

Le 31 janvier 2024 PAR COURRIEL À submissions@ontario.ca.

L’honorable Peter Bethlenfalvy, ministre des Finances
a/s du Secrétariat du budget

Édifice Frost Nord, 3e étage

95, rue Grosvenor
Toronto (Ontario) M7A 1Z1

Objet : Consultations budgétaires 2024

Monsieur le Ministre,

Je vous écris au nom du Centre ontarien de défense des droits des locataires, un

organisme juridique communautaire financé par Aide juridique Ontario. Le Centre offre des services juridiques aux locataires à faible revenu de l’Ontario concernant des enjeux qui affectent leur capacité à obtenir et conserver un logement décent pour eux-mêmes et leur famille.

Nous pensons que nous arrivons à un point tournant. Un nombre croissant de ménages locataires ne disposent pas de revenus suffisants pour faire face à l’augmentation du coût des loyers. La situation est insoutenable. Nous demandons au gouvernement de faire de la sécurité du logement pour tous les résidents de l’Ontario, en particulier les personnes à faible revenu et les personnes vulnérables, la pierre angulaire de sa stratégie, en visant les objectifs suivants :

1. **Abolir l’élimination du contrôle des loyers et appliquer la réglementation des loyers aux logements construits après 2018 afin de préserver l’abordabilité du marché locatif**
2. **Veiller à ce que les nouveaux logements abordables construits grâce à des fonds publics restent abordables grâce à des projets détenus et gérés par le secteur du logement communautaire à but non lucratif**
3. **Réserver les terrains excédentaires aux logements locatifs abordables**

**1500-55 av. University
Toronto, ON M5J 1H7**

[**www.acto.ca**](http://www.acto.ca) **Sans frais : 1 866 245-4182**

**Tél. : 416 597-5855
Télec. : 416 597-5821**

1. **Prévenir les impacts néfastes du projet de loi 23 sur les programmes de logements municipaux**
2. **Augmenter la capacité de l’Unité de l’application des mesures législatives en matière de logement locatif**
3. **Améliorer la sécurité des bénéficiaires de l’aide sociale en renforçant leur capacité à faire face à l’augmentation des loyers par une augmentation des taux et une meilleure conception des programmes d’aide sociale**
4. **Créer un système de données centralisé pour les indicateurs du logement en Ontario**
5. **Répondre aux besoins des victimes-survivantes de violence fondée sur le genre**
6. **Réduire les décès liés à la chaleur en Ontario grâce à un règlement municipal sur les températures maximales**
7. **Instaurer une approche fondée sur les droits dans les campements**
8. **Créer un registre pour les locations à court terme**
9. **Apporter d’importantes réformes à la Commission de la location immobilière (CLI)**
10. **Rétablir le financement d’Aide juridique Ontario pour garantir l’accès à la justice aux Ontariens à faible revenu**

Il n’est pas trop tard pour prendre des mesures audacieuses afin de remédier à l’état lamentable de la situation du logement actuelle.

**Une crise du logement abordable qui s’aggrave**

Nous savons tous que l’Ontario est confronté à une crise du logement abordable qui continue de s’aggraver et qui affecte de manière disproportionnée les 1,7 million de ménages locataires de la province.

* Plus de la moitié (**52 %**) des locataires ontariens vivent dans des logements inacceptables[[1]](#footnote-1);
* Quatre ménages locataires sur dix en Ontario consacrent 30 % ou plus de leur revenu à leur loyer;
* 15 % des ménages consacrent 50 % ou plus de leur revenu au logement, ce qui les expose à un risque élevé d’itinérance[[2]](#footnote-2).

L’augmentation du revenu moyen des ménages locataires a été largement dépassée par l’augmentation du loyer moyen. Ensemble de l’Ontario en 2021 :

* Le revenu moyen de quelque 1,7 million de ménages locataires s’élevait à 71 700 $. Toutefois, le revenu moyen des ménages locataires, soit plus de 650 000 ménages incapables de se loger était de **39 920 $**[[3]](#footnote-3).
* Le salaire minimal[[4]](#footnote-4) pour pouvoir louer un logement à vocation locative du marché primaire était de 55 912 $[[5]](#footnote-5), et celui d’un logement vacant (marché primaire ou secondaire) était estimé à 81 924 $[[6]](#footnote-6).

Sur la base du loyer moyen, en janvier 2024, quatre des cinq villes les plus chères pour les locataires se trouvent en Ontario[[7]](#footnote-7). 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 $**, de **134 068 $** pour un logement vacant de 2 chambres et de **154 027 $** pour un logement vacant de 3 chambres[[8]](#footnote-8).

Les Ontariens à faible revenu et vulnérables, dont la plupart sont locataires, ont été les plus touchés par la pandémie de COVID-19 en raison d’une exposition accrue au virus et de la perte d’emplois dans des secteurs majeurs contraints de fermer ou de restreindre leurs activités. Ces Ontariens sont aujourd’hui confrontés à des difficultés accrues en raison de l’inflation rapide et de la hausse des coûts du logement. 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 de couper dans certains besoins essentiels; 60 % des locataires de l’Ontario ont déclaré couper dans les dépenses alimentaires afin de payer les frais de logement[[9]](#footnote-9).

Au cours des 20 dernières années, l’Ontario a perdu plus de logements abordables qu’elle n’en a construit pour les remplacer. Par conséquent, le loyer moyen a 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 %. Cette tendance n’a fait que s’accélérer. Entre 2016 et 2021, le nombre de logements loués à moins de 1 000 $ a encore diminué de 36 %. La hausse la plus importante concerne les locations de luxe à plus de 3 000 $, qui ont augmenté de 87 %[[10]](#footnote-10). Par conséquent, le dernier rapport sur le marché locatif de la SCHL a révélé que les logements abordables pour les ménages locataires à faible ou moyen revenu affichaient les taux d’inoccupation les plus bas de la région du Grand Toronto[[11]](#footnote-11).

