

# LES DROITS DE LA PERSONNE ET LES LOGEMENTS LOCATIFS EN ONTARIO

## *Document de consultation*

COMMISSION ONTARIENNE  
DES DROITS DE LA PERSONNE

ISBN: 978-1-4249-4267-1

Approuvé par la Commission le 28 mars 2007

Offerts sous divers formats : Électronique, bande sonore, gros caractères

Également accessible sur l'Internet au site : <[www.ohrc.on.ca](http://www.ohrc.on.ca)>

*Also available in English*

Les droits de la personne et les logements locatifs en Ontario :  
Document de consultation

La Commission ontarienne des droits de la personne (la Commission) sollicite votre point de vue sur un éventail de questions relatives aux droits de la personne en matière de logements locatifs\*. Le document de référence contient une analyse détaillée de ces questions et fournit le contexte social et juridique. Il donne aussi certains renseignements sur les sujets qui préoccupent beaucoup la Commission. Le présent *Document de consultation* met en évidence les aspects importants au sujet desquels une contribution est sollicitée.

## I. La sensibilisation du public et la lutte contre la discrimination

De nombreux Ontariens ne connaissent absolument pas leurs droits et obligations prévus au *Code des droits de la personne* de l'Ontario en matière de logement locatif. Les gens qui sont à la recherche d'un logement ne connaissent pas leurs droits prévus au *Code* ou ne savent pas comment défendre leurs droits. Et même s'ils les connaissent, il est possible qu'ils ne voient aucun avantage pratique à entrer dans le système des droits de la personne ou tout autre mécanisme offert, et puissent estimer que des barrières les empêchent d'y aller.

De la même façon, les fournisseurs de logements et locataires peuvent enfreindre le *Code*, en partie en raison d'un manque de compréhension de la façon dont ce *Code* s'applique à eux. Certains peuvent croire erronément être autorisés à choisir les locataires qu'ils estiment les plus intéressants, tandis que d'autres restent confus devant les règles complexes qui concernent les moyens à leur disposition pour évaluer un locataire potentiel, et dans quels cas ils peuvent obtenir un garant. Il peut exister d'autres exigences dont les gens ne sont pas conscients, comme celles contenues dans les lois municipales ou provinciales.

Il est clair qu'une meilleure sensibilisation et compréhension de l'application du *Code* dans ce domaine aiderait à réduire les problèmes de droits de la personne et de mieux redresser la situation de ceux qui subissent la discrimination. La Commission aimerait en apprendre davantage sur ce qui peut être fait pour les locataires et les fournisseurs de logements, fournir des repères et améliorer l'accès aux mécanismes de solutions aux problèmes de droits de la personne en matière de logement locatif.

---

\* Le *Code des droits de la personne* de l'Ontario protège contre la discrimination dans une vaste gamme de situations ayant trait au logement. Cependant, les documents de consultation et de référence sont axés sur les accords de logement locatif. Il peut y avoir d'autres problèmes dont vous avez connaissance, tels que des questions de droits de la personne lors de l'achat d'une propriété ou de la négociation d'hypothèques, les conditions de vie en condominium, ou pour l'utilisation de lieux de séjour communs, pour n'en nommer que quelques-uns, et que vous aimeriez porter à l'attention de la Commission pour considération ultérieure.

**Que peut faire la Commission pour sensibiliser le public sur les questions de droits de la personne en matière de logement locatif et pour lutter plus efficacement contre la discrimination dans ce domaine? Quel est le rôle des autres à cet égard?**

**II. Le logement abordable**

Un logement abordable et convenable est une nécessité essentielle pour tous en Ontario. Il existe un lien indéniable entre un logement abordable et convenable et la qualité de vie.

L'Ontario est l'un des endroits les plus riches au monde. Or, il y a encore de nombreux Ontariens qui n'ont pas accès à un logement locatif convenable et abordable. Il semble y avoir plusieurs raisons à cette situation, dont une pénurie de l'offre de logements, la faiblesse de l'aide sociale et des salaires et la discrimination exercée par les fournisseurs de logements. Au cours des récentes années, des mesures ont été prises pour résoudre les problèmes d'offre de logement, par exemple, l'Entente concernant le logement abordable entre le Canada et l'Ontario dont on a beaucoup parlé. Il est cependant clair qu'il reste beaucoup à faire.

S'il est adéquatement financé et géré, le logement social s'est avéré un moyen très efficace de satisfaire les besoins fondamentaux en matière de logement. Par contre, les problèmes relatifs aux programmes de logement social ont causé une pénurie chronique de logements pour les personnes et familles à faible revenu. Il subsiste de longues listes d'attentes; à certains endroits, l'attente est de 7 à 8 ans.

