplois temporaires a eu des répercussions disproportionnées sur les résultats des jeunes en matière d'emploi. Le rapport de 2019 *Toronto Vital Signs* explique ce qui suit : « les emplois d'aujourd'hui sont de moins bonne qualité que les emplois du passé, avec peu ou pas d'avantages : les emplois temporaires ont augmenté cinq fois plus vite que les emplois permanents, les emplois indépendants ont augmenté trois fois plus vite, et les emplois à temps partiel ont augmenté deux fois plus vite que les emplois à temps plein ». Les emplois temporaires sont à la hausse, tandis que les emplois permanents sont plus difficiles à trouver.

L'une des principales tendances du marché du travail au cours de la dernière décennie a été l'essor de l'économie par petits boulots. L'économie par petits boulots se caractérise par des entrepreneurs indépendants et des travailleurs autonomes qui travaillent dans le cadre d'engagements et de contrats temporaires. Il s'agit notamment de personnes travaillant pour des entreprises telles que Foodora, Uber et Airbnb. Selon la Banque du Canada, près d'un tiers des Canadiens exercent un travail informel (économie par petits boulots). Les travailleurs à temps partiel et les jeunes sont parmi les plus susceptibles de participer à l'économie par petits boulots. Indépendamment de l'augmentation de salaire, plus de la moitié des travailleurs de l'économie par petits boulots préféreraient travailler dans un emploi formel. Les personnes travaillant dans l'économie par petits boulots perçoivent des revenus inférieurs à ceux du secteur formel pour le même temps de travail. La probabilité de perdre son emploi et les horaires de travail incertains sont également plus élevés pour les personnes employées dans l'économie par petits boulots.

L'augmentation des emplois temporaires et à temps partiel n'affecte pas seulement les jeunes, mais aussi les nouveaux arrivants et les communautés racisées vivant en Ontario. « Depuis 1980, les nouveaux arrivants, les populations racisées et les jeunes n'ont pas connu d'augmentation de revenu corrigée de l'inflation », peut-on lire dans le rapport *Toronto Vital Signs*. « Alors que les résidents plus âgés, nés au Canada et de race blanche, ont bénéficié d'une croissance de leurs revenus allant jusqu'à 60 % . »



Je vis dans le quartier chinois du centre-ville de Toronto. C'est la deuxième année que je vis ici. J'ai vécu dans toute la ville. Je suis musicien, je produis de la musique et je donne des cours de musique. C'est un travail précaire et j'ai donc décidé de prendre un emploi de messenger avec Foodora. C'est ainsi que je gagne la majorité de mes revenus. Cependant, il y a également un niveau élevé de précarité de l'emploi.

D'une certaine manière, je me sens béni parce que mon loyer est abordable et que l'emplacement est idéal. Je vis avec des colocataires et nous avons chacun notre chambre. Il n'y a pas d'espace commun où se détendre. Juste une salle de bain et une cuisine. Je n'ai rencontré mon propriétaire qu'une seule fois. Je ne fais que lui payer le loyer. Il est comme un fantôme et je ne peux même pas évaluer ses intentions de vendre ou d'augmenter le loyer. Nous vivons à l'étage supérieur. Trois autres personnes habitent au premier étage et trois autres, au sous-sol. Les deux maisons voisines appartiennent également à notre propriétaire. Aucun de ces endroits n'est conçu pour accueillir dix personnes. Il s'agit d'espaces convertis, pas de véritables maisons de chambres.

