Présentation au Comité permanent des finances de la Chambre des communes

Consultations prébudgétaires pour 2024

Le 9 février 2024

Par le Centre ontarien de défense des droits des locataires



Le Centre ontarien de défense des droits des locataires [(ACTO)](https://www.acto.ca/fr/) est un organisme juridique communautaire subventionné par Aide juridique Ontario. Le Centre ontarien de défense des droits des locataires offre des services juridiques aux locataires à revenu modeste de l’Ontario sur des questions qui affectent leur capacité à conserver un logement décent et convenable pour eux-mêmes et leur famille.

Nous demandons au gouvernement de faire de l’accès à un [logement sûr et convenable](https://www.ohchr.org/fr/publications/fact-sheets/fact-sheet-no-21-rev-1-human-right-adequate-housing) une pierre angulaire du budget fédéral de cette année, en particulier pour les ménages vulnérables et à faible revenu, par les moyens suivants :

**1.** **Créer un fonds d’acquisition dédié pour conserver le parc actuel de logements abordables**

**2.** **Lutter contre la financiarisation du logement**

**3.** **Accorder la priorité au financement dédié et aux terrains excédentaires pour la construction de logements sans but lucratif**

**4.** **Renforcer les aides au logement pour les locataires**

**5.** **Créer un centre du logement national pour les Autochtones en milieux urbains, ruraux et dans le Nord (URN) géré par les Autochtones**

**6.** **Instaurer des mécanismes pour les détenteurs de droits**

**7.** **Surveiller la mise en œuvre du droit au logement**

**8.** **Combler l’écart entre les taux d’aide sociale et le coût de la vie**

**9. Combler les lacunes en matière d’application de la loi pour les locations à court terme**

**10. Mettre en place et financer un programme d’efficacité énergétique à l’intention des locataires à faible revenu**

**Un moment critique dans une crise du logement abordable de plus en plus grave**

Nous atteignons un point critique dans la crise du logement qui se prolonge et continue de s’aggraver au Canada, et qui touche de manière disproportionnée les quelque 5 millions de locataires du pays, dont 1,7 million vivent en Ontario. Un nombre croissant de ménages locataires ne disposent pas de revenus suffisants pour faire face à l’accélération du coût des loyers. En 2021, 44,9 % des ménages locataires au Canada et 51,9 % des ménages locataires en Ontario vivent dans un logement inacceptable[[1]](#footnote-1). Au Canada, un ménage locataire sur trois paie un loyer inabordable et consacre plus de 30 % de son revenu pour se loger[[2]](#footnote-2). En Ontario, le pourcentage est encore plus élevé : 38,4 % des ménages locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, tandis qu’ils sont 15 % à y consacrer 50 % ou plus de leur revenu, ce qui les expose à un risque élevé d’itinérance[[3]](#footnote-3).

Le logement est un déterminant social clé de la santé. Ce fait est devenu encore plus évident avec la pandémie de COVID-19. Il est essentiel que les Canadiens aient des logements sûrs, adéquats et abordables pour pouvoir rebondir après la pandémie. En Ontario, des milliers de ménages ont été expulsés ou sont menacés d’expulsion en raison des répercussions financières de la pandémie et de la hausse rapide du coût de la vie. Les loyers ont continué d’augmenter fortement en 2021, 2022 et 2023. Un [rapport](https://behindthenumbers.ca/2021/02/09/rents-keep-going-up-pandemic-or-not/) de 2021 révèle que l’Ontario connaît la plus forte augmentation de loyer (4,8 %) et que les grandes villes, comme Toronto, restent inabordables pour les locataires à revenu modeste. Le dernier Rapport sur le marché locatif de la SCHL a conclu qu’au cours de l’année écoulée, « les loyers ont augmenté beaucoup plus rapidement que le salaire moyen. Les taux d’inoccupation des logements les moins chers étaient inférieurs à la moyenne dans la plupart des villes, ce qui rend la situation difficile pour les locataires à faible revenu[[4]](#footnote-4). » À l’échelle nationale, les loyers moyens demandés ont atteint un niveau record en décembre 2023, soit 2 178 $[[5]](#footnote-5).

Ensemble de l’Ontario en 2021 :

 Le revenu moyen de quelque 1,7 million de ménages locataires s’élevait à 71 700 $. Par contre, le revenu moyen des plus de 650 000 ménages locataires incapables de se payer un logement était de **39 920 $**[[6]](#footnote-6).

 Les taux annuels d’aide sociale étaient encore plus désastreux : **10 105 $** pour un célibataire seul considéré comme apte au travail; **15 449 $** pour un célibataire seul handicapé; **23 777 $** pour un parent seul avec un enfant; et **32 657 $** pour un couple avec deux enfants[[7]](#footnote-7).

 Le salaire de location minimal[[8]](#footnote-8) pour se permettre de louer un logement à vocation locative du marché primaire était de **55 912 $**[[9]](#footnote-9), et celui d’un logement vacant (marché primaire ou secondaire) était estimé à **81 924 $[[10]](#footnote-10)**.

