**Présentations** **au Comité permanent du patrimoine, de l’infrastructure et de la culture concernant le** **projet de loi** **97 et la *Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires***

Centre ontarien de défense des droits des locataires, 11 mai 2023

Contenu [**Introduction**...........................................................................................................................1](#_page_14_0)

[**Combler les lacunes qui permettent des expulsions de mauvaise foi** ................................1](#_page_14_0)

[**Climatisation**..........................................................................................................................3](#_page_20_0)

[**Expulsions de mauvaise foi** ...................................................................................................5](#_page_23_0)

[***Rapport d’une personne qualifiée*** .....................................................................................5](#_page_23_0)

[***Droit de premier refus du locataire*** ...................................................................................6](#_page_28_0)

[***Formulaires T5 d’avis de résiliation donné de mauvaise foi par le locateur*** ....................6](#_page_28_0)

[**Amendes** ................................................................................................................................7](#_page_36_0)

[**Projet de loi 97 :Annexe 5** **–** **Règlements sur le remplacement des logements locatifs** .......8](#_page_38_0)

[**Conclusion** ...............................................................................................................................9](#_page_40_0)



11 mai 2023

Comité permanent du patrimoine, de l’infrastructure et de la culture, Direction des services de la procédure

Édifice Whitney, bureau 1405

99, rue Wellesley Ouest,  
Toronto (Ontario)  M7A 1A2

**Soumissions** **au Comité permanent du patrimoine, de l’infrastructure et de la culture concernant le** **projet de loi** **97 et la *Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires***

Introduction

Le Centre ontarien de défense des droits des locataires (le Centre) est un organisme à but non lucratif dont le mandat est de promouvoir et de protéger les intérêts des locataires à revenu faible ou moyen en Ontario. Il s’efforce de faire progresser les droits de la personne et la justice en matière de logement pour les Ontariens à faible revenu par la prestation de conseils juridiques et par la représentation, ainsi qu’en faisant appel à la réforme du droit, à l’organisation communautaire, à la formation et à l’éducation. Il propose notamment des avocats de service en droit du logement pour représenter les locataires ontariens auprès de la Commission de la location immobilière.

Le Centre se réjouit de l’attention portée par le gouvernement à la crise croissante du logement en Ontario. Cependant, les modifications apportées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* (LLUH) proposée dans le projet de loi 97 seront peu efficaces pour endiguer le flot des expulsions de mauvaise foi. Il y a un consensus sur le fait que les modifications apportées par le projet de loi 184 n’ont pas atteint les objectifs. Trois ans plus tard, le gouvernement tente à nouveau de dissuader les locateurs d’inciter les locataires à quitter leur logement en apportant de nouveaux amendements au projet de loi 97. Malheureusement, ces amendements produiront les mêmes résultats tant que le gouvernement ne s’attaquera pas à la cause première des expulsions de mauvaise foi, à savoir l’élimination du contrôle des loyers.

Combler les lacunes qui permettent des expulsions de mauvaise foi

Selon le recensement de 2021, l’Ontario compte 1,7 million de ménages locataires, soit 31 % des ménages ontariens, et ce chiffre ne cesse de croître. Une grande partie des locataires sont des personnes issues de communautés racisées, des nouveaux arrivants, des parents seuls et des personnes handicapées.

Les locataires vivent en situation précaire. Le revenu médian des ménages locataires était de 58 400 $[[1]](#footnote-1). Environ 40 % des ménages locataires dépensent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. De plus, 25 % ont un besoin impérieux de logement. De nombreux locataires déclarent qu’après avoir payé leur loyer, ils ne disposent pas d’un revenu suffisant pour satisfaire leurs besoins fondamentaux, y compris la nourriture[[2]](#footnote-2).