« Je suis à la merci de ce loyer qui, je l'espère, ne changera pas. Mes revenus sont trop faibles pour que je puisse m'offrir autre chose. »

Je suis à la merci de ce loyer qui, je l'espère, ne changera pas. Mes revenus sont trop faibles pour que je puisse m'offrir autre chose. Si mon loyer augmente, je devrai travailler davantage pour rester, car je ne peux pas trouver de logement à ce prix. Je travaille déjà d'arrache-pied et pendant de longues heures, ce qui signifierait moins de temps à consacrer pour ma propre personne. La situation des autres travailleurs de Foodora est bien pire. Nombre d'entre eux font de longs trajets pour se rendre au centre-ville et certains sont sans abri. Ces emplois ne sont pas suffisants pour assurer la subsistance des personnes, mais les options sont limitées. Notre gouvernement doit investir dans de meilleurs emplois. Nous avons aussi désespérément besoin d'un véritable contrôle des loyers pour être sûrs d'avoir une situation stable en matière de logement.

Ivan, Toronto, 23

# **EFFETS DES EXPULSIONS : PARTICULIERS**

**Itinérance**



Santé



S  
a  
n  
t  
é  
m  
e  
n  
t  
a

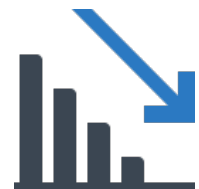
C  
o  
m  
m  
u  
n  
a  
u  
t  
é

Antécédents  
de crédit

L'expulsion  
a des conséquences  
sérieuses sur une  
personne ou une  
famille.



Emploi





Éducation Accès aux services



Itinérance

## EFFETS DES EXPULSIONS : SOCIÉTÉ

Les expulsions ont des répercussions sur les services publics et sur l'économie.



Services

Dépenses des consommateurs

Services



**de soins de santé  
d'urgences**



**Soutien public**

Je suis un homme célibataire qui vit grâce au Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH). Il y a plus de dix ans, j'ai eu la chance de trouver un logement à loyer indexé sur le revenu (LIR). Avec mon revenu limité du POSPH et une allocation de logement maximale de moins de 500 \$, je n'aurais pas les moyens de payer un loyer du marché privé. Le simple paiement du loyer absorberait la totalité de mes revenus et ne me laisserait rien pour mes besoins de base.

Avant de trouver un logement à LIR, j'étais pratiquement incapable de trouver autre chose qu'un logement de qualité inférieure. J'ai vécu dans une chambre de motel où il était interdit de cuisiner. J'ai vécu dans des complexes immobiliers infiltrés par des gangs où la sécurité était un risque majeur pour moi et les autres locataires.

« Nous avons besoin d'incitations pour construire plus de logements à LIR et de logement à loyer modéré. Il ne s'agit pas d'inciter davantage les promoteurs à construire des logements qu'aucun d'entre nous ne peut se permettre. »

Le gouvernement doit réagir à cette crise du logement dès maintenant! Subventionnez davantage de logements à LIR afin que les personnes dans ma situation puissent vivre dans des logements abordables et sûrs. Nous avons besoin d'incitations pour construire davantage de logements à LIR et à loyer modéré. Il ne s'agit pas d'inciter davantage les promoteurs à construire des logements qu'aucun d'entre nous ne peut se permettre. J'ai la chance d'avoir trouvé un logement stable. D'autres personnes sont cependant sur des

listes d'attente. Ils paient des loyers à des propriétaires privés et cela ne leur convient pas. Il n'y a pas de limite au montant par lequel les propriétaires peuvent augmenter les loyers pour les nouveaux locataires. Comment explique-t-on qu'un appartement qui se louait 500 \$ par mois passe soudain à 1100 \$ par mois après le départ d'un locataire?

Brian, Thunder Bay, 61

# TENDANCES EN MATIÈRE D'EXPULSIONS À TORONTO

Le Centre ontarien de défense des droits des locataires gère le programme d'avocats de service en droit du logement (PASDL) de l'ensemble de la province de l'Ontario pour fournir des conseils juridiques aux locataires de la Commission de la location immobilière (CLI). À Toronto, où vivent la moitié des locataires de l'Ontario, le Centre emploie des avocats au service des locataires dans les quatre bureaux de la CLI. Depuis 2016, nous observons des tendances inquiétantes dans l'augmentation des expulsions à travers la ville. Voici quelques-unes de nos conclusions.

