



Advocacy Centre for Tenants Ontario
Centre ontarien de défense des droits des locataires

425 Adelaide St. West, 5th floor, Toronto, Ontario M5V 3C1
Phone: 416-597-5855 1-866-245-4182 Fax: 416-597-5821
www.acto.ca

Réponses au questionnaire du Centre ontarien de défense des droits des locataires sur les élections provinciales par parti politique

Le logement et le droit de la personne :

Vivre dans un lieu sûr et sécuritaire constitue une nécessité humaine fondamentale. Sans logement, nous ne pouvons exercer nos autres droits civils, politiques et économiques. Sans logement adéquat, nous ne pouvons vivre avec dignité ni participer activement dans nos collectivités. La *Déclaration universelle des droits de l'homme* ainsi que les autres conventions qu'a ratifiées le Canada assurent le droit à un logement adéquat et le droit à la jouissance équitable sans discrimination.

1. Croyez-vous que le logement constitue un droit?



Les Libéraux de l'Ontario reconnaissent le rôle fondamental qu'exerce le logement dans le développement socio-économique des familles en Ontario... nous avons modifié la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour y ajouter « le logement à prix abordable » comme « question d'intérêt provincial » afin de souligner la priorité gouvernementale que représente le logement pour les Libéraux de l'Ontario.



Oui. Les Nations Unies ont déclaré que l'accès à un logement sécuritaire et abordable constitue un droit de base de la personne. Le Canada a ratifié des traités à cet égard et l'Ontario est y lié ... la législation du Canada (et de ses provinces) devrait explicitement faire des références aux droits dont le Canada (et ses provinces) sont signataires en vertu du droit international en matière de droits de la personne.



Aucune réponse.

2. Comment votre parti s'engagera-t-il pour faire en sorte que ce droit soit appliqué et respecté?



Dans le cadre de notre Stratégie visant la réduction de la pauvreté, nous avons stabilisé les subventions du programme [provincial de banques d'aide au loyer] en y consacrant des fonds de 5 millions \$ par année. Nous avons également modifié les calculs complexes des loyers proportionnés au revenu. En adoptant une méthode de calcul annuel, nous aidons les familles à faible revenu à économiser plus de leur argent et ainsi, de mieux planifier leur avenir. Nous continuerons de travailler avec nos partenaires en logement de façon à tirer parti de l'argent des contribuables et à optimiser les possibilités des familles à faible revenu.



Le NPD s'est battu pour faire en sorte que les lois de l'Ontario reflètent l'accès à un logement sécuritaire et abordable : un droit fondamental de la personne. Nous avons déposé une modification à la *Loi visant le logement abordable*, exigeant que la stratégie de logement qui s'y trouve « soit conforme aux obligations de l'Ontario de respecter, protéger, promouvoir et

d'appliquer le droit à un logement adéquat et abordable dans les limites des ressources disponibles et par toutes les mesures appropriées. » Nous continuerons à déployer des efforts pour faire en sorte que les lois reflètent le droit à un logement.



Aucune réponse.

Réglementation et abordabilité des loyers :

La protection du bail assuré représentait une des raisons principales de l'entrée en vigueur de la réglementation des loyers. Cependant, la *Loi sur la location à usage d'habitation* permet à un propriétaire d'imposer tout montant de loyer aux nouveaux locataires lorsqu'ils emménagent dans des logements inoccupés. De plus, la Loi renferme des exceptions aux règles de la réglementation des loyers pour les locataires demeurant dans des édifices « plus nouveaux », dont certains ont été loués il y a de cela au moins deux décennies. Cette deuxième exception a manqué à son objectif qui visait la favorisation de la construction de complexes résidentiels privés de logement. Ces deux exceptions entraînent une baisse du nombre de logements abordables pour les personnes qui en ont le plus besoin : les personnes âgées à revenu fixe, les jeunes qui arrivent sur le marché du travail, les chômeurs, les ménages qui vivent de l'aide sociale, les familles à seul soutien et les nouveaux arrivants au Canada.

1. Votre parti s'engagera-t-il à maintenir et à améliorer le système de réglementation des loyers actuel afin de soutenir le bail assuré ainsi que l'abordabilité des locataires de l'Ontario?