Voici nos recommandations :

1. **Abolir l’élimination du contrôle des loyers et appliquer la réglementation des loyers aux logements construits après 2018 afin de préserver l’abordabilité du marché locatif**

En Ontario, l’élimination du contrôle des loyers signifie qu’un locateur peut demander n’importe quel loyer aux nouveaux locataires qui emménagent dans des logements vacants. Au fil du temps, ce pratique réduit le nombre de logements abordables. Comme indiqué précédemment, au cours des 15 dernières années, nous avons constaté une réduction drastique du nombre de logements abordables et une augmentation concomitante des locations de luxe.

Le Rapport sur le marché locatif de la SCHL illustre l’impact de l’élimination du contrôle des loyers sur le marché locatif. Le rapport note qu’en 2022, l’élimination du contrôle des loyers a entraîné une forte augmentation des loyers pour les appartements de deux chambres qui avaient changé de locataire, soit une hausse de 26 % à Hamilton, 17 % à Ottawa et 29 % à Toronto, par rapport à 1,2 % pour le loyer des locataires existants protégés par les dispositions relatives au contrôle des loyers[[12]](#footnote-12). L’écart entre l’estimation annuelle du loyer moyen de la SCHL (logements primaires occupés et construits spécialement pour la location) et le loyer moyen selon rentals.ca (appartements primaires et secondaires vacants) est un autre exemple de cette situation.

En janvier 2024, les loyers moyens demandés pour les appartements de 2 chambres ont grimpé à 3 314 $ à Toronto, 2 749 $ à Mississauga, 2 742 $ à North York, 2 595 $ à Scarborough, 2 523 $ à Burlington, 2 512 $ à Ottawa, 2 410 $ à Brampton, 2 361 $ à Guelph, 2 359 $ à Kitchener et 2 233 $ à Barrie[[13]](#footnote-13). Les loyers demandés continuent d’augmenter fortement dans toute la province, jusqu’à 12 % par rapport à l’année précédente dans certaines municipalités.

L’élimination du contrôle des loyers incite les propriétaires à expulser les locataires de longue date, ce qui entraîne des taux d’expulsion plus élevés, augmente le coût du logement bien au-delà de l’inflation et décourage les locataires de déménager lorsque c’est nécessaire en raison de loyers inabordables dans d’autres régions. Le gouvernement devrait fixer des limites à l’augmentation des loyers dans les logements vacants.

En vertu de la réglementation actuelle, les logements utilisés pour la première fois à des fins résidentielles après le 15 novembre 2018 sont exemptés du contrôle des loyers, ce qui a entraîné une augmentation rapide des coûts pour un grand nombre de ces logements plus récents. Il n’est pas rare que les locataires de ces logements subissent des augmentations de loyer de 20 % ou 30 %14[[14]](#footnote-14). Combinée à l’augmentation du coût de la vie, cette situation place les locataires dans une position précaire, conduisant à des expulsions économiques et à des déplacements, d’autant plus que les locateurs sont tentés d’expulser les locataires de longue date afin d’augmenter le loyer pour de nouveaux locataires.

Une autre conséquence de cette exemption de 2018 est l’augmentation significative des démovictions[[15]](#footnote-15), où des appartements à loyer contrôlé construits spécialement pour la location sont démolis et remplacés par des logements de luxe. En 2022, la Commission de la location immobilière a traité plus de 5 500 demandes d’expulsion, soit une augmentation de 41 % par rapport à 2019[[16]](#footnote-16). Actuellement, plus de 70 bâtiments à Toronto risquent d’être démolis et plus de 10 000 personnes risquent d’être déracinées alors que les loyers n’ont jamais été aussi élevés[[17]](#footnote-17).

Nous proposons que le gouvernement mette fin à ces deux exemptions de contrôle des loyers. Par ailleurs,le gouvernement provincial peut instituer un plafond d’augmentation des loyers ou mettre en place une clause d’extinction pour limiter la durée pendant laquelle ces logements seraient exemptés du contrôle des loyers. Nous recommandons également l’instauration de moratoires provinciaux sur toutes les démovictions[[18]](#footnote-18) et les augmentations de loyers supérieurs au taux légal[[19]](#footnote-19).

1. **Veiller à ce que les nouveaux logements abordables construits grâce à des fonds publics restent abordables à long terme et apportent une valeur ajoutée aux contribuables en priorisant les projets détenus et gérés par le secteur du logement communautaire à but non lucratif**

L’un des moyens les plus efficaces d’augmenter l’offre de logements abordables est d’investir dans la construction de logements locatifs hors marché, y compris les logements sociaux, les logements sans but lucratif et les logements coopératifs. Ils ont fait leurs preuves en fournissant des logements abordables aux Ontariens depuis de nombreuses décennies. Ces logements stables, sécuritaires et abordables sont ceux dont les collectivités ontariennes ont désespérément besoin.

Les nouvelles offres du marché ne peuvent suffire à elles seules pour fournir les logements abordables aux locataires à revenu faible ou modeste. En 2022, le loyer moyen d’un nouvel appartement d’une chambre dans la région du Grand Toronto était de 2 199 $, soit un loyer 45,4 % plus élevé que le loyer moyen de tous les logements[[20]](#footnote-20). Ces nouveaux logements ne sont abordables que pour les locataires ayant un revenu annuel d’au moins 87 960 $. En 2023, le loyer moyen d’un appartement inoccupé d’une chambre en Ontario était de 2 281 $[[21]](#footnote-21). Pour qu’il soit considéré comme abordable, le revenu minimum nécessaire était 91 422 $.