## Expulsions : Logement privé c. logement social

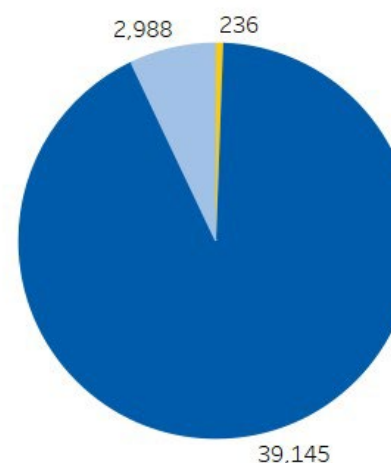
De 2015 à 2019, nous avons servi 42 379 clients dans les emplacements de la CLI à Toronto. La majorité des clients (39 145) étaient confrontés à un avis d'expulsion déposé auprès de la Commission par un propriétaire privé. Seuls 236 cas d'expulsion concernaient des coopératives d'habitation et les 2 988 autres cas d'expulsion ont été portés à la connaissance de la Commission par un fournisseur de logements sociaux.

La plupart des locataires de Toronto, dont le niveau de revenu est variable, louent leur logement à un propriétaire privé. Les fournisseurs de logements sociaux ont souvent une politique d'expulsion en dernier recours, qui laisse aux locataires le temps nécessaire pour résoudre le problème. Les locataires qui vivent dans des logements du marché privé n'ont pas accès aux mêmes politiques.

### Expulsions par type de logement

Statistiques du PASDL, consulté en octobre 2019

Type of housing



## Augmentation du nombre d'expulsions arbitraires

Il existe deux types de demandes d'expulsion qu'un propriétaire peut soumettre à la CLI : les expulsions basées sur le non-paiement du loyer (requête L1) et les expulsions basées sur d'autres motifs

(requête L2). La majorité des demandes déposées par les propriétaires auprès de la CLI sont de type L1. Les locataires sont souvent confrontés à l'insécurité financière et à des arriérés de loyer.

Toutefois, depuis quelques années, nous assistons à une augmentation des demandes d'expulsion de locataires déposées en vertu de la requête L2. Les expulsions en vertu de la requête L2 peuvent être fondées sur différents motifs : interférence avec d'autres personnes, détérioration d'un logement ou surpeuplement; actes illégaux ou fausses déclarations de revenus dans les logements sociaux; causant des problèmes graves dans l'unité ou le complexe résidentiel. Cependant, il y a aussi des expulsions où le locataire n'a rien fait de mal; un propriétaire, un acheteur ou un membre de la famille qui prévoit d'emménager dans le logement; un propriétaire qui veut démolir, réparer ou convertir le logement de manière importante, ce qui nécessite l'inoccupation du logement locatif. Dans tous ces cas, pour expulser un locataire, le propriétaire doit introduire une requête auprès de la CLI. Le locateur doit plaider sa cause et les locataires ont la possibilité de démontrer que l'expulsion est fondée sur des renseignements incorrects ou de fausses prémisses. Toutefois, la moitié des locataires ne s'adressent pas à la CLI pour contester une expulsion. Ils déménagent tout simplement.

Pour les locataires qui ont demandé l'avis d'un avocat de service en droit du logement le jour de leur audience, nous

constatons une augmentation progressive des requêtes L2 depuis 2015.

En particulier, on observe une augmentation des expulsions arbitraires : expulsions fondées sur l'affirmation qu'un propriétaire (ou des membres de sa famille proche) prévoit d'emménager dans le logement qu'il loue à un locataire (requête L2 + N12) ou que le propriétaire a besoin que le locataire quitte le logement pour effectuer des travaux de rénovation importants (requête L2 + N13), également connue sous le nom d'expulsions pour l'apport de rénovations.