Les loyers des villes de l’Ontario sont parmi les plus élevés du pays. Le loyer moyen demandé en Ontario a augmenté de plus de 17 % en un an pour atteindre 2 400 $[[3]](#footnote-3). Le loyer moyen demandé est encore plus élevé à Toronto, Mississauga, Brampton, North York et Etobicoke; à Toronto, où vit la moitié des locataires de la province, le loyer moyen demandé dépasse 2 800 $ par mois[[4]](#footnote-4). Cependant, les revenus n’ont pas suivi, de sorte que chaque hausse de loyer appauvrit les locataires.

Cette crise se prépare depuis trois décennies. Les taux d’inoccupation historiquement bas et la montée en flèche des loyers sont le résultat de l’arrêt des programmes de construction de logements par les gouvernements et de la suppression du contrôle des loyers en Ontario au début des années 1990, notamment l’élimination du contrôle des loyers. Ces facteurs, associés à une demande croissante de logements, ont fait de l’immobilier résidentiel un investissement très convoité par les locateurs, les spéculateurs et les promoteurs.

Les investisseurs, petits et grands, constituent le plus grand segment d’acheteurs de biens immobiliers résidentiels dans la province, soit 25 % des acheteurs en 2021[[5]](#footnote-5). Les investisseurs sont passés du plus petit segment d’acheteurs au plus grand segment d’acheteurs en moins de dix ans[[6]](#footnote-6). Bon nombre des propriétés qu’ils achètent sont des locations abordables qui ont des locataires de longue date, y compris de nombreuses personnes âgées. Comme ces locataires occupent le même logement depuis des années, voire des décennies, leurs loyers peuvent être inférieurs de plusieurs centaines de dollars aux loyers courants. Ces locataires de longue date sont également très étroitement liés à leur communauté.

Les immeubles à loyer modeste présentent un grand potentiel de rentabilité pour les investisseurs[[7]](#footnote-7). Dans leurs propres rapports annuels et sites Web, les investisseurs décrivent leurs stratégies pour maximiser les loyers perçus dans les logements à loyer modéré[[8]](#footnote-8). Il s’agit notamment d’expulser le locataire actuel du logement à des fins de rénovation ou de démolition et de le remplacer par un nouveau locataire plus fortuné à qui l’on fait payer le double ou le triple du loyer précédent grâce à l’élimination du contrôle des loyers. Le locataire expulsé, incapable de se payer un logement similaire au prix courant, peut être forcé à quitter sa communauté ou devenir sans-abri.

L’élimination du contrôle des loyers est l’une des principales causes de la perte rapide de logements abordables dans la province. Par conséquent, construire de nouveaux logements ne résoudra pas cette crise. **Le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande vivement que la *Loi sur la location à usage d’habitation* soit modifiée afin de résoudre la question de l’élimination du contrôle des loyers et de l’exemption du contrôle des loyers de 2018 pour garantir** **que les logements locatifs sont protégés en tant que résidences pour les Ontariens et ne sont pas encouragés en tant qu’investissements.**

Climatisation

Le changement climatique entraîne une augmentation des vagues de chaleur et des avis de chaleur dans différentes régions de la province. La plupart des anciens immeubles à vocation locative, qui abritent des locataires à revenu modeste, n’ont pas été équipés de systèmes de climatisation. Les personnes âgées et les personnes handicapées sont particulièrement vulnérables aux effets néfastes de la chaleur extrême sur la santé, laquelle peut rendre leur logement inhabitable. L’accès à la climatisation est une question de santé publique sérieuse pour ce segment de la population.

Les amendements proposés à l’annexe 7 du projet de loi 97 visent à clarifier le droit des locataires à disposer d’un système de climatisation dans leur logement. Cependant, elle fait peser tout le fardeau financier sur les locataires, dont beaucoup paient déjà des loyers inabordables, en plus d’ouvrir la voie à des augmentations de loyer illégales et aux différends qui en découlent entre locateurs et locataires.

Actuellement, lorsque le loyer d’un logement inclut le coût de l’électricité et que le bail n’aborde pas la question de la climatisation, le locateur ne peut pas facturer au locataire un loyer plus élevé si sa consommation d’électricité augmente en raison de l’utilisation d’un climatiseur. Cependant, le locateur pourrait le faire si le projet de loi 97 était adopté, même si l’électricité était incluse dans le loyer.