Sur la base du loyer moyen, en janvier 2024, quatre des cinq villes les plus chères pour les locataires se trouvent en Ontario[[11]](#footnote-11). À Toronto, la deuxième ville où les logements coûtent le plus cher, on estime que le revenu minimum requis pour qu’un locataire puisse payer le coût moyen d’un logement du marché locatif primaire ou secondaire vacant de 1 chambre est de **101 643 $**, il est de **134 068 $** pour un logement vacant de 2 chambres et de **154 027 $** pour un logement vacant de 3 chambres[[12]](#footnote-12).

L’élimination du contrôle des loyers est un facteur de cette évolution. Les locateurs peuvent fixer le prix qu’ils souhaitent pour un logement vacant, de sorte que si un locataire emménage dans un nouveau logement locatif en Ontario, il paiera beaucoup plus que pour sa résidence précédente. Par conséquent, les locataires menacés d’expulsion auront de grandes difficultés à s’offrir un nouveau logement abordable sur le marché locatif actuel. Pour les locataires à revenu faible ou modeste, il existe très peu d’options de location qui ne les obligent pas à payer des loyers inabordables et à faire des choix difficiles; 60 % des locataires de l’Ontario ont déclaré devoir réduire leur facture d’épicerie afin de parvenir à payer les frais de logement[[13]](#footnote-13).

Parce qu’ils ne s’assurent pas que les normes d’abordabilité sont fixées par une participation significative des locataires, des programmes tels que le Financement de la construction de logements locatifs ont abouti à la construction de logements qui coûtent encore entre 45 % et 55 % des revenus des locataires (pour les ménages des plus grandes villes du Canada)[[14]](#footnote-14).

Pire encore, en plus de ne pas nous attaquer véritablement à la crise du logement, nous observons de plus en plus une tendance à rejeter la faute de ce problème structurel et systémique sur les individus. Les personnes immigrantes et les [étudiants internationaux](https://thetyee.ca/News/2024/02/07/Deflating-BC-International-Student-Boom/?utm_source=daily&utm_medium=email&utm_campaign=070224) sont, à tort[[15]](#footnote-15), de plus en plus pointés du doigt comme étant la source de notre crise du logement[[16]](#footnote-16). Même si cette conclusion n’est pas fondée sur des données probantes (nous ne disposons pas de statistiques ventilant les caractéristiques du logement des étudiants de niveau postsecondaire), nous constatons que la politique fédérale reflète également ces stéréotypes préjudiciables[[17]](#footnote-17), ce qui ne fait qu’empirer les résultats pour les populations déjà vulnérables et détourne l’attention des véritables causes et moteurs sous-jacents de notre crise du logement : la financiarisation, le manque de réglementation du secteur privé, le manque concomitant d’investissement dans le logement hors marché et le manque de protection des locataires. Nous avons également constaté que de nombreuses provinces et municipalités criminalisent de plus en plus l’itinérance et, avec les forces de police locales, elles punissent les personnes contraintes à l’autodétermination par l’inaction du gouvernement en procédant à l’expulsion et au déplacement des campements. Cette situation constitue une double violation des droits de la personne.

Ces tendances et le statu quo ne sont pas viables. Il n’est pas trop tard pour prendre les mesures audacieuses nécessaires pour faire face à la triste réalité et à la situation actuelle du logement. Voici nos recommandations :

**1.** **Créer un fonds d’acquisition dédié pour conserver le parc actuel de logements abordables**

Au cours des 15 dernières années, l’Ontario a perdu plus de logements abordables qu’elle n’en a construit pour les remplacer. Par conséquent, les loyers moyens ont augmenté rapidement à mesure que le parc de logements abordables diminuait.

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 %. En parallèle, le nombre de logements loués à plus de 1 500 $ a augmenté de 54 %. L’augmentation la plus forte concerne les locations de luxe à plus de 3 000 $, qui ont augmenté de 87 %[[18]](#footnote-18).

On constate une diminution similaire du nombre de logements abordables partout au pays. À l’échelle nationale, entre 2006 et 2016, le nombre de logements loués à moins de 750 $ par mois a diminué de 830 000[[19]](#footnote-19). Les nouveaux logements locatifs construits au Canada au cours de la même période ont généralement été évalués à 140 % du loyer moyen du marché et n’entraient donc pas dans l’offre de logements abordables[[20]](#footnote-20). Cette tendance s’est poursuivie entre 2016 et 2021, avec la perte de 230 000 logements à loyer modeste, soit 6 % du total des logements locatifs non subventionnés[[21]](#footnote-21). La Table ronde sur la politique canadienne du logement (TRPCL) a calculé qu’entre 2010 et 2020, environ 60 000 logements abordables (avec un loyer mensuel inférieur à 750 $ pour un revenu annuel inférieur à 30 000 $) sont sortis du marché chaque année, alors même que la Stratégie nationale sur le logement (SNL) vise à créer en moyenne 16 000 logements abordables par an[[22]](#footnote-22). Autrement dit, pour chaque logement abordable créé dans le cadre de la SNL, quatre sortent du marché. Selon d’autres recherches, entre 2011 et 2016, avant la mise en place de la SNL, le ratio était de 1 pour 15, ce qui signifie que pour chaque logement abordable créé avec l’aide du gouvernement fédéral, 15 sortaient du marché[[23]](#footnote-23).