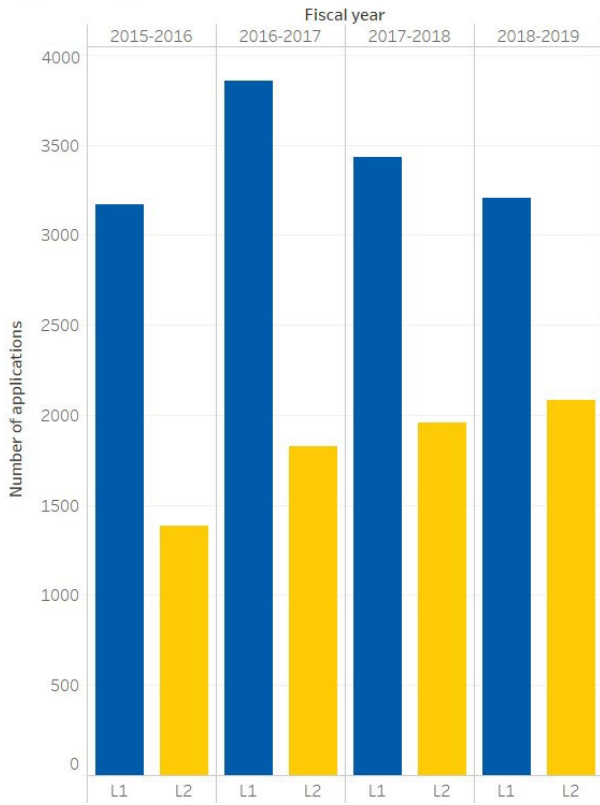
Les demandes d'indemnisation pour usage personnel du propriétaire (requêtes N12) ont presque doublé depuis 2015.

Les expulsions pour l'apport de rénovations augmentent progressivement dans la Ville de Toronto également. Bien que le nombre de requêtes reste nettement inférieur à celui des requêtes d'utilisation par le propriétaire, la tendance à la hausse est similaire.

#### **Types de demandes déposées par les propriétaires auprès de la CLI**

Statistiques du PASDL, consulté en octobre 2019

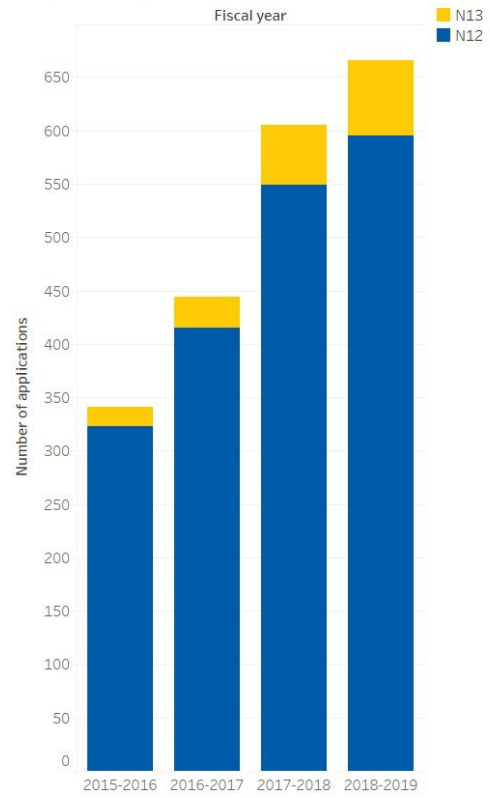
### Types of applications



### Expulsions arbitraires à la CLI

Statistiques du PASDL, consulté en octobre 2019

Landlord's own use and renovations



J'ai choisi d'investir en moi-même parce que je pensais que l'université me donnerait un meilleur avenir. Cependant, lorsque j'ai obtenu mon diplôme, je n'ai pas trouvé d'emploi en rapport avec ma formation et j'ai donc cumulé deux emplois rémunérés au salaire minimum. Je n'avais pas les moyens de payer un loyer, alors je couchais chez des amis. Mes revenus ne suffisaient pas à couvrir mes dépenses.