Le projet de loi 97 viole les principes du droit des contrats en renégociant unilatéralement les conditions du bail en faveur du locateur pour stipuler que le locateur paiera l’électricité du locataire, à l’exception de l’électricité utilisée par un climatiseur. Les locataires de ces logements devront payer un loyer plus élevé que celui qu’ils avaient négocié à l’origine.

De plus, cette modification proposée par le projet de loi 97 libère le locateur de son obligation primordiale et permanente de fournir un logement « propre à l’habitation », comme prévu à l’article 20 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation*. Les températures extrêmes, qu’elles soient chaudes ou froides, peuvent avoir un impact négatif sur la santé et le bien-être d’une personne. Tout comme nous acceptons qu’un locateur ne puisse pas fournir à un locataire un logement sans chauffage en hiver, nous devons également accepter que le locateur ne puisse pas fournir à un locataire un logement étouffant, c’est-à-dire dépassant les températures maximales fixées par les organismes de santé, à savoir de 24 à 26 degrés Celsius.

**Le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande que la modification proposée au paragraphe 36.1(4) soit supprimée et que le projet de loi 97 soit modifié pour préciser que, conformément aux obligations du locateur en vertu de l’article 20 de la LLUH, le locateur doit fournir aux locataires un logement dont la température ne dépasse pas la température maximale prescrite.** Les parties peuvent alors se référer à leur bail pour déterminer qui est responsable de toute climatisation supplémentaire dont un locataire pourrait avoir besoin, tout en tenant compte des obligations d’accommodement qui peuvent découler du *Code des droits de la personne de l’Ontario*.

À la lumière des graves défaillances de la Commission de la location immobilière, y compris le délai sans précédent de 24 mois qui peut s’écouler avant que la demande d’un locataire ne soit entendue à la Commission, l’arriéré croissant des dossiers et le manque d’arbitres expérimentés[[9]](#footnote-9), il est assez troublant que le gouvernement envisage des mesures qui pourraient facilement aggraver les problèmes de la Commission. Les modifications proposées aux paragraphes 36.1(6) à (9) causeront énormément de confusion et de frustration aux locateurs et aux locataires, en plus d’exposer les locataires à des loyers abusifs.

Tout d’abord, il n’existe pas de plafond ni de lignes directrices concernant le montant du loyer supplémentaire qu’un locateur peut imposer à un locataire pour la climatisation. La plupart des locataires ne connaissent pas leur consommation d’électricité et n’ont pas les moyens ou les connaissances nécessaires pour contrôler l’électricité utilisée par leur climatiseur. Ils ne sauront pas s’ils paient plus cher que ce qu’ils devraient pour la climatisation.

Ensuite, l’utilisation des climatiseurs fluctue énormément d’un mois ou d’une année à l’autre; par exemple, il peut y avoir une vague de chaleur pendant une semaine en avril, puis du temps frais en mai et juin. La chaleur sèche peut être ressentie différemment de la chaleur humide. De nombreux Ontariens préfèrent n’allumer la climatisation que certains jours inconfortables de l’été. Certains Ontariens préfèrent la faire fonctionner tout l’été. Cette variabilité des conditions météorologiques et des préférences conduira sans aucun doute les locataires à surpayer l’électricité, alors que celle-ci fait déjà partie de leur loyer.

Enfin, il est peu probable que les locataires et les locateurs sachent que le loyer est censé diminuer lorsque l’utilisation de la climatisation cesse pour la saison. Les locataires risquent de continuer à payer ce surplus, ce qui se traduirait par une augmentation illégale du loyer. Il n’est pas clair à savoir qui détermine le début et la fin de la période d’utilisation saisonnière du climatiseur. Si le locateur n’abaisse pas le loyer comme il se doit, il incombe au locataire de déposer une demande auprès de la Commission et d’attendre jusqu’à deux ans pour qu’une décision soit prise. De nombreux locataires ne s’en donneront pas la peine. Si l’électricité est incluse dans le loyer, le locateur doit continuer à la payer.