On se préoccupe également de l'attribution des logements sociaux. Par exemple, les listes d'attente peuvent être divisées en fonction du fait que la personne est bénéficiaire d'aide sociale ou si elle a les moyens de payer le loyer selon le marché. L'ordre chronologique des listes d'attente peut avoir un effet défavorable sur ceux qui ont un besoin plus urgent de logement social, et la situation peut être encore plus difficile pour les grandes familles étant donné que les logements plus vastes sont encore plus difficiles à obtenir. Le déni ou la révocation des subventions au logement social, et les possibilités d'appel limitées peuvent aussi causer des appréhensions.

En même temps, les fournisseurs de logement social ont leurs propres difficultés. Par exemple, l'augmentation des coûts de l'énergie combinée à de très bas taux d'efficacité énergétique signifie que davantage de projets de logements sociaux peuvent se retrouver en déficit. En outre, on manque d'argent pour investir dans des immeubles vieillissants.

Les coopératives d'habitation constituent une autre source attrayante de logement abordable pour les Ontariens. Par contre, encore une fois, il y a de

Les droits de la personne et les logements locatifs en Ontario :  
Document de consultation

longues listes d'attente pour les coopératives d'habitation et très peu de création de nouvelles coopératives. Les coopératives d'habitation fonctionnent efficacement grâce à un système de règlements et avec les obligations réciproques des membres et de la coopérative. Cela dit, cette situation donne parfois lieu à des problèmes de droits de la personne. Certains de ces problèmes ont été portés à l'attention de la Commission au moyen de plaintes en matière des droits de la personne, par exemple, à l'égard des exigences que les occupants bénéficiaires de l'aide sociale paient l'entière portion « allocation-logement » de leur prestation comme loyer, de règles relatives au transfert vers un autre logement et aux exigences de participation qui peuvent ne pas être adaptées aux handicaps des personnes.

Il existe de nombreux obstacles à l'établissement de nouveaux logements abordables ou avec services de soutien qui seraient adaptés pour les Ontariens identifiés par des principes du *Code*, comme ceux qui sont handicapés, les personnes à faible revenu, les nouveaux arrivants au Canada, les Autochtones et les jeunes. Les exigences et pratiques de la planification municipale peuvent avoir l'effet d'empêcher des personnes de déménager dans certains voisinages précis. De nombreuses municipalités ont mis en oeuvre des règlements qui exigent des distances minimales de séparation entre certains types de logements, des règlements de zonage qui restreignent toute exploitation en fonction des personnes qui y vivent et imposent un moratoire à tout aménagement et des exigences coûteuses de consultation publique. L'opposition de résidents locaux à des logements abordables ou avec services de soutien peut causer de longs retards et des coûts accrus pour l'approbation de ces projets. Même dans les cas où l'on réussit à établir de nouveaux logements, il peut y avoir sur le plan de la conception, des compromis qui isolent ou stigmatisent les locataires.

**Que peut faire la Commission pour appuyer l'objectif de logement abordable et convenable pour les personnes qui subissent des épreuves, des inconvénients ou de la discrimination pour des motifs mentionnés au *Code*?**

**En ce qui concerne le logement social et les coopératives d'habitation, il semble exister des problèmes qui nécessitent un examen plus attentif en fonction des droits de la personne. Selon vous, quels sont ces problèmes? Dans les contextes du logement social ou de la coopérative d'habitation, y a-t-il des cas de discrimination sur lesquels la Commission devrait se pencher? Quelles sont les difficultés des fournisseurs de logements que la Commission peut les aider à surmonter?**

### III. La discrimination en matière de logement locatif

Le *Code* contient des dispositions pour veiller à ce que chacun ait une chance égale d'accéder au logement, et aux avantages afférents, sans discrimination fondée sur la race, la couleur, l'origine, la croyance (religion), le lieu d'origine, l'origine ethnique, la citoyenneté, le sexe (y compris la grossesse et l'identité de genre), l'orientation sexuelle, l'âge, le statut matrimonial, le statut familial, un handicap et l'état d'assisté social.

Si elle est une personne racialisée ou a un handicap, son expérience de la discrimination peut changer ou être aggravée.

La discrimination fondée sur un ou plusieurs motifs qui se croisent de façon à produire des expériences particulières de discrimination a été identifiée par la Commission comme un élément important dans tous les aspects de son travail.

**Quels sont les moyens par lesquels des personnes subissent la discrimination en logement locatif en raison de chacun des motifs énumérés au *Code*? Quel est l'effet du croisement de motifs prévus au *Code* sur la discrimination en logement locatif?**

#### a) *La sécurité en logement locatif*

En logement locatif, les personnes subissent la discrimination de plusieurs façons générales\*\*. Une des premières façons, et parmi les plus évidentes, survient au moment d'obtenir un logement. Par exemple, les gens peuvent être écartés ou renvoyés en raison de leur race, leur couleur et origine, leur âge, la taille de leur famille, leur orientation sexuelle ou peut-être le plus souvent parce qu'ils gagnent de faibles revenus ou reçoivent de l'aide sociale.