Par ailleurs, l’augmentation du nombre de logements hors marché contrebalancerait la financiarisation croissante du logement. L’investissement dans le secteur du logement sans but lucratif créerait également de nouveaux emplois et améliorerait le revenu disponible des ménages à faible revenu ainsi que les aspects sociaux, scolaires et liés à la santé.

Le rapport 2017 du vérificateur provincial a conclu que le fait de donner de l’argent aux promoteurs privés pour qu’ils offrent une abordabilité limitée dans le temps aux logements qu’ils ont construits et dont ils sont propriétaires ne constituait pas une bonne valeur[[22]](#footnote-22) et qu’il fallait faire plus pour encourager la construction par des organismes à but non lucratif. La construction et la propriété par le secteur sans but lucratif comportent bien des avantages selon le vérificateur:

1. Les objectifs des organismes à but non lucratif sont de contribuer à la collectivité – soit en ne réalisant aucun gain ni profit, soit en réinvestissant les profits et les gains dans la construction de nouveaux logements. Les avantages qu’ils procurent en matière d’abordabilité peuvent être maintenus à perpétuité.
2. Les organismes à but non lucratif peuvent fournir des logements abordables de manière plus économique que les promoteurs privés, car ils ne sont pas incités à augmenter les prix pour faire des profits.

Nous vous invitons à suivre ce conseil ainsi que les sept recommandations formulées par United Way Greater Totonto[[23]](#footnote-23) pour l’attribution de fonds pour le développement de logements abordables. Nous vous demandons de continuer à soutenir le secteur du logement communautaire représenté par l’Ontario Non-Profit Housing Association et la Fédération de l’habitation coopérative du Canada (région de l’Ontario).

1. **Réserver les terrains excédentaires aux logements locatifs abordables**

Le gouvernement provincial devrait utiliser les terrains et propriétés excédentaires pour la construction de logements abordables, en les louant ou en les vendant à un prix inférieur à leur valeur marchande à des promoteurs sans but lucratif qui garantiront que les logements seront abordables à perpétuité.

Le gouvernement provincial 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 faible ou modeste.

1. **Prévenir les impacts néfastes du projet de loi 23 sur les programmes de logements municipaux**

Le projet de loi 23 propose des modifications importantes à la *Loi de 1997 sur les redevances d’aménagement* et à la *Loi sur l’aménagement du territoire.* Certaines seront utiles pour promouvoir le logement abordable, par exemple en éliminant les redevances d’aménagement pour les logements à but non lucratif et les logements locatifs abordables. D’autres changements pourraient être préjudiciables aux municipalités et aux contribuables. Nous nous inquiétons de l’impact financier sur les municipalités des réductions proposées pour les redevances d’aménagement des logements du marché, les redevances pour avantages communautaires et les redevances pour l’affectation d’un terrain dans le but d’y créer un parc. Les municipalités doivent déjà composer avec de lourds fardeaux financiers et disposent de sources limitées pour générer des revenus. La perte du financement découlant des redevances d’aménagement aura un impact sérieux sur leur capacité à payer les infrastructures et les services essentiels pour répondre aux besoins des résidents actuels et à la croissance future. Le fardeau sera ainsi transféré des promoteurs aux contribuables.

Plus préoccupant encore pour les locataires, le projet de loi 23 élimine également la possibilité pour les municipalités de mettre en place des redevances d’aménagement pour financer la construction de logements abordables et la mise en place des services qui s’y rattachent. Ces fonds sont une composante essentielle des plans des municipalités visant à créer de nouveaux logements abordables et à soutenir les programmes de logements existants. L’élimination des redevances d’aménagement pour les services de logement réduira encore la capacité des municipalités à créer de nouveaux logements locatifs abordables. Les fonds provenant des redevances d’aménagement s’inscrivent dans la planification de l’aménagement de logements abordables dans les municipalités en Ontario. Seulement à Toronto, on estime que le projet de loi 23 diminuera de 200 M$ les recettes annuelles de la Ville.

Sans soutien financier de la part du gouvernement provincial, ces modifications apportées aux redevances d’aménagement iront à l’encontre des efforts déployés pour construire davantage de logements abordables et reporteront sur les contribuables la responsabilité financière des infrastructures liées à la croissance. Nous demandons au gouvernement de veiller à ce que les municipalités ne soient pas obligées de choisir entre la suppression de programmes de logement, de services et d’infrastructures indispensables et l’alourdissement du fardeau qui pèse sur les contribuables actuels[[24]](#footnote-24).

1. **Augmenter la capacité de l’Unité de l’application des mesures législatives en matière de logement locatif**

L’Unité de l’application des mesures législatives en matière de logement locatif est chargée de sévir contre plus de 50 infractions à la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* (LLUH), de surveiller la conformité en cas d’infractions, d’enquêter sur les cas de non-respect présumé et de poursuivre les contrevenants présumés lorsque c’est justifié. La Commission de la location immobilière a toujours été le forum où les locataires et les locateurs font valoir leurs droits, et l’Unité de l’application des mesures législatives en matière de logement locatif effectue ce travail lorsque les parties ne sont pas en mesure de participer à ce processus. Cependant, en raison notamment de l’augmentation des retards à la Commission de la location immobilière, les parties attendent près d’un an pour leur audience, ce qui confronte l’Unité à une augmentation des demandes d’intervention. Les réponses aux plaintes se limitent souvent à des communications visant à encourager le respect volontaire des règles, très peu de cas faisant l’objet d’une enquête et de poursuites judiciaires. Compte tenu de l’état actuel de la CLI et des ressources et du mandat limités de l’Unité, certaines parties agissent en toute impunité au regard des responsabilités qui leur incombent en vertu de la LLUH.

En moyenne, l’Unité reçoit environ 18 400 appels par année, et 1 500 dossiers sont ouverts. De ce nombre, seuls 200 (13 %) passent au stade de l’enquête et moins de 1 % aboutissent à des condamnations par la Cour de justice de l’Ontario[[25]](#footnote-25).