En résumé, le Centre recommande que l’article 20 de la LLUH soit modifié pour préciser que les locateurs sont tenus de fournir un logement propre à l’habitation, ce qui inclut le respect des températures minimales et maximales. **De plus, le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande que les paragraphes 36.1(4) à (9) soient supprimés du projet de loi 97 et que le locateur continue d’être tenu de payer le coût de l’électricité lorsqu’il est inclus dans le loyer (sauf indication contraire dans le bail).** Ces amendements annulent l’accord conclu entre le locateur et le locataire, favoriseront davantage de conflits et nuiront à l’objectif de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation*. Ils sont injustes pour les locataires qui ont droit à un logement habitable, même en cette période d’incertitude, d’anxiété et de changement climatique.

Expulsions de mauvaise foi

Bien que le Centre reconnaisse que le gouvernement provincial tente de dissuader les locateurs de commettre des expulsions de mauvaise foi, les modifications prévues dans le projet de loi 97 ne suffiront pas à protéger les locataires contre cette pratique. Comme indiqué plus haut, nous devons commencer par résoudre la question de l’élimination du contrôle des loyers.

Le terme « rénoviction » est utilisé pour décrire l’affirmation d’un locateur selon laquelle il a besoin que le locataire quitte son logement pour effectuer des réparations ou des rénovations importantes. Une fois que le locataire a quitté le logement, certains locateurs le relouent à un nouvel occupant pour un loyer considérablement plus élevé au lieu de permettre au locataire de réintégrer le logement rénové pour un loyer pratiquement identique, comme l’exige la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation*.

*Rapport d’une personne qualifiée*

L’amendement du projet de loi 97 exigeant que le locateur fournisse un rapport d’une personne qualifiée avec l’avis de résiliation pour démolition ou réparations importantes ne sera probablement pas utile aux locataires qui tentent de déterminer si le locateur fournit l’avis de bonne foi. L’amendement tel qu’il est rédigé ne précise pas qui serait considéré comme une personne qualifiée ni les informations qui doivent être incluses dans le rapport.

Certaines de ces lacunes pourraient être comblées en utilisant les services municipaux de construction, d’inspection et de planification existants et les instruments législatifs connexes pour déterminer les documents nécessaires pour procéder à la rénoviction, plutôt que de créer une nouvelle catégorie de personnes possédant les « qualifications prescrites ».

**Le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande que le projet de loi 97 soit modifié pour exiger que le locateur demande et obtienne les permis de construire nécessaires auprès de la municipalité concernée *avant* de signifier au locataire l’avis de résiliation N13; et que le locateur fournisse au locataire des copies de tous les permis de construire requis avec l’avis de résiliation.**

Au sens de l’article 50(c) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation,* pour que cette expulsion sans faute soit valide, les rénovations nécessitent un permis de construire et une libre possession du logement locatif. Les permis de construire peuvent également être rédigés de manière à garantir que la libre possession est nécessaire compte tenu des réparations proposées. Les services de la construction, de l’inspection et de la planification pourraient être responsables d’informer le locataire expulsé lorsque le logement est prêt à être réoccupé et de ne pas accorder d’autorisations finales pour les travaux achevés sans la preuve que le locateur a informé le locataire de son droit de premier refus.

Le fait de fournir les permis aux locataires leur permettrait également de disposer des informations nécessaires pour déterminer l’ampleur, la nature et l’étendue des rénovations et de savoir si la libre possession est nécessaire. Les locataires pourraient ainsi également déterminer si le logement sera réellement démoli, ce qui, contrairement aux rénovations, ne leur donne pas le droit de premier refus, ou s’il s’agit en fait d’une rénovation qui leur donne le droit de premier refus.