En 2006, les Libéraux de l'Ontario ont introduit la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, (la LLUH), une loi qui offrait une meilleure protection aux locataires et aux propriétaires tout en retournant à la façon dont les hausses de loyers étaient calculées. Bien que nous soyons satisfaits de nos résultats actuels, nous voulons, à l'avenir, revisiter la LLUH et nous la modifierons afin que la hausse corresponde à la situation que vivent les locataires. Ce système fonctionnait à merveille auparavant, notamment durant la récession; or, elle nécessite un ajustement en raison du coût plus élevé des produits, tels que le pétrole.

Oui. Le NPD a travaillé de façon constante au renforcement de la réglementation des loyers afin de protéger les droits des locataires au traitement équitable et aux conditions de logements convenables. L'an dernier par exemple, nous avons proposé des modifications à la *Loi sur la location à usage d'habitation* dans le but d'éliminer les augmentations supérieures au maximum prévu par la directive des coûts des services publics et de faire en sorte que les résidents de logements sociaux obtiennent la même protection que les autres en ce qui concerne la détermination des loyers à payer ou des changements aux suppléments au loyer en permettant à la Commission de la location immobilière de réviser les décisions au sens de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.



Aucune réponse.

2. Votre parti s'engagera-t-il à appliquer la réglementation des loyers aux immeubles de logements privés occupés qu'après 1991?



Tel que nous l'avons mentionné plus tôt, les Libéraux de l'Ontario sont déterminés à modifier la LLUH cet automne. Alors que nous laissons les lois remettre en valeur la

manière dont les systèmes de contrôle des loyers sont calculés, nous souhaitons également savoir comment nous devons nous y prendre pour améliorer davantage cette loi.



Oui. Le projet de loi relatif aux droits des locataires de Cheri DiNovo renforcerait les droits des locataires de plusieurs façons. Le projet de loi permettrait l'application des systèmes de contrôle des loyers aux logements du secteur privé sans égard à la date de leur construction en éliminant l'exemption à la réglementation des loyers pour les nouveaux immeubles. C'est ainsi que nous sommes engagés à renforcer la réglementation des loyers.



Aucune réponse.

3. Abrogeriez-vous la section de la *Loi sur la location à usage d'habitation* qui permet la hausse des loyers lorsque les logements deviennent inoccupés?



Nous sommes déterminés à modifier de la LLUH cet automne; il s'agit ici de l'une de nos premières initiatives. Nous accepterons toute proposition visant une meilleure protection des locataires et nous serons en étroite consultation avec ceux qui habitent dans des complexes de logements abordables.



Oui. Notre projet de loi 2010 relatif aux droits des locataires pallierait une lacune, en l'occurrence celle qui touche les propriétaires qui imposent des hausses incontrôlées des loyers aux locataires de logements inoccupés. Notre projet de loi aurait veillé à ce que la réglementation des loyers soit appliquée à tous les logements, qu'ils soient occupés ou pas. Nous continuerons à appuyer ce changement.



Aucune réponse.

Nouveau logement abordable :

Une perte nette de 19 000 logements locatifs aurait été enregistrée dans 22 des grandes municipalités de l'Ontario entre 2000 et 2009. Plus de 150 000 ménages à faible revenu partout en Ontario se trouvaient activement sur des listes d'attente pour un logement social en début de 2011, soit une hausse de plus de 10 000 ménages en un an. En 2009, le vérificateur provincial a constaté que la moitié des nouveaux logements bâtis dans le cadre du programme de logement locatif et de logement avec services de soutien, dont le coût est divisé entre l'Ontario et le Canada, étaient non abordables pour les ménages figurant sur les listes d'attente pour un logement social. Il existe un besoin clair et urgent de logements locatifs abordables en Ontario.

1. Votre parti s'engagera-t-il à subventionner annuellement la construction de nouveaux logements locatifs qui sont réellement abordables pour ceux qui se trouvent sur les listes d'attente pour un logement social? Combien consacrez-vous à cette construction et quelle

sera votre cible en ce qui concerne le nombre de logements à construire au cours du mandat du prochain gouvernement?