Entre 2022 et 2023, 1 452 des 16 394 appels, soit 9 %, ont été résolus à « l’étape de conformité ». Toutefois, de ce nombre, nous ne savons pas combien de demandes ont été retirées, que ce soit par le locateur ou par le locataire, ni la raison des retraits, ou toute autre raison pour laquelle des dossiers auraient pu être fermés à cette étape[[26]](#footnote-26). Pendant cette période, seulement 219 dossiers (1 %) ont été approfondis sur l’ensemble des appels reçus, qui ont à leur tour aboutis à seulement 21 poursuites et 17 condamnations[[27]](#footnote-27).

Nous avons besoin de plus de transparence et de clarification sur les raisons pour lesquelles moins de 1 % des appels deviennent des dossiers[[28]](#footnote-28), sur l’écart entre le nombre de dossiers ouverts et ceux qui aboutissent à une condamnation, ainsi que les raisons pour lesquelles les sanctions maximales ne sont apparemment pas appliquées[[29]](#footnote-29). Ces chiffres doivent également être accessibles au public.

Nous recommandons d’augmenter les ressources de l’Unité en la dotant d’une équipe d’enquête à part entière. Nous recommandons également de renforcer son mandat de poursuite des parties, en mettant à sa disposition des procureurs spécialisés à qui les cas pourraient être attribués. D’autres provinces ont reconnu le rôle important de ces unités dans la stabilisation de la crise du logement. Par exemple, en Colombie-Britannique, le gouvernement augmente le budget de fonctionnement et le personnel de la Direction de la location à usage d’habitation

de 40 %, notamment en doublant la taille de l’unité de Conformité et d’Application de la loi[[30]](#footnote-30), qui remplit une fonction similaire à celle de l’Unité de l’application des mesures législatives en matière de logement locatif, en enquêtant sur les plaintes et en prenant des mesures en cas d’infractions répétées ou graves en matière de location résidentielle et, si nécessaire, en imposant des sanctions pécuniaires. Une augmentation des ressources disponibles pour les enquêtes et les poursuites judiciaires permettrait une application plus rapide de la LLUH et garantirait que les parties respectent leurs responsabilités légales en vertu de la loi.

1. **Améliorer la sécurité des bénéficiaires de l’aide sociale en renforçant leur capacité à faire face à la hausse du coût du logement grâce à une augmentation des taux et à une meilleure conception des programmes d’aide sociale**

Une grande majorité des bénéficiaires du programme Ontario au travail et du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées se logent sur le marché locatif privé. La partie de l’allocation de logement fournie par l’aide sociale reste très inférieure au coût réel du logement, de sorte que l’argent nécessaire pour répondre à d’autres besoins fondamentaux doit servir à payer le loyer. Cependant, nous n’avons entendu parler d’aucun engagement visant à remédier à cette lacune reconnue, même si les taux d’assistance sociale correspondent à 200 $ de moins par mois qu’en 1995[[31]](#footnote-31).

Le budget 2024 doit contenir des mesures qui augmentent l’aide au même rythme que l’inflation des coûts du marché, car les taux maximaux actuels ne peuvent pas couvrir les coûts du logement, sans parler des autres besoins essentiels[[32]](#footnote-32). Une des façons dont les locataires essaient de combler ces manques est d’avoir recours à la colocation, qui représentait également le type de ménage ayant la croissance la plus rapide au recensement de 2021[[33]](#footnote-33). Cependant, ce type de ménage n’est pas toujours réalisable[[34]](#footnote-34) ni durable. De plus, des fonds doivent être alloués pour rendre ces programmes plus équitables et plus accessibles et toute modification doit être effectuée en consultation avec les bénéficiaires de l’aide sociale.

1. **Créer un système de données centralisé pour les indicateurs du logement en Ontario**

Les progrès en matière de logement sont souvent entravés par d’importantes lacunes dans les données sur des sujets importants tels que les expulsions formelles et informelles (les avis fournis aux locataires), le parc de logements locatifs abordables et le montant des loyers. Nous avons besoin d’un système centralisé qui recueille des données désagrégées pour cibler et soutenir les communautés les plus touchées par les besoins en matière de logement. Pour élaborer ce système de données, l’Ontario pourrait bénéficier du soutien du Fonds d’innovation et de recherche de la Stratégie nationale sur le logement.

Nous attendons également toujours un registre de la propriété effective accessible au public et consultable, qui fournirait un aperçu précieux de notre offre de logements primaires et secondaires construits spécialement pour la location, mettant ainsi en évidence les lacunes réglementaires.

1. **Répondre aux besoins des victimes-survivantes de violence fondée sur le genre**

En s’appuyant sur les résultats d’un récent projet de recherche visant à cibler les obstacles auxquels se heurtent les victimes-survivantes de violence fondée sur le genre lorsque vient de temps de trouver un logement stable, le Centre pilote actuellement un programme provincial pour combler ces lacunes. Le programme est soutenu et financé par le ministère de la Justice. Au cours des quatre prochaines années, le Centre et huit organismes juridiques communautaires partenaires élaboreront et fourniront ainsi éducation et conseils juridiques, représentation par un avocat et des services holistiques aux victimes-survivantes. Voici nos recommandations pour mieux répondre aux besoins des victimes-survivantes de violence fondée sur le genre.