La préservation du parc de logements locatifs abordables existants par l’acquisition est moins coûteuse que la construction et moins risquée, puisque les coûts d’exploitation sont connus et qu’il existe une source de revenus locatifs sûre. L’acquisition de logements existants est également beaucoup plus rapide. Grâce au soutien de la SCHL et aux prêts et subventions préapprouvés, les fournisseurs de logements communautaires peuvent proposer des logements abordables en quelques mois seulement, au lieu de trois à cinq ans en construction.

À l’heure actuelle, l’acquisition n’est pas financée dans le cadre des programmes de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), comme le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) et le Financement de la construction de logements locatifs (FCLL). Les nouveaux programmes, comme l’Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), excluent expressément l’acquisition de logements résidentiels existants.

Nous nous joignons au Centre canadien de politiques alternatives, à l’ACHRU et à d’autres organismes pour réclamer un programme national d’acquisition visant à compléter les programmes existants de la SNL. Le programme national d’acquisition aiderait les fournisseurs de logements communautaires en leur octroyant un financement préapprouvé de la SCHL pour l’achat de logements locatifs existants et la préservation de l’abordabilité. Par ailleurs, la SCHL doit rendre admissible l’acquisition d’immeubles locatifs existants en vertu des différents programmes existants tels que le FNCIL, le FCLL et l’ICRL. À Edmonton, en Alberta, on estime que près de la moitié des logements du marché primaire construits à des fins de location sont financiarisés. Cependant, la moitié du parc de logements anciens n’est pas encore détenu par des propriétaires financiarisés[[24]](#footnote-24). Ce parc de logements locatifs non financiarisé doit également être évalué en fonction des 7 critères de logement convenable, y compris l’abordabilité (et la visitabilité doit également être prise en compte)[[25]](#footnote-25). Le fait d’aider les fournisseurs de logements sans but lucratif à acheter et à rénover des logements anciens permettra d’éviter d’autres sorties du marché et de préserver durablement l’abordabilité pour les ménages à revenu faible ou modeste[[26]](#footnote-26).

**2**. **Lutter contre la financiarisation du logement**

L’un des défis croissants de la crise du logement abordable que nous traversons est la « financiarisation » du logement, qui considère le logement comme un actif financier générateur de profits plutôt que comme un bien essentiel. Nous avons constaté une augmentation du nombre d’investisseurs institutionnels dans le marché du logement locatif, dont des sociétés de financement par capitaux propres, des gestionnaires de biens, des sociétés cotées en bourse, des fonds de placement immobilier (FPI) et des institutions financières. Les 25 plus grands propriétaires financiers (FPI et autres types d’investisseurs) possédaient environ 330 000 logements en 2020. Cela représente près de 20 % du parc d’appartements à vocation locative au pays[[27]](#footnote-27)[[28]](#footnote-28). Ces investisseurs doivent, de par leur nature, maximiser leurs profits et, par conséquent, augmenter toujours plus les revenus locatifs.

Cette vision du logement comme un investissement générateur de bénéfices est en contradiction directe avec la notion de logement en tant que besoin fondamental et droit de la personne. La financiarisation du logement est la principale raison de la sortie du marché de milliers de logements locatifs abordables, qui a entraîné la perte de 15 logements pour chaque nouveau logement locatif abordable créé. Elle a des répercussions négatives sur l’abordabilité du logement et la capacité des locataires à revenu faible ou modeste à se trouver un logement[[29]](#footnote-29). Les locataires subissent alors d’importantes augmentations de loyer, des expulsions et des déplacements en raison de locateurs toujours plus avides.

Malgré le fait que le Conseil national du logement ait axé sa toute première table ronde sur la financiarisation des habitations multifamiliales l’année dernière ainsi que sur les signes avant-coureurs que la financiarisation du logement pourrait être fondamentalement instable[[30]](#footnote-30) :

- Le Rapport annuel sur le marché locatif de la SCHL continue d’omettre les investisseurs et leur impact sur notre marché du logement.

- Les biens immobiliers ont été exonérés du [projet de loi C-42](https://transparencycanada.ca/news/billc42updatesnovember2-2023).

- L’Office d’investissement du régime de pensions du Canada continue de prendre part à la financiarisation du logement.

- Nous manquons toujours de données nationales et locales solides sur la portée et l’impact des marchés primaires et secondaires de logements locatifs financiarisés[[31]](#footnote-31).

Le gouvernement doit s’engager à trouver des solutions à la financiarisation et à ses effets dévastateurs sur le logement en supprimant le traitement fiscal préférentiel pour les FPI, en examinant les règles entourant les mises de fonds pour les immeubles de placement, en créant un registre public de la propriété effective pour éliminer les biens dissimulés, en limitant la spéculation immobilière et en ciblant le blanchiment d’argent. Les FPI ne paient pas l’impôt sur les sociétés, puisque l’obligation fiscale revient aux investisseurs. Cependant, lorsque les investisseurs ont des FPI dans un compte libre d’impôt, comme un REER, personne ne paie d’impôt. Cette préférence fiscale gagne en popularité, ce qui réduit l’offre de logements abordables pour les Canadiens.