« J'ai donc cumulé deux emplois rémunérés au salaire minimum. Je n'avais pas les moyens de payer un loyer, alors je couchais chez des amis. »

Comment peut-on s'acquitter de la dette scolaire et essayer de se construire un avenir? Il m'a fallu près de trois ans pour trouver un emploi dans mon domaine. J'ai vécu de mon crédit pendant la majeure partie de cette période et je travaillais plus de 70 heures par semaine dans des postes au salaire minimum. Aujourd'hui, j'ai un bon travail, mais je suis tellement endettée que je n'arrive pas à payer mes factures, mon prêt étudiant, mon loyer et à épargner. Les gens prennent des décisions dans l'espoir d'un avenir meilleur et il est tellement décourageant de ne pas avoir de travail ou de logement décent.

Le gouvernement doit se lever et créer davantage de logements abordables, réparer les lieux, faire respecter les règlements, informer les locataires de leurs droits et simplement écouter les expériences des gens en matière de logement inadéquat.

Les marées montantes soulèvent tous les bateaux.

Kerri, Sudbury

# ACCÈS DES LOCATAIRES À LA JUSTICE

En 2018, le Centre a procédé à une évaluation ponctuelle des obstacles à l'accès à la justice pour les locataires auprès de la Commission de la location immobilière (CLI) dans six villes : Thunder Bay, Sarnia, Ottawa, Toronto (2 emplacements de la CLI : Toronto Nord et Toronto Sud), Hamilton et Belleville.

## **Requêtes contestées et non contestées**

En Ontario, les expulsions doivent être traitées par la CLI, qui donne aux propriétaires et aux locataires la possibilité de faire valoir le bien-fondé de leur dossier.

Toutefois, plus de la moitié des locataires (58 %) ayant reçu un avis d'expulsion ne se sont pas présentés à l'audience d'expulsion pour faire valoir les raisons pour lesquelles ils ne devraient pas être expulsés. Nombre d'entre eux ne sont pas en mesure de s'absenter de leur travail, n'ont pas accès à des services de garde d'enfants ou déménagent tout simplement sans défendre leur cause. Il est alors difficile de savoir si les expulsions étaient fondées ou si elles auraient pu être évitées, par exemple grâce à un accord de médiation pour un plan de paiement.

Lorsqu'un locataire ne se présente pas à l'audience pour défendre sa cause, la demande d'expulsion du locateur est acceptée, à moins que le locateur ait commis des erreurs administratives ou techniques au moment de présenter sa requête.

## **Représentation : Locateur c. Locataire**

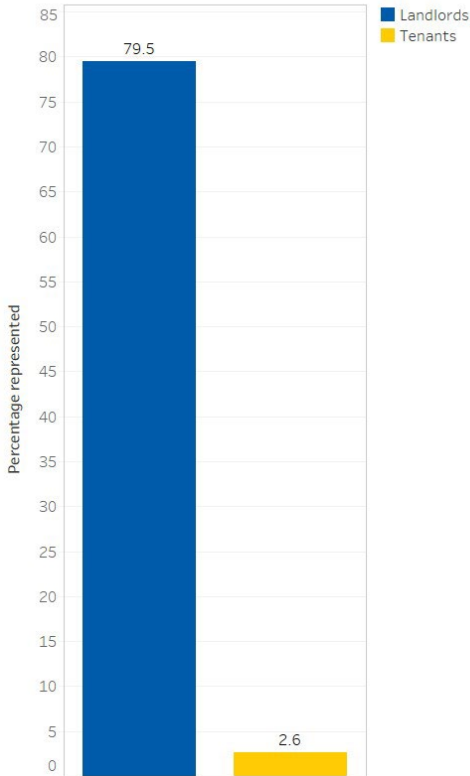
Pour les locataires qui assistent à l'audience d'expulsion à la CLI, il peut être difficile de s'y retrouver dans le système juridique. Nombre d'entre eux ne sont pas familiarisés avec les procédures judiciaires et n'ont pas l'expérience ou l'éducation nécessaire pour recueillir des données, présenter des arguments juridiques et se représenter eux-mêmes dans une procédure judiciaire.