*Droit de premier refus du locataire*

En ce qui concerne le droit de premier refus du locataire, les amendements du projet de loi 97 contribuent à clarifier ce droit, mais ils n’empêchent toujours pas les abus. En réalité, les locateurs ont recours à des tactiques sournoises pour éviter que l’ancien locataire emménage dans le logement nouvellement rénové au loyer qu’il payait auparavant. Par exemple, ils peuvent louer le logement beaucoup plus cher à de nouveaux occupants sans jamais informer les locataires que les rénovations sont terminées. Cette tactique est couramment utilisée parce que les locateurs savent que la Commission de la location immobilière ordonne rarement la réintégration de locataires illégalement expulsés dans un logement occupé.

En outre, les locateurs savent que très peu de locataires déposent des formulaires T5 d’avis de résiliation donnés de mauvaise foi auprès de la Commission et que, s’ils le font, il leur faudra environ 24 mois pour être entendus. Ils savent également que toute pénalité financière imposée par la Commission est très faible par rapport aux gains financiers que le locateur tire de l’application d’un loyer beaucoup plus élevé.

**Le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande que l’article 31 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* soit modifié pour indiquer clairement que la Commission de la location immobilière a le pouvoir de réintégrer un locataire illégalement expulsé dans un logement occupé et pour permettre à l’occupant, en tant que partie lésée, de demander réparation contre le locateur devant la Commission ou devant un tribunal.** Cette disposition est conforme aux décisions récentes de la Cour divisionnaire sur la réintégration[[10]](#footnote-10). Cette modification permettra de combler l’une des lacunes utilisées par les locateurs pour contourner le droit du locataire à réoccuper un logement rénové.

Tout nouvel occupant aurait ainsi une cause d’action contre le locateur qui lui a loué le logement qu’il n’avait pas légalement le droit de relouer. Si l’on pèse les avantages et les inconvénients, les dommages subis par le nouvel occupant seraient bien moindres que ceux subis par le locataire expulsé, car il a obtenu le logement à un loyer nettement plus élevé, similaire à celui du marché actuel. La jurisprudence est claire : les locations ne peuvent être résiliées que légalement; et lorsque le locateur ne le fait pas, il n’a pas le droit de relouer le logement à un nouvel occupant[[11]](#footnote-11).

*Formulaires T5 d’avis de résiliation donné de mauvaise foi*

Comme pour les rénovictions, les locateurs abusent également des dispositions de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* relatives à l’usage propre du locateur ou de l’acheteur pour expulser les locataires en place. La plupart des locataires quittent les lieux après avoir reçu l’avis de résiliation N12, plutôt que de procéder à une audience pour vérifier la validité de l’avis remis par le locateur. La plupart des locataires ne soumettent pas de formulaire T5 contre le locateur qui les a expulsés de mauvaise foi lorsqu’ils apprennent que le logement a été reloué à de nouveaux occupants. Le fardeau de la preuve qui pèse sur le locataire, le délai de deux ans pour être entendu à l’audience auprès de la Commission, les circonstances personnelles, les faibles mesures de redressement financier pour le locataire en cas de succès et la faible perspective d’être réintégré dans le logement dissuadent les locataires de déposer un formulaire T5.

Les modifications apportées à l’article 57 de la LLUH peuvent aider un locataire qui décide de déposer un formulaire T5 contre le locateur, mais elles ne dissuaderont pas un locateur d’abuser des dispositions de la LLUH relatives à l’usage personnel. Tout comme pour les rénovictions, **le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande de résoudre la question de l’élimination du contrôle des loyers et de clarifier le pouvoir de la Commission d’ordonner la réintégration dans un logement occupé en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation*.**

Dans le cadre du projet de loi 97, **le Centre ontarien de défense des droits des locataires** **recommande que les amendements proposés relatifs à l’usage personnel du locateur s’étendent également à l’usage personnel de l’acheteur.** Les différences entre ces deux formes d’expulsion sans faute sont une source de confusion pour les locataires et les locateurs, alors que les préjudices subis par les locataires déplacés sont essentiellement les mêmes.