* Augmenter le financement pour élargir l’accès aux logements hors maché.
* Logements de transition : En 1995, le gouvernement provincial a supprimé le financement des logements de transition et ne l’a jamais rétabli. Les logements de transition ne reçoivent pas de financement de base et dépendent plutôt de subventions. Les personnes participantes ayant une expérience vécue ont décrit les logements de transition comme une bouée de sauvetage, car ils leur donnent plus de temps après avoir quitté le système des refuges pour trouver un logement permanent stable et leur fournissent des services de soutien spécialisés supplémentaires. Il existe une différence entre la durée du séjour en refuge (qu’il s’agisse d’un refuge d’urgence ou d’un refuge de transition) et le temps nécessaire pour recevoir une offre de logement subventionné dans le cadre de l’accès prioritaire au logement. L’augmentation du financement permettrait de s’assurer que les personnes ne sont pas expulsées et poussées vers des logements précaires dans l’attente d’un logement permanent.
* Logements avec services de soutien et logements sociaux. La plupart des personnes survivantes ne peuvent compter que sur les allocations d’aide sociale et plusieurs d’entre elles ont besoin d’un soutien supplémentaire pour conserver un logement stable. C’est pourquoi nous avons besoin de plus de logements sociaux avec des services de soutien facilement accessibles pour les ménages ayant besoin d’un logement, en particulier pour les victimes de violence fondée sur le genre. Actuellement, un grand nombre d’entre elles sont sur de longues listes d’attente et pourraient bénéficier de l’allocation Canada-Ontario pour le logement (ACOL) pour se loger sur le marché locatif privé avant qu’une une place se libère dans les logements hors marché. Actuellement, la pratique consistant à rediriger les ménages des listes d’attente pour un logement social vers un logement du marché privé avec l’ACOL n’est pas efficace. La prestation de l’ACOL est plafonnée et n’a pas suivi l’inflation des coûts réels des logements locatifs sur le marché privé. De plus, à moins d’un renouvellement de cette entente, le programme prendra bientôt fin.
* Créer un fonds d’aide aux victimes-survivantes de violence fondée sur le genre, qui pourrait couvrir le premier et le dernier mois de loyer, les dommages locatifs, les frais d’entreposage et les frais de déménagement. Le fonds devrait également couvrir les frais de séjour à l’hôtel des victimes-survivantes qui n’ont pas accès aux centres d’hébergement. Les personnes ayant une expérience vécue ont indiqué que les coûts associés au déménagement constituent un obstacle majeur à la stabilisation du logement. Le coût élevé associé au déménagement peut contraindre les victimes-survivantes à tolérer plus longtemps des situations dangereuses.
* Affecter des fonds à l’élaboration d’une stratégie provinciale de lutte contre la violence fondée sur le genre. Actuellement, le ministère des Services à l’enfance et des Services sociaux et communautaires a élaboré une stratégie de lutte contre la traite des personnes, mais celle-ci ne comprend pas de stratégie générale de lutte contre la violence fondée sur le genre. L’élaboration d’une stratégie provinciale de lutte contre la violence fondée sur le genre qui dépasse le cadre pénal renforcera la capacité de la province à prévenir ce type de violence, à allouer des fonds et à soutenir le plan d’action national du gouvernement fédéral pour y mettre fin.
1. **Réduire les décès liés à la chaleur en Ontario grâce au règlement municipal[[35]](#footnote-35) sur les températures maximales**

Il n’existe actuellement aucune norme juridique visant à protéger la santé des locataires vulnérables. Nous demandons que des lois soient instaurées pour permettre aux municipalités d’adopter un règlement municipal sur la chaleur maximale qui obligerait les locateurs à maintenir une température maximale de 26 °C dans les logements locatifs. La recommandation tient compte de l’aggravation de la crise climatique et de l’impact disproportionné des chaleurs extrêmes sur les populations vulnérables, notamment les personnes âgées, les personnes souffrant de maladies chroniques et de problèmes de mobilité, ainsi que les personnes socialement et matériellement défavorisées.

Des programmes fédéraux et provinciaux ciblés devraient être créés pour aider les locateurs à respecter les exigences du règlement. Le financement provincial et fédéral des programmes de rénovations énergétiques devrait explicitement inclure la modernisation des bâtiments pour assurer une bonne climatisation. Il existe actuellement un certain nombre de programmes destinés à aider les propriétaires de grands bâtiments à effectuer des rénovations énergétiques. Ces programmes devraient être élargis et cibler les immeubles locatifs à faible revenu. Les programmes devraient explicitement inclure le financement des rénovations pour permettre la climatisation en tant que mesure essentielle d’adaptation au climat.

Le Programme ontarien d’aide relative aux frais d’électricité (POAFE) devrait tenir compte de toute augmentation des coûts de climatisation pour les locataires. Les crédits sur facture du POAFE doivent être augmentés afin de refléter toute augmentation de la consommation d’électricité pour refroidir adéquatement les logements pendant l’été.

Nous nous sommes réjouis de l’annonce récente du « Programme d’abordabilité énergétique » d’Économisez l’énergie, qui fournit gratuitement des thermopompes aux ménages remplissant les conditions requises. Nous recommandons que ce programme soit élargi à tous les ménages au revenu admissible, aux résidents vivant dans tous les types de bâtiments (seulement ceux qui vivent dans des maisons unifamiliales, maisons jumelées, duplex, triplex, maisons en rangée ou immeubles de logements sociaux de moins de trois étages peuvent faire l’une demande) et aux ménages à faible revenu qui dépendent actuellement du gaz naturel, du propane, du pétrole et du bois comme sources d’énergie[[36]](#footnote-36).

1. **Instaurer une approche fondée sur les droits dans les campements**

L’une des conséquences de cette crise du logement prolongée est que de plus en plus d’Ontariens continuent d’être poussés vers l’itinérance. Sans mécanismes suffisants pour prévenir cette situation, et en l’absence de choix de logements adéquats, les personnes et les ménages sont contraints de résoudre eux-mêmes leurs crises de logement en ayant recours aux campements. Nous avons besoin d’un protocole provincial sur les campements qui garantit le respect des droits de la personne[[37]](#footnote-37) quand les municipalités réagissent à ce problème[[38]](#footnote-38). Les Ontariens vivant dans les campements devraient donc être traités avec dignité et ne devraient pas être criminalisés ni être victimes de discrimination.