Nous avons signé récemment une entente avec le gouvernement fédéral qui assure une nouvelle subvention de quatre ans pour le logement abordable en Ontario (l'Investissement dans le logement abordable). Cette entente infusera 480,6 millions de \$ dont 240,3 millions proviennent du gouvernement provincial, dans les logements de l'Ontario et fournira aux gouvernements locaux des fonds pour une gamme d'options en logement ainsi que la flexibilité d'élaborer des stratégies sur tout le continuum du logement selon les besoins et les priorités de la région. L'avenir du logement repose sur la durabilité équitable des fonds à long terme qui permettra de répondre aux besoins des Ontariens. Nous continuerons de faire pression auprès du gouvernement fédéral pour en arriver à une entente à long terme et une stratégie de logement à l'échelle nationale.



Oui. Si élus, nous mettrons sur pied un plan de logement de 10 ans et nous fournirons des fonds continus pour les nouveaux logements abordables dont un pourcentage sera abordable pour les individus et les familles en attente d'un logement social. Nous annoncerons aussi une nouvelle initiative importante de soutien au revenu pour rendre le logement plus abordable pour les Ontariens à faible revenu et ainsi réduire les listes d'attente pour les logements subventionnés. Nous consacrerons des fonds importants au cours des quatre prochaines années afin d'aider les municipalités à tenir compte des besoins en logement abordable (des précisions seront annoncées sous peu). Nous prendrons également des mesures pour élargir la disponibilité du financement à coût modique pour la construction et la rénovation de logements abordables. Troisièmement, nous mettrons sur pied des changements législatifs afin de fournir aux municipalités les outils dont elles ont besoin pour augmenter l'offre de logements à loyer peu élevé. Ces mesures préliminaires favoriseront une expansion importante de l'offre de logements abordables à court et à long terme (les cibles exactes seront annoncées sous peu).



Aucune réponse.

Optimisation de l'argent de loyer des locataires :

Les propriétaires ont une obligation juridique de conserver les logements des locataires en bon état et convenables à l'habitation. La documentation illustre bien la non-conformité des propriétaires de logements sociaux et privés à ces obligations. Les lois actuelles ne rendent pas la tâche facile aux locataires désireux d'obtenir un logement sécuritaire et confortable pour lequel ils paient un loyer mensuel; le risque d'expulsion les empêche de se faire entendre.

1. Quels changements aux lois et aux méthodes d'application apporteriez-vous pour vous assurer que les propriétaires de logements sociaux et privés conservent leurs immeubles en bon état et qu'ils soient tenus responsables s'ils ne les respectent pas?



Notre LLUH exige que les propriétaires entretiennent leurs immeubles et n'entravent pas la fourniture des services essentiels. Nous avons modifié notre LLUH afin d'offrir une meilleure protection aux locataires, notamment des amendes plus élevées aux propriétaires qui ne fournissent pas de services essentiels aux locataires, tels que le chauffage, l'eau et l'électricité. À cet égard, nous avons haussé plus particulièrement les pénalités maximales de 10 000 \$ à 25 000 \$, pour les particuliers, et de 50 000 \$ à 100 000 \$, pour les grandes entreprises. Si les locataires croient que leur immeuble n'est pas convenablement entretenu, nous leur avons fourni de nombreuses options, notamment l'accès à l'Unité des enquêtes et

de l'application des mesures législatives du Ministère des Affaires municipales et du Logement qui a le pouvoir de poursuivre les propriétaires.

Notre projet de loi relatif aux droits des locataires proposé l'an dernier, si adopté, pourrait établir et mettre en place un programme de concession de licences aux propriétaires pour faire en sorte qu'ils conservent leurs logements en bon état et traitent les locataires de façon équitable. Les frais de licence généreraient des fonds pour les inspections régulières et les propriétaires recevraient une amende pour le non-respect des ordonnances de travail. Les propriétaires ne seraient pas en mesure de faire une demande auprès de la Commission de la location immobilière pour des expulsions, le recouvrement de loyer ou pour les hausses de loyer supérieures au maximum prévu par la directive si les ordonnances de travail sont en suspens. Le projet de loi comprend également un programme d'abattement du loyer dans lequel une portion du loyer payé est déposée dans un compte spécial à la Commission de la location immobilière qui sera utilisé pour veiller à ce que les réparations soient effectuées. Nous sommes convaincus que ces mesures tiendraient les propriétaires plus responsables et assureraient que les réparations soient effectuées en temps opportun.



Aucune réponse.



*** La longueur des réponses a été modifiée. Les réponses complètes des partis se trouvent sur notre site Web : www.acto.ca/**