**Le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande également que le délai prescrit pour que le locateur ou ses proches autorisés puissent emménager dans le logement après qu’il a été libéré soit de 11 jours.** Ce délai est conforme au délai standard que la Commission accorde au locataire pour déménager dans le cadre des ordonnances d’expulsion. Il permettra de s’assurer que, lorsque les locateurs indiquent une date sur l’avis de résiliation, il s’agit d’une date réaliste et bien planifiée pour que le locateur ou son parent puisse emménager dans le logement. Lors d’une audience pour un formulaire T5, le locateur a la possibilité d’expliquer pourquoi il n’a pas été en mesure d’emménager à la date prescrite.

Le Centre soutient l’extension des délais pour le dépôt d’un formulaire T5 par un locataire.

Amendes



Lorsque le projet de loi 184 a été annoncé, il a été salué pour ses amendes administratives les plus sévères qui devaient dissuader les mauvais locateurs et protéger les locataires. Puisque ces mesures n’ont pas fonctionné, le projet de loi 97 propose d’augmenter encore les amendes. Comme nous l’avons indiqué à l’époque, les amendes ne sont pas dissuasives pour les locateurs qui agissent de mauvaise foi. Nous devons plutôt nous attaquer à la cause première de ces expulsions, à savoir l’élimination du contrôle des loyers.

Il n’existe pas de moyen transparent et facilement accessible de suivre le nombre d’amendes administratives émises à l’encontre des locateurs. Le Centre ontarien de défense des droits des locataires a effectué une recherche sur Canlii[[12]](#footnote-12) des formulaires T5 déposés contre des locateurs pour des avis de résiliation donnés de mauvaise foi depuis juillet 2020, date de l’adoption du projet de loi 184, jusqu’à aujourd’hui, afin d’évaluer l’efficacité des amendes administratives émises par la Commission. La base de données contenait 74 formulaires T5. Seuls 14 de ces formulaires incluaient une amende administrative comme mesure corrective demandée par le locataire. La Commission a refusé d’imposer une amende administrative pour la moitié des formulaires dont la décision était en faveur du locataire. Pour l’autre moitié des formulaires, les amendes allaient de 500 $ à 3 000 $. En fin de compte, les amendes ne veulent rien dire si la Commission ne les impose pas toujours.

Ce qui ressort de ces résultats et de nos propres expériences avec les locataires, c’est que la procédure d’émission des amendes administratives est défectueuse. Actuellement, c’est au locataire qu’incombe le fardeau d’exiger des amendes administratives contre les locateurs. Comme nous l’avons décrit plus haut, la plupart des locataires qui sont expulsés illégalement ne déposent pas de formulaire T5 contre leurs locateurs. Il s’agit d’une procédure longue en raison du retard accumulé par la Commission, qui n’offre que des solutions minimales au locataire expulsé de son logement. Le fardeau de la preuve est élevé pour un locataire qui ne vit peut-être même plus dans la communauté.

Comme le montre notre recherche sur Canlii, les amendes administratives émises portent sur des montants insignifiants (le bénéfice d’un mois du nouveau loyer perçu peut couvrir ces montants en un mois ou deux). On ignore si les locateurs prennent la peine de payer ces amendes, et quelles sont les conséquences d’un tel manquement, si conséquence il y a. Si l’on considère les profits importants qui peuvent être tirés du loyer demandé à un nouveau locataire, le risque en vaut la peine. Les amendes ne sont qu’un faible coût de fonctionnement.

Enfin, les amendes administratives ne profitent pas aux locataires et n’atténuent pas les pertes personnelles et économiques qu’ils ont subies en raison de leur expulsion illégale. Ainsi, la plupart des locataires ne prennent pas la peine de demander des amendes s’ils décident de déposer un formulaire T5.