Il peut y avoir des obstacles causés par des politiques ou pratiques d'apparence neutre, mais qui empêchent quand même les gens d'accéder à un logement locatif. Par exemple, une politique « sans animaux de compagnie » peut servir à empêcher une personne handicapée qui a un animal d'assistance de louer un logement dans l'immeuble.

Une question fréquente en contexte de logement est de savoir ce qui est et n'est pas permis au moment de prendre en considération un locataire potentiel. Les locateurs ont le besoin légitime d'évaluer les locataires potentiels, mais doivent le faire d'une manière conforme aux prescriptions du *Code*. Jusqu'à présent, les décisions en matière de droits de la personne ont donné quelques indications. Par exemple, il est maintenant clair que des taux indexés sur le revenu (c'est-à-dire une ligne directrice voulant qu'un candidat locataire ne doit pas dépenser plus de 25 à 35 pour cent de son revenu en loyer) causent de la discrimination

---

\*\* Pour une analyse très détaillée sur les nombreux aspects précis de discrimination en matière de logement locatif, veuillez consulter le *Document de référence*

Les droits de la personne et les logements locatifs en Ontario :  
Document de consultation

en fonction de plusieurs motifs du *Code* et seront presque certainement jugés contraires au *Code*.

Il apparaît clairement que le public bénéficierait d'éclaircissements dans d'autres domaines. Comment faudrait-il interpréter le Règl. de l'Ont. 290/98<sup>\*\*\*</sup>, le règlement du *Code* qui énonce les pratiques commerciales légitimes des locateurs pour la sélection de locataires potentiels? Quand un locateur peut-il demander un garant? Le statut d'immigrant d'une personne est-il pertinent en tout temps pour l'évaluation de sa demande de location? Peut-on appliquer des règles spéciales aux étudiants? La Commission est à la recherche de suggestions sur ces questions.

**Quels obstacles les gens rencontrent-ils en se procurant un logement locatif? Quelles sont les pratiques discriminatoires que la Commission devrait connaître? Qu'est-ce qui peut être fait de façon proactive pour éviter ces obstacles et pratiques?**

**Quelles sont les considérations légitimes au moment d'évaluer des locataires potentiels? Quelles sont les pratiques commerciales raisonnables et légitimes? Quelles sont les considérations qui ne peuvent être justifiées en vertu du *Code*?**

**Si on garde à l'esprit le rôle de la Commission dans la promotion d'une interprétation progressive du *Code*, quelle est la position politique qu'elle devrait adopter à l'égard du Règl. de l'Ont. 290/98<sup>\*\*\*</sup> et des autres pratiques d'usage courant dans la sélection de locataires?**

***b) L'omission de concevoir de façon inclusive et de répondre aux besoins***

Une fois qu'ils ont obtenu un logement, les gens peuvent faire face à des obstacles en raison d'une omission de concevoir de façon inclusive ou de répondre à des besoins relatifs au *Code*. Le locateur a peut-être mis en place une politique qui empêche de faire à un logement des modifications nécessaires pour un locataire âgé en perte d'autonomie. Il peut manquer de cases de stationnement accessibles. Les enfants peuvent être exclus des installations récréatives. Les règles relatives au transfert vers un logement plus vaste ou plus petit peuvent constituer un obstacle pour différents types de familles. Les locateurs ont le devoir de concevoir de façon inclusive et de répondre aux besoins relatifs au *Code*.

---

<sup>\*\*\*</sup> Le texte complet du Règlement se trouve à l'adresse suivante :  
[http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Regs/French/980290\\_f.htm](http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Regs/French/980290_f.htm)

**Quels types de conception inclusive et de réponse aux besoins relatifs au Code sont nécessaires pour permettre à tous les locataires d'accéder à un logement locatif en toute égalité?**

**Quelles sont certaines des difficultés à la conception inclusive et à l'accommodement de tous les locataires et locataires potentiels?**

**c) *Des traitements différents dans l'occupation d'un logement locatif***

Il est possible que des personnes et des familles reçoivent des traitements différents après avoir obtenu un logement locatif. Des personnes peuvent subir le harcèlement d'un locateur ou d'un concierge pour des motifs prévus au Code. Il peut arriver que les problèmes vécus avec des colocataires ne soient pas réglés en toute égalité. Ou des personnes peuvent juger que la façon dont elles sont traitées à l'égard des réparations ou des plaintes concernant le bruit est influencée par leur sexe, leur race, leur orientation sexuelle, leur âge, leur handicap, leur religion, leur lieu d'origine, etc. Dans les situations extrêmes, la discrimination et le harcèlement peuvent finir par faire perdre le logement.