Toute décision prise par les municipalités concernant les campements doit tenir compte des points de vue des personnes qui y vivent, lesquelles doivent faire partie de ces processus de prise de décision et avoir accès à de l’aide juridique ou à tout autre soutien nécessaire. Les besoins fondamentaux des personnes vivant en campements doivent être satisfaits (c’est-à-dire l’accès à de l’eau potable, l’assainissement, la gestion des déchets, l’accès aux services sociaux et aux soins de santé, la sécurité personnelle, la sécurité incendie et alimentaire, la réduction des méfaits et la prévention et gestion des risques phytosanitaires). De plus, les gouvernements sont tenus de respecter l’autodétermination des résidents des campements autochtones et des consultations doivent avoir lieu pour garantir leur consentement avant toute mesure susceptible d’avoir un impact sur eux. Afin d’éviter toute violation des droits de la personne, les résidents ne peuvent pas être expulsés des campements sans consultation sérieuse, sans soutien juridique et sans choix de logement convenable. Dans le cas où toutes les options sont épuisées et, si la relocalisation est nécessaire, les résidents doivent se voir proposer des options de logement adéquat à long terme37, 38.

Pour garantir que tout ces éléments soient mis en place, la province et les municipalités devraient demander l’autorisation du tribunal comme condition préalable à l’expulsion afin que toutes les mesures prises soient conformes à la Charte et aux droits de la personne.

1. **Créer un registre pour les locations à court terme**

Les locations à court terme représentent environ 4,9 % du parc locatif, ce qui contribue à la hausse des loyers et à la baisse des taux d’inoccupation dans les zones où ces locations sont répandues[[39]](#footnote-39). Des villes comme Toronto, Milton et Ottawa exigent que les hôtes qui louent pour 28 jours ou moins soient titulaires d’un permis. Toutefois, les hôtes peuvent prolonger les séjours jusqu’à 29 jours ou plus pour que leur propriété soit exemptée. De nombreux hôtes continuent à louer sans permis, car les plateformes ne vérifient pas si les permis sont valides. Lorsque des accords municipaux de partage de données sont en place, il y a un décalage dans le temps, car le partage est généralement effectué une seule fois par trimestre et le processus est souvent manuel.

Ces problèmes peuvent toutefois être résolus en créant un registre provincial dans lequel les propriétaires doivent inscrire leurs propriétés par le biais de leur résidence principale pour obtenir un permis[[40]](#footnote-40). Pour garantir l’efficacité d’un registre, les sanctions doivent être des moyens de dissuasion efficaces et les plateformes d’hébergement doivent être tenues responsables pour empêcher la promotion de locations à court terme illégales, la transparence des données étant requise[[41]](#footnote-41).

1. **Apporter d’importantes réformes à la Commission de la location immobilière (CLI)**

Les Ontariens ont fait part de leurs préoccupations aux services juridiques communautaires locaux, au Bureau de l’Ombudsman de l’Ontario, à la Commission ontarienne des droits de la personne et à l’Association du Barreau de l’Ontario, tandis que d’autres partenaires du secteur de la justice ont fait part de leurs préoccupations quant à l’administration de la justice en Ontario par la CLI. Ces préoccupations comprennent des temps d’attente sans précédent et la création d’obstacles pour les Ontariens lors de l’adoption d’un modèle de service à distance.

De nombreuses études ont confirmé les difficultés auxquelles se butent de nombreux Ontariens lorsqu’ils sont contraints d’assister à une audience numérique d’une journée entière pour faire valoir leurs droits auprès de la CLI. Le modèle d’audience à distance a également prolongé inutilement les blocs d’audience en raison de la confusion des parties au début des séances. En outre, un plus grand nombre de différends font l’objet d’une audience au mérite par rapport à la procédure d’audience en personne. Le rapport annuel de la CLI sur le retard de traitement fait état de l’inefficacité de l’élimination des services en personne. Quand les services en personne ont été supprimés en 2020, il y avait 22 803 dossiers en attente. Trois ans plus tard, ce nombre est passé à 53 057[[42]](#footnote-42),[[43]](#footnote-43).

Il a également été démontré que des frais de dépôt plus élevés semblent motiver les locateurs à travailler avec leurs locataires plutôt que de s’adresser immédiatement aux tribunaux[[44]](#footnote-44). En fait, aux États-Unis, il a été constaté qu’une augmentation de 100 $ des frais réduisait le nombre de demandes d’expulsion de 2,25 points de pourcentage, ce qui équivaut à réduire le taux d’expulsion en augmentant les revenus des locataires de dizaines de milliers de dollars44. De plus, les effets de la baisse des taux d’expulsion sont les plus élevés pour les locataires des quartiers à majorité noire[[45]](#footnote-45). Nous recommandons donc d’augmenter les frais de demande d’expulsion de 134 $[[46]](#footnote-46).

En utilisant la même logique de motivation du changement pour encourager les propriétaires à travailler avec les locataires plutôt que de se tourner immédiatement vers les tribunaux44, les seuils minimaux méritent d’être reconsidérés, en particulier compte tenu du retard actuel. Actuellement, le montant minimum requis pour une demande d’expulsion est de 5 $. Nous recommandons d’ajuster ce montant minimum pour refléter un mois de loyer. Spécifiquement, 1 000 $ pour les logements construits ou occupés pour la première fois pour à des fins résidentielles avant le 15 novembre 2018 et 2 000 $ pour les logements construits ou occupés à des fins résidentielles pour la première fois après le 15 novembre 2018.