**3.** **Accorder la priorité au financement dédié et aux terrains excédentaires pour la construction de logements sans but lucratif**

En Ontario et partout au Canada, les logements locatifs abordables à long terme sont les plus demandés. L’Ontario doit construire au moins 10 000 nouveaux logements locatifs par an pour répondre à la demande de la population croissante. Toutefois, entre 1990 et 2020[[32]](#footnote-32), seuls 5 500 logements locatifs ont été achevés en moyenne chaque année, soit environ la moitié de ce dont nous avons besoin.

L’une des façons les plus efficaces d’accroître l’offre de logements abordables est d’investir dans la création de logements locatifs hors marché tels que les logements sociaux, les logements sans but lucratif et les logements coopératifs. Un nouveau mécanisme de financement consacré à l’aménagement de logements sans but lucratif revitaliserait le secteur de l’habitation coopérative et sans but lucratif et permettrait de construire de nouveaux logements résolument abordables. Ces logements stables, sûrs et abordables sont ceux dont les collectivités situées aux quatre coins du Canada ont désespérément besoin. Par ailleurs, l’augmentation du nombre de logements locatifs hors marché contrebalancerait la financiarisation croissante du logement. L’investissement dans le secteur du logement sans but lucratif créerait également de nouveaux emplois, entraînerait des gains significatifs de productivité économique sans inflation[[33]](#footnote-33) et améliorerait le revenu disponible des ménages à faible revenu ainsi que les aspects sociaux, scolaires et liés à la santé. Nous répondons à l’appel à l’action de la campagne de Social Housing and Human Rights [(SHHR)](https://docs.google.com/document/d/1ZSsw1lvS8Gg9xYHLIWkqUVdrMvndS4gjeM_ye9v7mQY/) en demandant au minimum un investissement fédéral pour créer 50 000 nouveaux logements hors marché à loyer indexé sur le revenu (moins de 30 % des revenus du ménage) par an pendant 10 ans à compter du présent budget. Le gouvernement doit également examiner les pratiques de financement de la Stratégie nationale sur le logement afin d’accorder des financements en priorité aux fournisseurs de logements sans but lucratif dont les logements resteront abordables à long terme.

La mise à disposition de terrains publics excédentaires pour la construction de logements abordables contribuerait grandement à mettre fin à la pénurie de logements. Les logements communautaires, protégés à perpétuité, devraient être aménagés en priorité sur les terrains excédentaires. Le gouvernement devrait également promouvoir des modèles novateurs de propriété foncière, tels que le modèle des fiducies foncières communautaires. Les fiducies foncières communautaires sont des organismes locaux privés à but non lucratif qui achètent des terrains au profit d’une communauté. Cette approche permet au gouvernement de retirer des propriétés du marché foncier spéculatif et de permettre au secteur sans but lucratif de construire des logements abordables pour les familles à revenu moyen et faible. Les terrains publics constituent une forme importante d’investissement public dans la construction de logements et ne devraient pas servir à enrichir les investisseurs au détriment des Canadiens à revenu faible ou modeste.

**4.** **Renforcer les aides au logement pour les locataires**

De plus en plus de locataires sont incapables de payer intégralement leur loyer mensuel et ont accumulé des retards de paiement. D’autres locataires paient leur loyer en contractant d’importantes dettes, souvent à des taux d’intérêt élevés, afin de se loger. Le sondage du Centre ontarien de défense des droits des locataires auprès des locataires de l’Ontario révèle que 60 % des ménages font des concessions sur leur alimentation pour payer leur logement[[34]](#footnote-34). Les initiatives visant à stabiliser les prix du logement se sont révélées essentielles pour lutter contre les conséquences dévastatrices de la COVID-19, et les locataires qui ont subi des pertes de revenu pendant la pandémie ne devraient pas risquer de perdre leur maison ou de s’endetter lourdement.

Nous demandons au gouvernement d’augmenter les aides au logement, comme l’Allocation Canada-Ontario pour le logement, qui offrent un soutien financier direct aux locataires. La hausse du coût de la vie place de plus en plus de locataires dans une situation financière précaire, au bord de l’éviction. Bien qu’il ait été annoncé en début de semaine qu’un complément de 99 millions de dollars serait apporté à l’Allocation canadienne pour le logement, on ne sait pas exactement comment ces fonds seront distribués ni quel en sera l’impact à long terme pour les locataires de l’Ontario, en particulier pour ceux qui ne résident pas dans des appartements soumis à un contrôle des loyers (logements construits ou occupés pour la première fois à des fins résidentielles après le 15 novembre 2018) et considérant qu’au cours de l’année écoulée, « les loyers ont augmenté beaucoup plus rapidement que le salaire moyen »[[35]](#footnote-35).