Les locataires ne devraient pas avoir à supporter le fardeau de la collecte de preuves et de la poursuite d’audiences pour des amendes qui ne leur profitent même pas. **Le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande que les amendes administratives soient appliquées par une unité de l’application des mesures législatives en matière de logement locatif dotée de ressources et d’un mandat considérablement accrus pour prévenir de manière proactive les expulsions forcées à des fins de rénovation et de démolition au moyen d’amendes et de poursuites judiciaires.**

Projet de loi 97 : Annexe 5 – Règlements sur le remplacement des logements locatifs

Comme le Centre ontarien de défense des droits des locataires l’a souligné dans ses observations de l’année dernière sur le projet de loi 23, nous nous opposons fermement aux modifications apportées par le projet de loi 97 à la *Loi de 2001 sur les municipalités* afin de limiter ou de restreindre l’utilisation par les municipalités des règlements sur le remplacement des logements locatifs. Les règles sur le remplacement des logements locatifs sont des règlements municipaux qui contribuent à protéger l’offre existante de logements locatifs. Ces règles garantissent que lorsqu’un promoteur ou un locateur souhaite démolir ou convertir un immeuble locatif existant de six logements ou plus, il doit, au minimum, conserver le même nombre de logements locatifs dans l’immeuble nouvellement rénové.

L’élimination du contrôle des loyers entraîne la perte de logements abordables existants. Tout affaiblissement ou toute élimination des politiques sur le remplacement des logements locatifs porterait un coup dévastateur aux locataires de l’Ontario.

Nous perdons actuellement des logements locatifs abordables à un rythme beaucoup plus élevé que nous n’en créons. Les logements menacés de conversion et de démolition sont généralement des bâtiments anciens qui sont souvent parmi les derniers logements locatifs abordables de la municipalité. Entre 2006 et 2016, l’Ontario a connu une baisse de 26 % du nombre de logements loués à moins de 1 000 $, tandis que le nombre de logements loués à plus de 1 500 $ a augmenté de 360 %. Par la suite, cette tendance n’a fait que s’accélérer. Entre 2016 et 2021, le nombre de logements loués pour moins de 1 000 $ a de nouveau diminué de 36 %. L’augmentation la plus forte concerne les locations de luxe à plus de 3 000 $, qui ont augmenté de 87 %.

Les règlements sur la conversion et la démolition des logements locatifs sont l’un des rares moyens dont disposent les municipalités pour protéger les logements locatifs existants. Par exemple, depuis 2007, la Ville de Toronto a assuré le remplacement de plus de 4 000 logements locatifs grâce à son règlement sur le remplacement des logements locatifs. Avant la mise en œuvre d’un règlement sur le remplacement des logements à vocation locative, Mississauga perdait chaque année 70 logements locatifs convertis en copropriété et, entre 2005 et 2018, trois projets totalisant 55 logements ont été démolis.

Il n’existe aucune base ou preuve suggérant que les politiques sur le remplacement des logements locatifs empêchent la rénovation des bâtiments. En fait, la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* tient les locateurs responsables de l’entretien de leurs biens immobiliers et leur permet même de demander des augmentations supérieures au taux légal pour les coûts de toutes les dépenses d’immobilisations importantes engagées pour la rénovation ou la conservation de l’énergie.

Enfin, ces politiques ont été élaborées après une consultation approfondie des parties prenantes et des résidents afin de mettre au point une politique adaptée au contexte local du logement dans leur ville. La création d’une approche unique serait inefficace et ne répondrait pas aux demandes locales de logement, car elle ne tiendrait pas compte des besoins spécifiques des résidents.

**Le Centre ontarien de défense des droits des locataires recommande que le gouvernement provincial donne la priorité à la préservation des logements abordables existants en Ontario.** **Il recommande en outre que les modifications proposées au paragraphe 99.1 (7) a) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* soient supprimées.** Tout affaiblissement ou toute réduction des protections des logements locatifs entraînera la perte continue de logements locatifs abordables et exposera les locataires à un risque accru de perdre leur logement et d’être expulsés de leur communauté.

Conclusion

Les modifications du projet de loi 97 à la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* ne vont pas assez loin pour répondre de manière satisfaisante à la crise du logement que nous constatons autour de nous.