Pour comprendre l'étendue de la représentation juridique à la CLI, nous avons observé le nombre de locataires et de locateurs qui se sont présentés à la CLI avec une représentation. Par représentation, on entend la présence d'un avocat, d'un juriste ou d'un gestionnaire immobilier pour soutenir le dossier juridique présenté par l'une ou l'autre des parties. Presque tous les locataires n'étaient pas représentés lors de leur audience, alors que l'écrasante majorité des locateurs l'étaient.

# Pourcentage des audiences avec représentation

Données du projet Tenant Access to Justice, 2018

Percentage of hearings with representation

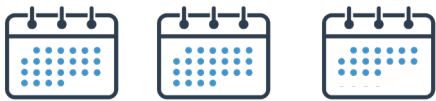


## Arriérés de loyers moyens en Ontario

La plupart des demandes d'expulsion auprès de la CLI sont fondées sur des arriérés de loyer : le montant du loyer dû par le locataire à son locateur. Pour comprendre l'ampleur de ce problème, nous avons calculé le montant des arriérés de loyer pour chaque dossier de demande d'expulsion dans les bureaux de la CLI.

### Ottawa

Loyer moyen, 1 chambre à coucher  
**1 088 \$**



L'arriéré de loyer moyen à Ottawa équivaut à 2 mois et 21 jours de loyer.

### Hamilton

Loyer moyen, 1 chambre à coucher  
**970 \$**



L'arriéré de loyer moyen à Hamilton équivaut à 3 mois de loyer.

### Thunder Bay

Loyer moyen, 1 chambre à coucher  
**831 \$**



L'arriéré de loyer moyen à Thunder Bay équivaut à 3 mois et 18 jours de loyer.

### Toronto

Loyer moyen, 1 chambre à coucher  
**1 261 \$**



L'arriéré de loyer moyen à Toronto équivaut à 2 mois et 9 jours de loyer.

### Belleville

Loyer moyen, 1 chambre à coucher  
**921 \$**

### Sarnia

Loyer moyen, 1 chambre à coucher  
**838 \$**



L'arriéré de loyer moyen à Belleville équivaut à 3 mois et 6 jours de loyer.



L'arriéré de loyer moyen à Ottawa équivaut à 3 mois et 15 jours de loyer.

L'arriéré de loyer moyen dans les affaires traitées par la CLI est inférieur à 3 000 \$. Ce montant équivaut à 2 mois et 9 jours de loyer manqué à Toronto. Par rapport au coût individuel et social de l'expulsion, le montant dû n'est pas très élevé. L'investissement du gouvernement dans des programmes de prévention des expulsions qui aident les locataires qui ont du mal à payer leur loyer peut faire une grande différence dans le maintien de la stabilité du logement dans l'ensemble de la province et permettre aux contribuables d'économiser de l'argent.

### **Arriérés de loyer moyens en Ontario calculés en tant que loyer mensuel moyen par ville.**

Données du projet Tenant Access to Justice, 2018



## Dépôt d'une requête et dates d'audience

Notre analyse instantanée d'une journée donne un aperçu du temps qu'il faut à un locateur pour déposer une demande d'expulsion et obtenir une date d'audience devant un membre de la CLI. Les délais varient d'une ville à l'autre, en partie parce que dans les grandes villes comme Toronto, les audiences d'expulsion sont quotidiennes, alors que dans d'autres villes, en raison du nombre moins élevé de requêtes et de la population, les audiences d'expulsion n'ont pas lieu de manière quotidienne.