**5.** **Créer un centre du logement national pour les Autochtones en milieux urbains, ruraux et dans le Nord (URN) géré par les Autochtones**

Le Centre ontarien de défense des droits des locataires appuie la demande de l’ACHRU pour que le gouvernement fédéral crée un centre du logement autochtone en milieux urbains, ruraux et dans le Nord (URN), entièrement financé et géré par les Autochtones, afin d’élaborer et de mettre en œuvre la Stratégie de logement autochtone en milieux URN. En raison de la colonisation et du racisme systémique persistant, les peuples autochtones ont des problèmes de logement uniques par rapport au reste de la population venue s’installer au Canada. À l’heure actuelle, aucune solution n’est apportée pour répondre adéquatement à leurs besoins. Et même si les Autochtones ne constituent que 2,8 % de la population de l’Ontario, ils représentent 15 % de la population itinérante à Toronto[[36]](#footnote-36) et 55 % à Thunder Bay[[37]](#footnote-37). Le manque de logements adéquats se traduit par des résultats socioéconomiques et des résultats en matière de santé moins bons pour les Autochtones. Pour régler ce problème, le gouvernement fédéral doit veiller à ce que les politiques et les programmes de logement pour les Autochtones soient à l’avenir conçus et dirigés par des représentants autochtones qui trouveront des solutions appropriées aux besoins de leurs communautés.

**6.** **Instaurer des mécanismes pour les détenteurs de droits**

Malgré l’adoption de la *Loi sur la Stratégie nationale sur le logement* en 2019 et le premier examen entrepris par le groupe du Conseil national du logement sur la financiarisation des habitations multifamiliales l’année dernière, nous ne disposons toujours pas de mécanismes significatifs pour les locataires (lorsque les droits au logement ont été violés ou pour prévenir les violations futures du droit au logement). Exemples :

a. Financement fédéral de l’aide juridique en matière civile : Le mois dernier, le Bureau du défenseur fédéral du logement a publié une série de rapports confirmant que les expulsions au Canada contreviennent à la législation sur les droits de la personne[[38]](#footnote-38). Même si l’expulsion devrait toujours être un dernier recours et que les locataires ont le droit d’être conseillés par un avocat lorsqu’ils sont menacés d’expulsion, la plupart des locataires n’ont pas accès à une représentation juridique[[39]](#footnote-39). C’est particulièrement le cas pour les Autochtones, les personnes noires et racisées, les personnes handicapées et les ménages à faible revenu[[40]](#footnote-40).

En outre, d’innombrables tentatives municipales ou provinciales ont été faites pour expulser les résidents des campements. Dans certains cas, les services juridiques communautaires de Hamilton, Waterloo et Kingston se sont admirablement battus pour empêcher leurs villes d’expulser leurs résidents les plus vulnérables. Cependant, il est difficile de réunir des ressources importantes en peu de temps et il n’est pas toujours possible pour un petit organisme juridique ou une petite équipe d’avocats soutenus par les dons de la communauté de contester chaque tentative d’expulsion. En outre, toute victoire n’a été possible que parce que la Ville a demandé à la Cour l’autorisation d’expulser les résidents. De nombreuses villes ne prennent pas la peine de demander une autorisation et procèdent à l’expulsion sur la base de leurs propres règlements. Les municipalités et les provinces devraient être tenues de demander à la Cour l’autorisation d’expulser comme condition préalable à l’expulsion (p. ex. dans les arrêts Waterloo et Kingston, la Cour a joué un rôle utile en veillant à ce que les actions de la Ville soient conformes à la Charte). De plus, des fonds gouvernementaux devraient être réservés pour garantir que les locataires et les détenteurs de droits ont accès à une représentation juridique en cas de besoin.

b. Nous devons également nous assurer que des fonds fédéraux sont prévus pour que les [demandeurs de droits disposent des ressources nécessaires](https://housingrights.ca/resourcing-rights-claimants-report/) à la mise en place de mécanismes de protection des droits. Nous nous joignons à l’appel du Réseau national du droit au logement (RNDL) pour que 4,5 millions de dollars soient réservés à un programme de financement ciblé.

[c. Recommandations du Réseau national des femmes pour le logement et l’itinérance](https://womenshomelessness.ca/feministhousingagenda/) [:](https://womenshomelessness.ca/feministhousingagenda/) notre crise du logement est aussi profondément genrée, de sorte que les femmes et les personnes issues de la diversité de genre sont exposées à un risque accru en raison du manque de choix de logements sûrs et disponibles. Nous devons prendre des mesures concrètes pour faire en sorte que les femmes, les personnes issues de la diversité des genres, les enfants et les personnes 2SLGBTQIA puissent accéder à un logement convenable; que leurs besoins en matière de logement soient prioritaires dans les projets d’investissement et d’infrastructure; qu’ils soient au cœur des processus de planification; et que les agences de logement au service de cette population bénéficient d’un financement continu, flexible et durable. Il est donc nécessaire d’actualiser la Stratégie nationale sur le logement afin qu’elle reflète les réalités et les recommandations des femmes et des personnes issues de la diversité des genres qui ont une expérience vécue de la crise du logement. Nous avons également besoin d’investissements pour faire en sorte que les femmes et les personnes issues de la diversité de genre qui appartiennent aux peuples métis, inuits et des Premières Nations occupent une place centrale dans les nouveaux projets de logement et dans les stratégies de logement.

 Il est également nécessaire d’obtenir un financement durable à long terme pour les projets après leur phase pilote, comme le programme Your Way Forward du Centre ontarien de défense des droits des locataires, un nouveau service juridique spécialisé dans le logement qui soutient les locataires victimes et survivantes de violences fondées sur le genre.

d. Participation significative des détenteurs de droits à la construction de nouveaux logements

 Construction de [logements convenables selon 7 critères](https://www.ohchr.org/fr/publications/fact-sheets/fact-sheet-no-21-rev-1-human-right-adequate-housing).