Le gouvernement provincial doit aller au-delà des solutions de fortune proposées dans les projets de loi 184 et 97 et prendre des mesures décisives pour s’attaquer aux racines de notre crise, notamment l’élimination du contrôle des loyers et l’exemption du contrôle des loyers de 2018.

Nous vivons une crise du logement. Elle est bien documentée et bien connue. Le projet de loi 97 ne sert qu’à retarder le moment où nous devrons nous attaquer concrètement aux graves problèmes actuels. Nous demandons instamment au gouvernement provincial de freiner le coût des loyers en Ontario avant que la crise ne s’aggrave au point de bouleverser nos communautés à jamais.





Cordialement,

Douglas Kwan

Directeur du plaidoyer et des services juridiques du Centre ontarien de défense des droits des locataires  
[douglas.kwan@acto.clcj.ca](mailto:douglas.kwan@acto.clcj.ca)

Téléphone : 416 597-5855

55, avenue University, bureau 1500, Toronto (Ontario) M5J 2H7  
[www.acto.ca](http://www.acto.ca/fr/)



1. Institut Wellesley : [« Erosion of Affordable Rental Housing in Toronto: Findings from the 2021 Census » (Érosion du logement locatif abordable à Toronto : Résultats du recensement de 2021)](https://www.wellesleyinstitute.com/housing/erosion-of-affordable-rental-housing-in-toronto-findings-from-the-2021-census/). [↑](#footnote-ref-1)
2. [Sondage EKOS commandé par le Centre ontarien de défense des droits des locataires,](https://www.acto.ca/a-new-poll-shows-the-majority-of-ontario-renters-are-having-to-choose-between-food-and-paying-their-rents-when-it-comes-to-housing-affordability-this-province-is-on-fire/) mai 2022. [↑](#footnote-ref-2)
3. [Rapport sur les loyers](https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national%23apercu-provincial) d’avril 2023 de Rentals.ca. [↑](#footnote-ref-3)
4. *Ibid*. [↑](#footnote-ref-4)
5. Farah Meralli. CBC News. [« Investors now make up more than 25% of Ontario homebuyers, pushing prices higher, experts warn » (Les spécialistes avertissent que les investisseurs représentent maintenant plus de 25 % des acheteurs de maisons en Ontario, ce qui fait grimper les prix)](https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/investors-in-ontario-real-estate-market-1.6258199),23 novembre 2021. [↑](#footnote-ref-5)
6. *Ibid*. [↑](#footnote-ref-6)
7. Martine August. Options politiques. [« The rise of financial landlords has turned rental apartments into a vehicle for profit » (L’essor des locateurs financiers a transformé les logements locatifs en source de profit)](https://policyoptions.irpp.org/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-apartments-into-a-vehicle-for-profit/), 11 juin 2021. [↑](#footnote-ref-7)
8. Sophia de Guzman, ricochet. [« Renoviction is the ‘landlord playbook’ in Toronto » (La rénoviction est la stratégie d’affaires des locateurs de Toronto),](https://ricochet.media/en/3955/renoviction-is-the-business-strategy-for-landlords-in-toronto) 10 mai 2023. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ombudsman de l’Ontario. [« Retard de justice administrative, déni d’équité »](https://www.ombudsman.on.ca/ressources/rapports,-cas-et-memoires/enquetes/2023/retard-de-justice-administrative,-deni-d-equite), mai 2023. [↑](#footnote-ref-9)
10. *Ottawa-Carleton* *Association* *for* *Persons* *with* *Developmental* *Disabilities/Open* *Hands* *v.* *Séguin*, 2020 ONSC 7405 (CanLII), [https://canlii.ca/t/jbw7l.](https://canlii.ca/t/jbw7l) [↑](#footnote-ref-10)
11. *Ibid*.  [↑](#footnote-ref-11)
12. Canlii.org est une base de données de décisions juridiques, qui comprend certaines décisions de la Commission de la location immobilière [↑](#footnote-ref-12)