**De quelles façons les personnes et familles subissent-elles du harcèlement et de la discrimination à l'égard de l'occupation d'un logement locatif en vertu de motifs du Code?**

**IV. Autres textes législatifs**

En plus du Code, il y a un certain nombre d'autres lois qui s'appliquent au contexte du logement locatif. Parmi ceux-ci, on trouve la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, la *Loi sur les sociétés coopératives*, le *Code du bâtiment* de l'Ontario et divers règlements municipaux. Le Code s'applique à ces lois, aux mécanismes d'exécution qu'elles énoncent et aux décideurs administratifs qu'elles établissent, tels que le conseil provincial de la location immobilière.

**En matière de logement social, les lois, politiques et pratiques municipales et provinciales suscitent-elles des questions de droits de la personne que la Commission devrait connaître?**

**V. Les sans-abri et les droits économiques et sociaux**

Les groupes qui ont subi des désavantages historiques et qui sont protégés par le Code sont plus susceptibles d'être relégués à un statut social et économique inférieur. La pauvreté est liée aux inégalités, surtout pour les femmes (en

Les droits de la personne et les logements locatifs en Ontario :  
Document de consultation

particulier les femmes monoparentales et les femmes âgées), les Autochtones, les personnes racialisées et les personnes handicapées. Le statut socio-économique d'une personne joue pour beaucoup dans sa situation de logement. Il déterminera le type de logement accessible, la probabilité qu'il ou elle obtienne le logement qu'il ou elle recherche et peut concourir au traitement qu'il ou elle recevra comme locataire.

Il est clair également que le statut socio-économique d'un individu est en relation directe avec la probabilité de devenir un itinérant, soit l'un des effets extrêmes d'un statut social et économique inférieur. La discrimination aussi peut causer de l'itinérance. Le terme sans-abri comprend les personnes qui vivent dans la rue, les sans-abri « cachés » qui utilisent les refuges et ceux qui sont sur le point de devenir des sans-abri. Les sans-abri se retrouvent fréquemment le plus en marge de la société et sont très vulnérables à une mauvaise santé, à la propagation des maladies, au harcèlement, aux mauvais traitements, à la malnutrition, à la déshydratation, au manque de sommeil et aux conditions météorologiques qui mettent la vie en danger.

Au Canada et en Ontario, on a désigné les droits sociaux et économiques et l'itinérance comme une priorité à l'échelle internationale. En 1976, le Canada est devenu partie au *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*, et il a ainsi accepté la responsabilité de respecter, de protéger et de promouvoir les droits garantis par le *Pacte*.

Bien que le *Code* rende difficile la lutte contre tous les aspects de la pauvreté et de l'itinérance, la Commission souhaite néanmoins examiner des moyens de résoudre ces problèmes dans le cadre du mandat qui lui a été confié aux termes du *Code*.

De plus, de nombreuses personnes et organisations, dont le Comité de révision de la *Loi canadienne sur les droits de la personne*, le Sénat canadien et l'Association canadienne des commissions et conseil des droits de la personne, ont adopté la position voulant que les lois sur les droits de la personne soient modifiées de façon à inclure la « condition sociale » comme nouveau motif interdit de discrimination.

**Quelles mesures, s'il en est, pensez-vous que le gouvernement ou autres devraient prendre pour résoudre les problèmes de discrimination liée au statut socio-économique, à la pauvreté et à l'itinérance?**

**Quel rôle la Commission peut-elle jouer pour la protection et la promotion des droits sociaux et économiques, et pour intervenir en ce qui touche le problème de l'itinérance?**



## **VI. Conclusion**

Le présent document de consultation décrit plusieurs questions fondamentales au sujet desquelles la Commission aimerait recevoir vos suggestions. De plus, le *Document de référence* contient une analyse détaillée des questions relatives aux droits de la personne en matière de logements locatifs. La Commission accueille favorablement tous et chacun des commentaires portant sur cette importante question. Tous les renseignements reçus feront l'objet d'une même considération alors que la Commission met au point de nouvelles initiatives dans ce domaine.

**D'après les renseignements que la Commission a fournis et votre connaissance des problèmes en matière de logement locatif en Ontario, y a-t-il quelque autre problème de logement, de pratiques discriminatoires ou de barrières systémiques relevant des droits de la personne que vous aimeriez signaler à la Commission?**

**Avez-vous d'autres commentaires au sujet de ce que la Commission ou d'autres organismes peuvent faire pour sensibiliser le public, favoriser les droits de la personne et élaborer des positions de principe dans le domaine du logement locatif?**