 Toutes les nouvelles constructions doivent être accessibles et visitables.

 CP Planning : [« Roadmap for redevelopment plans to confront systemic racism »](https://img1.wsimg.com/blobby/go/4cd413b4-f4ee-4988-bacf-4d6dd233bf9a/CPP%20-%20Roadmap_Annual%20Report%202023%20-%20Pages.pdf) [(feuille de route de l’organisation CP Planning pour les plans de réaménagement visant à lutter contre le racisme systémique)](https://img1.wsimg.com/blobby/go/4cd413b4-f4ee-4988-bacf-4d6dd233bf9a/CPP%20-%20Roadmap_Annual%20Report%202023%20-%20Pages.pdf).

e. Formation des fonctionnaires, des élus et des juristes employés par les ordres de gouvernement sur ce qu’est le droit au logement, sur le fait que tous les ordres de gouvernement en sont responsables, sur ce qu’est une participation significative des détenteurs de droits, et sur un calendrier de mise en œuvre de ces programmes (qui devrait être établi en collaboration avec les détenteurs de droits).

f. Renforcer le rôle du défenseur fédéral du logement : suivre les recommandations, surveiller le progrès du droit à un logement convenable.

**7.** **Surveiller la mise en œuvre du droit au logement**

Il existe encore de sérieuses lacunes dans les données, ce qui rend difficile l’évaluation des politiques et des programmes actuels en matière d’efficacité pour ce qui est de fournir un accès à des choix de logements convenables à tous les ménages du Canada. Exemples :

i. Données désagrégées sur le logement du point de vue des détenteurs de droits et suivi des tendances sous-jacentes (p. ex. l’endettement des ménages locataires)

ii. Lacunes en matière de transparence de la propriété

iii. Absence d’une mesure de référence des [7 critères de logement convenable](https://www.ohchr.org/fr/publications/fact-sheets/fact-sheet-no-21-rev-1-human-right-adequate-housing) et absence d’autant plus importante d’un suivi de ces mesures dans le temps, à différents niveaux géographiques

**8.** **Combler l’écart entre les taux d’aide sociale et le coût de la vie**

Alors que l’écart entre le revenu des locataires et les coûts de location se creuse, les réalités et les résultats sont encore plus désastreux pour les individus et les ménages bénéficiaires de l’aide sociale[[41]](#footnote-41). Bien que la régulation du marché privé soit essentielle, les taux d’aide sociale doivent au moins suivre les taux du marché plutôt que d’être constamment en dessous des seuils de pauvreté[[42]](#footnote-42), d’autant plus que les ménages à faible revenu sont les plus vulnérables à l’expulsion[[43]](#footnote-43).

**9.** **Combler les lacunes en matière d’application de la loi pour les locations à court terme**

Nous avons été satisfaits de l’annonce, le 21 novembre, d’un Fonds pour l’application des restrictions sur la location de courte durée de 50 millions de dollars pour les municipalités et de mesures fiscales visant à refuser les déductions fiscales pour les dépenses engagées pour l’exploitation de locations à court terme dans les régions où les provinces ou les municipalités ont soit interdit, soit jugées comme étant non conformes les locations de courte durée. Il s’agit là de mesures bienvenues et indispensables pour protéger le parc de logements actuel et futur contre une utilisation à titre d’hôtels dédiés à des plateformes telles qu’Airbnb. L’allocation de ressources supplémentaires aux municipalités où l’activité de location commerciale illégale de courte durée est importante les aidera à mieux appliquer leurs réglementations et permettra ainsi de préserver le parc actuel de logements à des fins résidentielles.

À Toronto, le plus grand marché de location à court terme du pays, la division « Municipal Licensing and Standards » (normes et permis municipaux), chargée de contrecarrer l’activité illégale de location à court terme, est confrontée à des contraintes de trésorerie et de ressources. Le Fonds pour l’application des restrictions sur la location de courte durée contribuerait à résoudre ce problème, et nous soutenons pleinement ces mesures compte tenu de la crise du logement au Canada. Toutefois, la rapidité avec laquelle le gouvernement met en œuvre ces mesures et l’efficacité des différentes plateformes sont d’une importance capitale. L’application de la loi a pris du retard, et la remise sur le marché de logements planifiés, approuvés et construits comme des logements résidentiels, et non comme des hôtels, est une priorité dans l’ensemble de l’Ontario et du Canada.

**10.** **Mettre en place et financer un programme d’efficacité énergétique à l’intention des locataires à faible revenu[[44]](#footnote-44)**

Les améliorations de l’efficacité énergétique devraient être accessibles à tous, y compris aux locataires[[45]](#footnote-45) et aux ménages à faible revenu[[46]](#footnote-46), puisqu’elles permettent de réduire les factures de services publics, d’économiser de l’électricité, de protéger contre le froid extrême et les événements météorologiques, d’améliorer la santé et d’aider les ménages qui luttent actuellement pour satisfaire leurs besoins en énergie. Nous nous joignons à l’appel d’Efficacité énergétique Canada, qui demande un investissement fédéral de 2 milliards de dollars sur 4 ans pour étendre la portée des programmes d’efficacité énergétique à tous les ménages à faible revenu, donner suffisamment de temps pour augmenter les capacités des programmes régionaux déjà en place, et faciliter la rénovation énergétique de 200 000 maisons[[47]](#footnote-47).