Pendant 20 ans, la CLI a rendu des décisions efficaces et de qualité lorsque les audiences se déroulaient en personne, avant de passer à un modèle de service à distance. Ce niveau élevé a été atteint en fournissant des services régionaux en personne et en offrant un accès sans obstacle aux nombreux utilisateurs.

Les solutions pour résoudre les retards et les problèmes d’accès à la justice doivent inclure les mesures suivantes :

* 1. Offrir aux parties le choix d’une audience en personne.
	2. Inclure toutes les demandes pour la même adresse dans un seul bloc d’audience au niveau régional. Planifier les audiences au cas par cas au niveau provincial est inutile et entraîne des retards qui rendent la procédure de règlement des différends inefficace.
	3. Rétablir les services de guichet en personne dans les bureaux des Tribunaux décisionnels Ontario.
	4. Augmenter les frais de demande d’expulsion de 134 $.
	5. Augmenter le montant minimum d’arriérés nécessaire pour déposer une demande : 1 000 $ pour les logements construits ou occupés pour la première fois à des fins résidentielles avant le 15 novembre 2018 et 2 000 $ pour les logements construits après le 15 novembre 2018.
1. **Rétablir le financement d’Aide juridique Ontario pour garantir l’accès à la justice aux Ontariens à faible revenu**

Le budget 2019 comprenait une réduction de 30 % de la contribution de l’Ontario à Aide juridique Ontario, ce qui a eu un impact durable sur ses services fournis aux Ontariens à faible revenu. Les Ontariens comptent sur un système d’aide juridique solide pour garantir l’accès à la justice des résidents les plus vulnérables. Avec moins de ressources, les cours et tribunaux ralentissent leur activité parce qu’il y a plus de parties non représentées.

La question des plaideurs non représentés est également fréquente devant les tribunaux provinciaux qui traitent des questions liées à la pauvreté, par exemple la Commission de la location immobilière et le Tribunal de l’aide sociale. Si l’on n’investit pas dans l’aide juridique, les personnes continueront à ne pas être représentées et à avoir du mal à présenter leur dossier ou même à assister à leur audience, faute de compétences en matière de plaidoyer et de ressources financières. Lorsque les enjeux sont aussi importants que la perte d’un logement de base et d’une aide au revenu, les coûts induits pour la société sont considérables. Les ménages pauvres, les personnes âgées, les personnes handicapées, les femmes, les enfants et les jeunes sont les plus durement touchés.

Outre une plus grande efficacité du système juridique, les investissements dans l’aide juridique engendrent également des avantages économiques, sociaux et sanitaires pour la société et les utilisateurs du système. Le rapport *Investing in Justice:* *A Literature Review in Support of the Case for Improved Access Report[[47]](#footnote-47)* montre que pour chaque dollar investi dans l’aide juridique, on économise de 9 $ à 16 $ en services et programmes de justice. Il faudrait rétablir le budget d’Aide juridique Ontario au moins à ce qu’il était avant 2019 afin de garantir l’accès à la justice et de veiller à ce que les tribunaux fonctionnent efficacement pour les personnes à faible revenu de tout l’Ontario.



Veiller à ce que chacun dispose d’un logement sécuritaire est une étape essentielle pour une économie prospère et un avenir prometteur. Nous vous demandons d’utiliser le processus budgétaire pour nous rapprocher de cet objectif louable.

Nous vous remercions de l’attention que vous porterez à notre demande.

Cordialement,

Au nom du **Centre ontarien de défense des droits des locataires**

Douglas Kwan

Directeur du plaidoyer et des services juridiques

c. c. : L’honorable Steve Clark, ministre des Affaires municipales et du Logement
c. c. : L’honorable Doug Downey, procureur général de l’Ontario