### Nombre moyen de jours entre le dépôt de la requête et l'audience

Données du projet Tenant Access to Justice, 2018

#### Hamilton

125 affaires au registre de la Cour



29,2 jours  
Moins d'un mois

#### Ottawa

120 affaires au registre de la Cour



29,6 jours  
Moins d'un mois

#### Thunder Bay

34 affaires au registre de la Cour



55,4 jours  
Moins de deux mois

#### Belleville

25 affaires au registre de la Cour



46,6 jours  
Moins de deux mois

#### Sarnia

44 affaires au registre de la Cour



58,3 jours  
Moins de deux mois

#### Toronto Nord

130 affaires au registre de la Cour



38,7 jours  
Un peu plus d'un  
mois

La principale raison des retards d'audience est que la province n'a pas nommé d'arbitres à la CLI pour pourvoir les postes vacants. Nous avons demandé à plusieurs reprises au gouvernement d'accélérer la nomination d'arbitres qualifiés et formés.

## Toronto Sud

21 affaires au registre de la Cour



80 jours

Moins de trois mois

## Avis du shérif

Il est difficile de savoir ce qu'il advient des locataires après l'audience d'expulsion à la CLI, car cette dernière n'enregistre pas les données relatives aux résultats. Le Centre ne dispose pas non plus des ressources nécessaires pour assurer le suivi de ces renseignements. Cependant, nous pouvons en savoir plus sur les résultats après l'expulsion en examinant les avis donnés par le shérif.

Un avis du shérif est un avis de la Cour supérieure concernant la possession d'un logement vacant, délivré lorsqu'un propriétaire cherche à faire exécuter une ordonnance d'expulsion rendue par la CLI. Dans la région du Grand Toronto (y compris Mississauga), le shérif fournit une copie « de courtoisie » de l'avis, soit par service de messagerie, soit en l'affichant sur la porte du logement, afin d'indiquer l'heure et la date auxquelles le shérif se présentera pour procéder à l'expulsion. Lorsqu'un locataire reçoit un « avis du Sheriff », cela signifie que le locateur a réussi à obtenir une ordonnance d'expulsion de la part de la CLI.

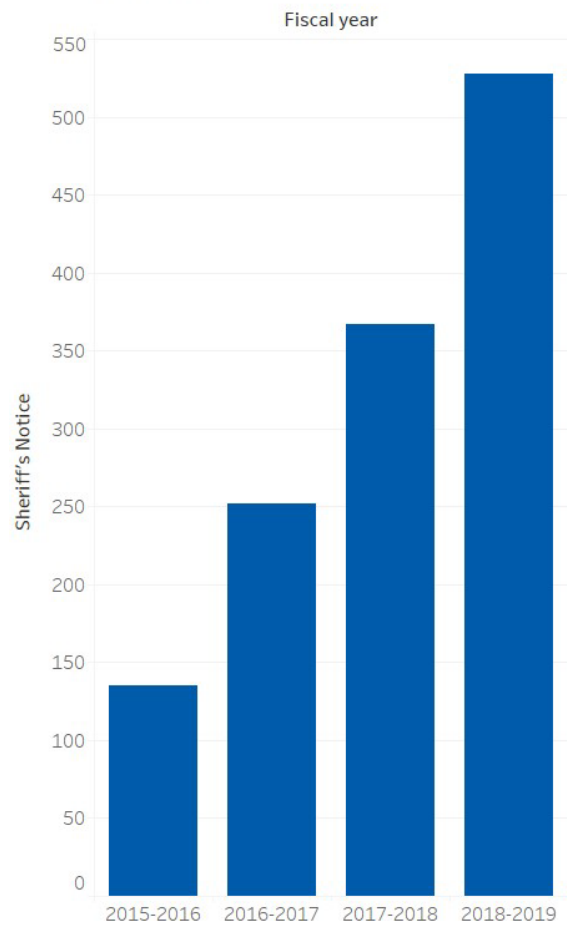
Les données recueillies par l'avocat de service en droit du logement montrent l'augmentation des avis donnés aux locataires par le shérif pour procéder à des expulsions. Dans la plupart des cas, les locataires quittent le logement avant la date d'arrivée du shérif.