1. Statistique Canada. [Tableau 98-10-0246-01](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv!recreate-nonTraduit.action?pid=9810024601&selectedNodeIds=1D2265%2C5D1&checkedLevels=0D1%2C1D1%2C2D1%2C3D1%2C5D1%2C5D2%2C6D1%2C6D2&refPeriods=20210101%2C20210101&dimensionLayouts=layout2%2Clayout2%2Clayout2%2Clayout2%2Clayout2%2Clayout3%2Clayout2%2Clayout2&vectorDisplay=false&request_locale=fr) Logement acceptable selon le mode d’occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement.

   Remarque : Un logement inacceptable est un logement dont le loyer est supérieur à 30 % du revenu, qui est dans un état de réparation important ou qui n’a pas assez de chambres pour la composition du ménage. Contrairement au besoin impérieux de logement, les ménages dont les revenus sont inférieurs aux frais de logement ainsi que les étudiants sont inclus, et il n’est pas supposé que les ménages sont en mesure de satisfaire leurs besoins de logement en déménageant dans un autre logement au sein de leur communauté. [↑](#footnote-ref-1)
2. Statistique Canada. 2023. (tableau). *Profil du recensement*. Recensement de la population de 2021, produit no [98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada.](https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=Canada&DGUIDlist=2021A000235,2021A000011124&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1,4&HEADERlist=0)Ottawa. Diffusé le 15 novembre 2023. [↑](#footnote-ref-2)
3. Statistique Canada. [Tableau 98-10-0248-01](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv!recreate-nonTraduit.action?pid=9810024801&selectedNodeIds=1D54%2C2D5%2C2D7%2C6D1%2C8D5%2C8D6%2C8D7&checkedLevels=0D1%2C1D1%2C2D1%2C3D1%2C4D1%2C6D1%2C6D2%2C6D3&refPeriods=20210101%2C20210101&dimensionLayouts=layout2%2Clayout2%2Clayout2%2Clayout2%2Clayout2%2Clayout2%2Clayout3%2Clayout2%2Clayout2&vectorDisplay=false&request_locale=fr) Besoin impérieux en matière de logement selon le mode d’occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement. [↑](#footnote-ref-3)
4. Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL). [Rapport sur le marché locatif – janvier 2024,](https://www.cmhc-schl.gc.ca/-/media/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf) p. 5. [↑](#footnote-ref-4)
5. <https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national> [↑](#footnote-ref-5)
6. Statistique Canada. [Tableau 98-10-0252-01](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810025201&request_locale=fr) Rapport des frais de logement au revenu selon le mode d’occupation : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement. [↑](#footnote-ref-6)
7. <https://maytree.com/wp-content/uploads/Welfare_in_Canada_2021.pdf>. [↑](#footnote-ref-7)
8. Le salaire moyen nécessaire pour s’offrir le coût moyen d’un logement (payer moins de 30 % du revenu). [↑](#footnote-ref-8)
9. Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL). Portail de l’information sur le marché de l’habitation; Marché locatif primaire; Ontario – Données chronologiques : loyers moyens, selon le nombre de chambres : [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/35/2/Ontario](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr%23TableMapChart/35/2/Ontario). [↑](#footnote-ref-9)
10. <https://rentals.ca/blog/rentals-ca-november-2021-rent-report>. [↑](#footnote-ref-10)
11. <https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national> [↑](#footnote-ref-11)
12. <https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national> [↑](#footnote-ref-12)
13. <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/>. [↑](#footnote-ref-13)
14. <https://monitormag.ca/articles/fact-check-affordable-rental-housing-isnt-affordable/>. [↑](#footnote-ref-14)
15. <https://www1.thetyee.ca/Analysis/2023/09/21/International-Students-Housing-Crisis-Our-Problem/>. [↑](#footnote-ref-15)
16. <https://thetyee.ca/Culture/2023/05/03/What-Behind-Housing-Crisis-Canada/>. [↑](#footnote-ref-16)
17. <https://monitormag.ca/articles/canada-is-cutting-international-student-visas-and-thats-bad-policy/>. [↑](#footnote-ref-17)
18. Statistique Canada. Tableau [98-10-0254-01](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810025401&request_locale=fr) Frais de logement selon le mode d’occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires et subdivisions de recensement affiliées aux Premières Nations ou bandes indiennes. [↑](#footnote-ref-18)
19. <https://www.policyalternatives.ca/publications/monitor/our-opportunity-end-housing-poverty>. [↑](#footnote-ref-19)
20. <https://carleton.ca/cure/wp-content/uploads/CURE-Brief-Federal-Budget-2017.pdf>. [↑](#footnote-ref-20)