c. c. : Comité permanent des finances et des affaires économiques

1. Statistiques Canada. [Tableau 98-10-0246-01](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810024601&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 correspond à plus de 30 % du revenu, qui est dans un état nécessitant des réparations importantes ou qui n’a pas assez de chambres pour la taille du ménage. Contrairement aux besoins impérieux de logement, les étudiants et les ménages dont les revenus sont inférieurs aux frais de logement sont inclus. On ne présume pas que les ménages sont en mesure de satisfaire leurs besoins de logement en déménageant ailleurs dans leur communauté. [↑](#footnote-ref-1)
2. Statistiques Canada. [Tableau 98-10-0248-01](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810024801&request_locale=fr) Besoins 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-2)
3. Statistiques 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-3)
4. Salaire moyen nécessaire pour s’offrir le coût moyen d’un logement (payer moins de 30 % du revenu). [↑](#footnote-ref-4)
5. 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-5)
6. <https://rentals.ca/blog/rentals-ca-november-2021-rent-report>. [↑](#footnote-ref-6)
7. https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national. [↑](#footnote-ref-7)
8. <https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national>. [↑](#footnote-ref-8)
9. <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/](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-9)
10. Statistiques 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-10)
11. Rapport sur le marché locatif de la SCHL, janvier 2023. [Rapport sur le marché locatif | SCHL (cmhc-schl.gc.ca).](https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif) [↑](#footnote-ref-11)
12. Rapport sur le marché locatif de la SCHL, janvier 2023. [Rapport sur le marché locatif | SCHL (cmhc-schl.gc.ca).](https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif) [↑](#footnote-ref-12)
13. 13 À noter que les loyers sont généralement plus bas à cette période de l’année : [https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national.](https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national) [↑](#footnote-ref-13)
14. <https://www.cbc.ca/player/play/2165123651901>. [↑](#footnote-ref-14)
15. La « démoviction » est une pratique qui vise à expulser les locataires pour démolir l’immeuble : [https://www.nodemovictions.ca/.](https://www.nodemovictions.ca/) [↑](#footnote-ref-15)
16. <https://www.nodemovictions.ca/resources-1>. [↑](#footnote-ref-16)
17. <https://www.nodemovictions.ca/resources-1> [↑](#footnote-ref-17)
18. <https://www.nodemovictions.ca/mission>. [↑](#footnote-ref-18)
19. <https://acorncanada.org/wp-content/uploads/2024/01/Ontario-ACORN-Submission-for-Budget-2024.pdf> [↑](#footnote-ref-19)
20. Rapport sur le marché locatif de la SCHL, janvier 2023. [Rapport sur le marché locatif | SCHL (cmhc-schl.gc.ca).](https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif) [↑](#footnote-ref-20)
21. [https://web.archive.org/web/20231029012246/https://rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national](https://web.archive.org/web/20231029012246/https%3A//rentals.ca/fr/rapport-de-logement-national). [↑](#footnote-ref-21)
22. Ces mêmes résultats ont été obtenus au niveau national (rapport 2022) : [https://cms.nhc-cnl.ca/media/PDFs/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs-en.pdf.](https://cms.nhc-cnl.ca/media/PDFs/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs-en.pdf) [↑](#footnote-ref-22)
23. <https://www.unitedwaygt.org/wp-content/uploads/2024/01/Ontario-United-Ways-2024-Pre-Budget-Submission.pdf>. [↑](#footnote-ref-23)
24. <https://www.acto.ca/bill-23-more-homes-built-faster-act-is-bad-for-renters/> [↑](#footnote-ref-24)
25. <https://www.cbc.ca/news/canada/hamilton/rheu-enforcement-1.7048391>. [↑](#footnote-ref-25)
26. <https://www.collingwoodtoday.ca/local-news/ontarios-rental-enforcement-unit-investigates-a-fraction-of-calls-received-7639674>. [↑](#footnote-ref-26)
27. <https://www.collingwoodtoday.ca/local-news/ontarios-rental-enforcement-unit-investigates-a-fraction-of-calls-received-7639674>. [↑](#footnote-ref-27)
28. <https://www.collingwoodtoday.ca/local-news/ontarios-rental-enforcement-unit-investigates-a-fraction-of-calls-received-7639674>. [↑](#footnote-ref-28)
29. <https://www.cbc.ca/news/canada/hamilton/rheu-enforcement-1.7048391> [↑](#footnote-ref-29)
30. [Amélioration des processus pour aider les locataires et les propriétaires | BC Gov News](https://news.gov.bc.ca/releases/2022HOUS0071-001946). [↑](#footnote-ref-30)
31. <https://www.thestar.com/opinion/contributors/welfare-rates-now-200-a-month-below-the-harris-cuts-of-1995/article_06db734a-ab33-11ee-ab89-23211679736c.html>. [↑](#footnote-ref-31)
32. <https://www.thestar.com/opinion/contributors/welfare-rates-now-200-a-month-below-the-harris-cuts-of-1995/article_06db734a-ab33-11ee-ab89-23211679736c.html>. [↑](#footnote-ref-32)
33. <https://www.thestar.com/news/gta/roommate-households-the-fastest-growing-living-arrangement-in-canada-census-shows/article_68131f5e-2924-50a5-8bf8-fca923dff879.html>. [↑](#footnote-ref-33)
34. <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/homelessness-shelters-buses-storage-locker-housing-ottawa-1.7073506>. [↑](#footnote-ref-34)
35. Modèle de règlement : <https://www.acto.ca/production/wp-content/uploads/2023/01/1488-Extreme_Heat_and_Rental_Housing_Recommendations.pdf>. [↑](#footnote-ref-35)
36. <https://cela.ca/ontario-to-provide-free-heat-pumps/>. [↑](#footnote-ref-36)
37. <https://www.make-the-shift.org/wp-content/uploads/2020/12/21-11-12-THESHIFT-Tent-Encampment-Protocol-Handout.pdf>. [↑](#footnote-ref-37)
38. <https://make-the-shift.org/wp-content/uploads/2020/04/A-National-Protocol-for-Homeless-Encampments-in-Canada.pdf>. [↑](#footnote-ref-38)
39. <https://www.desjardins.com/content/dam/pdf/en/personal/savings-investment/economic-studies/short-term-rentals-dec-4-2023.pdf>. [↑](#footnote-ref-39)
40. <https://www.theglobeandmail.com/business/commentary/article-airbnb-canada-housing-crisis/>. [↑](#footnote-ref-40)
41. <https://www.desjardins.com/content/dam/pdf/en/personal/savings-investment/economic-studies/short-term-rentals-dec-4-2023.pdf>. [↑](#footnote-ref-41)
42. Rapport annuel 2019-2020 : [https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/Tribunals\_Ontario\_2019-2020\_Annual\_Report\_FR.html#ltb.](https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/Tribunals_Ontario_2019-2020_Annual_Report_FR.html%23ltb) [↑](#footnote-ref-42)
43. Rapport annuel 2022-2023 : [https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/Tribunaux\_decisionnels\_Ontario-Rapport\_annuel\_2022-2023.html.](https://tribunalsontario.ca/documents/TDO/Tribunaux_decisionnels_Ontario-Rapport_annuel_2022-2023.html) [↑](#footnote-ref-43)
44. <https://evictionlab.org/tenants-pay-for-cheap-evictions/>. [↑](#footnote-ref-44)
45. Gomory et coll. (2023). The Racially Disparate Influence of Filing Fees on Eviction Rates. Housing Policy Debate (6): p. 1463-1483. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10511482.2023.2212662>. [↑](#footnote-ref-45)
46. Accounting for the currency exchange of $100 US. [↑](#footnote-ref-46)
47. <https://cfcj-fcjc.org/wp-content/uploads/Investing-in-Justice-A-Literature-Review-in-Support-of-the-Case-for-Improved-Access-by-Lisa-Moore-and-Trevor-C-W-Farrow.pdf>. [↑](#footnote-ref-47)