Parfois, en fonction du motif de l'expulsion, un avis du shérif ne signifie pas automatiquement une expulsion. Par exemple, si l'expulsion a été accordée sur la base d'arriérés de loyers, le locataire peut encore payer le montant dû et ainsi annuler l'ordonnance d'expulsion avant que le shérif n'arrive pour procéder à l'expulsion.

### Avis du shérif à Toronto

Statistiques du PASDL, consulté en octobre 2019

## Sheriff's notices



# LE CAS DU PROGRAMME EPIC

La hausse des loyers, la stagnation des revenus et le manque de logements locatifs abordables exposent de nombreuses personnes et familles à faibles revenus au risque de perdre leur logement. Les programmes de prévention des expulsions représentent le meilleur moyen de protéger les personnes contre l'itinérance.

En 2017, la Shelter, Support, and Housing Administration (SSHA) de la Ville de Toronto a élaboré un programme de prévention des expulsions pour aider les personnes à stabiliser leur logement. Le modèle holistique du programme Eviction Prevention in the Community (EPIC) se concentre sur l'aide aux personnes qui reçoivent un avis d'expulsion. Le programme d'avocats de service en droit du logement (PASDL) du Centre participe au programme EPIC et les résultats ont changé la vie de beaucoup de nos clients.

Hub Solutions, l'entreprise sociale de l'Observatoire canadien sur l'itinérance, a mené une évaluation du programme EPIC. L'évaluation a montré que 90 % des clients ont pu éviter une expulsion et stabiliser leur logement. Grâce aux aides financières et à la gestion des dossiers, à la défense des intérêts et à la navigation dans le système, le modèle de programme EPIC est très efficace et devrait être utilisé par d'autres villes et communautés pour soutenir les personnes menacées d'expulsion.



Même si les arriérés de loyer constituent la principale cause des avis d'expulsion, l'évaluation a révélé que la pauvreté et le manque de logements abordables étaient des facteurs ayant des répercussions sur les clients. Le programme EPIC propose un large éventail de services et d'aides qui s'associent pour prévenir l'expulsion. La collaboration croisée entre les secteurs, les services et les ministères est essentielle pour résoudre les problèmes de logement et les stabiliser.

En quoi consiste le programme EPIC?

- Soutien global à la gestion des cas;
- Médiation avec les propriétaires pour stabiliser le logement;
- Renvois aux aides juridiques communautaires;
- Navigation/Accompagnement au sein de la CLI;
- Aide à l'obtention d'un soutien au revenu, d'une tutelle ou d'un programme de gestion de l'argent;
- Navigation dans le système et renvoi vers d'autres services et soutiens;
- L'aide au relogement et la réorientation vers un refuge lorsque la location existante ne peut être maintenue.

Pour en savoir plus au sujet de l'évaluation EPIC, consultez le site : [www.homelesshub.ca](http://www.homelesshub.ca)



J'ai vécu à Gravenhurst la majeure partie de ma vie.  
Cependant, l'année dernière, j'ai déménagé à Bracebridge.

Je vivais dans un logement adéquat, mais je l'ai perdu au profit de ce qui est aujourd'hui un Airbnb. Aujourd'hui, j'habite dans une chambre de 11 mètres carrés au sous-sol d'un motel, avec deux salles de bains et une cuisine communes. La cuisinière fonctionne à peine, ce qui n'est pas surprenant puisqu'elle a plus de 50 ans.

« Cette question devrait être importante pour nous tous, car le manque de logements tue les gens. »

Un logement adéquat nous concerne tous, que l'on s'en rende compte ou non. Dans quel genre de société vivons-nous si nous ne logeons pas tout le monde correctement? Cette question devrait être importante pour nous tous, car le manque de logements tue les gens. Ce n'est pas bien.

Jeff, Bracebridge



Advocacy Centre  
for Tenants Ontario

Tenant Duty  
Counsel Program

<http://www.acto.ca>



@TenantAdvocacy



@TenantsAdvocacy