21. <https://www.linkedin.com/pulse/new-census-data-reveals-continuing-issue-erosion-lower-steve-pomeroy/?trackingId=bgne37RkR6CwBe2Sx4%2FgUQ%3D%3D>. [↑](#footnote-ref-21)
22. <https://www.chpr-trpcl.ca/_files/ugd/d08e4f_ced4187d60614d0289b436c74723b2b1.pdf>. [↑](#footnote-ref-22)
23. <https://www.focus-consult.com/why-canada-needs-a-non-market-rental-acquisition-strategy/>. [↑](#footnote-ref-23)
24. <https://affordablehousingsolutionslab.com/2023/04/28/the-financialization-of-housing-multi-family-rentals-in-edmonton/>. [↑](#footnote-ref-24)
25. <https://www.ohchr.org/fr/publications/fact-sheets/fact-sheet-no-21-rev-1-human-right-adequate-housing>. [↑](#footnote-ref-25)
26. [Social Housing and Human Rights Coalition (SHHR).Federal Pre-Budget Submission.2024.](https://docs.google.com/document/d/1ZSsw1lvS8Gg9xYHLIWkqUVdrMvndS4gjeM_ye9v7mQY/edit) [↑](#footnote-ref-26)
27. <https://policyoptions.irpp.org/fr/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-apartments-into-a-vehicle-for-profit/>. [↑](#footnote-ref-27)
28. Les estimations dans la ville d’Edmonton sont supérieures à la moitié des estimations nationales [(48 % en 2022)](https://affordablehousingsolutionslab.com/2023/04/28/the-financialization-of-housing-multi-family-rentals-in-edmonton/). [↑](#footnote-ref-28)
29. <http://www.focus-consult.com/why-canada-needs-a-non-market-rental-acquisition-strategy/>. [↑](#footnote-ref-29)
30. <https://www.cbc.ca/news/canada/north/tim-kiladze-q-a-northview-trust-1.6866494>. [↑](#footnote-ref-30)
31. La Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) définit le logement locatif au Canada comme un marché locatif binaire « primaire » et « secondaire ». Les logements du marché locatif primaire sont construits pour être offerts en location. Il s’agit notamment des immeubles multifamiliaux, des maisons en rangée et des logements locatifs privés comportant au moins trois logements. Les logements locatifs secondaires ne sont pas construits spécialement pour le marché de la location. Ils comprennent les copropriétés utilisées comme appartements, les maisons jumelées, les maisons en rangée en propriété absolue, les maisons de ville, les duplex et les appartements accessoires (le plus souvent, des logements secondaires). [↑](#footnote-ref-31)
32. Portail de l’information sur le marché de l’habitation de la SCHL, Ontario – Données chronologiques : logements achevés, selon le type de logements, 2020, [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr%23Profile/1/1/Canada). [↑](#footnote-ref-32)
33. <https://chra-achru.ca/fr/necessite-economique/>. [↑](#footnote-ref-33)
34. <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/>. [↑](#footnote-ref-34)
35. Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL). [Rapport sur le marché locatif – janvier 2024,](https://www.cmhc-schl.gc.ca/-/media/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf) p. 5. [↑](#footnote-ref-35)
36. Peter Menzies, « Aboriginal Homelessness », *Homeless* *Hub*, 2010, <https://www.homelesshub.ca/resource/aboriginal-homelessness>. [↑](#footnote-ref-36)
37. Caryl Patrick, « Aboriginal Homelessness in Canada: A Literature Review », *Homeless* *Hub*, 2014, <https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/AboriginalLiteratureReview.pdf>. [↑](#footnote-ref-37)
38. <https://www.housingchrc.ca/fr/de-nouveaux-rapports-confirment-que-les-expulsions-au-canada-contreviennent-aux-droits-de-la-personne>. [↑](#footnote-ref-38)
39. Sarah Buhler, [« Droit à l’assistance d’un avocat pour les locataires menacés d’expulsion :la sécurité d’occupation au Canada »,](https://www.homelesshub.ca/resource/right-counsel-tenants-facing-eviction-security-tenure-canada) 2023. [↑](#footnote-ref-39)
40. <https://www.housingchrc.ca/fr/de-nouveaux-rapports-confirment-que-les-expulsions-au-canada-contreviennent-aux-droits-de-la-personne>. [↑](#footnote-ref-40)
41. <https://maytree.com/wp-content/uploads/Welfare_in_Canada_2022.pdf>. [↑](#footnote-ref-41)
42. <https://maytree.com/wp-content/uploads/Welfare_in_Canada_2022.pdf>. [↑](#footnote-ref-42)
43. <https://www.housingchrc.ca/fr/de-nouveaux-rapports-confirment-que-les-expulsions-au-canada-contreviennent-aux-droits-de-la-personne>. [↑](#footnote-ref-43)
44. <https://www.efficiencycanada.org/wp-content/uploads/2023/03/Low-income-Sign-on-Letter.pdf>. [↑](#footnote-ref-44)
45. <https://efficiencycanada.nationbuilder.com/tenant_rights_report_download>. [↑](#footnote-ref-45)
46. <https://www.efficiencycanada.org/low-income-report/>. [↑](#footnote-ref-46)
47. <https://www.efficiencycanada.org/wp-content/uploads/2023/03/Low-income-Sign-on-Letter.pdf>. [↑](#footnote-ref-47)