

# Mémoire de la Commission ontarienne des droits de la personne Concernant la Consultation du ministère des Affaires municipales et du logement sur la stratégie à long terme de logement abordable

Le 23 décembre 2009

## Introduction

La communauté internationale reconnaît depuis longtemps que le logement constitue un droit humain fondamental et universel qui doit être protégé par la loi. La *Déclaration universelle des droits de l'homme*<sup>1</sup> et le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC)*<sup>2</sup> reconnaissent tous deux le droit au logement<sup>3</sup>. D'autres traités internationaux ont affirmé le droit au logement, notamment la *Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale*, la *Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes* et la *Convention relative aux droits de l'enfant*.

Le Canada a ratifié l'ensemble de ces traités et, ce faisant, a adhéré au point de vue voulant que le logement constitue un droit de la personne. Afin de faire de ces principes de haut niveau une réalité vécue pour la population canadienne, tous les ordres de gouvernement doivent jouer un rôle actif dans l'élaboration de stratégies pratiques visant à s'assurer que l'ensemble des Canadiens sont convenablement logés. L'Ontario est l'un des endroits les plus riches du monde. Et pourtant, il y a encore de nombreux Ontariens qui n'ont pas accès à un logement convenable et abordable.

Le fait qu'un individu dispose d'un logement abordable et convenable est essentiel à sa capacité à s'impliquer dans sa collectivité et à faire partie de celle-ci. Il existe un lien indéniable entre le logement abordable et convenable et la qualité de vie. Le logement jette les fondements du bien-être général et de l'inclusion sociale. Un logement convenable facilite l'accès à un emploi satisfaisant, à l'aide et aux ressources communautaires ainsi qu'aux possibilités de s'instruire.

La Commission ontarienne des droits de la personne (la « Commission ») se réjouit que la province de l'Ontario soit parvenue au constat de la nécessité d'une stratégie à long terme en matière de logement abordable. L'élaboration d'une telle stratégie était l'une des principales recommandations issues du rapport de la Commission sur sa propre consultation en matière de logement, intitulé *Le droit au logement*<sup>4</sup>. La Commission est très heureuse de contribuer à l'élaboration de cette stratégie par la province. Le présent mémoire complète les commentaires présentés de vive voix par la Commissaire en chef, Barbara Hall, lors des tables rondes tenues dans le cadre des séances de consultation du ministère des Affaires municipales et du logement, les 22 juin et 3 novembre 2009.

La Commission reconnaît que de multiples acteurs ont un rôle à jouer dans l'élaboration d'une stratégie à long terme de logement abordable. Dans *Le droit au logement*, la Commission a recommandé que tous les ordres de gouvernement travaillent de concert à l'élaboration d'une stratégie nationale coordonnée<sup>5</sup>. En l'absence d'une stratégie nationale en matière de logement, ou à titre de première étape sur la voie d'une stratégie nationale, la province de l'Ontario a l'occasion de mener par l'exemple. Par ailleurs, afin d'assurer la coordination, la cohérence et la réussite d'une stratégie sur le logement à l'échelon provincial, la Commission est d'avis que le ministère des Affaires municipales et du logement (MAML) est le mieux placé pour assumer un rôle de chef de file. La Commission proposera son appui et son aide et, à cette fin, l'une des sections du présent document souligne plusieurs domaines éventuels de partenariat entre le MAML et la Commission.

## **La consultation de la Commission sur le logement**

Cela fait un certain temps que la Commission entend dire que les personnes visées par les motifs prévus au *Code* rencontrent des difficultés importantes pour obtenir un logement et le conserver. La Commission est préoccupée par le rôle que la discrimination peut jouer en gênant l'accès de ces personnes à un logement. Les cas de discrimination sont plus susceptibles de survenir lorsque les possibilités de logement adéquat et abordable sont en nombre insuffisant<sup>6</sup>. Lorsque les possibilités de logement sont peu nombreuses, les fournisseurs de logements peuvent se permettre d'être très sélectifs dans leur choix des locataires et sont moins enclins à bien traiter ces derniers.

Dans le but de mieux comprendre de quelle manière les cas de discrimination surviennent dans le contexte du logement locatif, la Commission ontarienne des droits de la personne a entrepris un processus formel de consultation publique en 2007. À cette fin, la Commission a publié un document de référence intitulé *Les droits de la personne et le logement locatif en Ontario*<sup>7</sup> en mai 2007. Ce document établit un cadre de discussion sur la discrimination dans le domaine du logement locatif. La Commission a par la suite publié un document de consultation<sup>8</sup> dans lequel elle demandait au public de formuler des commentaires au sujet de problèmes précis relatifs aux droits de la personne survenant dans le domaine du logement locatif.

Au cours de l'été et de l'automne 2007, la Commission a mené des consultations publiques. Près de 130 organismes et plus de 100 particuliers ont participé aux rencontres à l'échelle de la province. La Commission a reçu plus de 60 mémoires officiels et plus de 100 personnes lui ont écrit ou ont répondu à un sondage en ligne. En juillet 2008, la Commission a publié un rapport de consultation intitulé *Le droit au logement : Rapport de consultation sur les droits de la personne en matière de logements locatifs en Ontario*, lequel présentait la rétroaction recueillie dans le cadre des consultations. Dans ce rapport, elle formulait également des recommandations à l'intention des intervenants, y compris la province de l'Ontario, en matière de discrimination dans le domaine du logement locatif, et décrivait les engagements de la Commission<sup>9</sup>.

L'un des engagements de la Commission était d'élaborer une politique sur la discrimination dans le domaine du logement locatif. Le 5 octobre 2009, la Commission a rendu publique la *Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif*<sup>10</sup>. La Politique donne des orientations pratiques destinées notamment aux fournisseurs de logements et aux locataires et qui peuvent être appliqués dans des situations quotidiennes, dans le but d'éliminer rapidement les atteintes aux droits de la personne ou de les prévenir. La Politique est la première initiative au Canada visant à examiner de manière exhaustive les obstacles au logement et la façon de les éliminer. L'analyse et les exemples utilisés dans la Politique se fondent sur les recherches menées par la Commission sur la discrimination en matière de logement locatif, les normes internationales, les plaintes en matière de droits de la personne dont la Commission et le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario ont été saisis, les décisions judiciaires ainsi que sur les nombreux commentaires recueillis auprès de particuliers et d'organismes dans le cadre du processus de consultation de la Commission.

En conséquence des nombreux travaux qu'elle a entrepris dans le domaine du logement locatif, la Commission a développé une expertise significative et se trouve en bonne position pour faire partager son point de vue unique dans le cadre de la consultation menée par la province. De même, une bonne partie des renseignements recueillis par la Commission au cours de sa consultation sera directement pertinente pour les fins de l'élaboration d'une stratégie provinciale sur le logement abordable.

## **La pauvreté et l'accès au logement**

Les groupes qui ont subi des désavantages historiques et qui sont protégés par le *Code* sont plus susceptibles d'être relégués à un statut socio-économique inférieur<sup>11</sup>. La pauvreté est étroitement liée aux inégalités, surtout pour les femmes (en particulier les femmes chefs de famille monoparentale et les femmes âgées), les Autochtones, les personnes racialisées et les personnes handicapées. Les personnes de statut socio-économique inférieur ont souvent des choix très limités sur le marché du logement locatif du secteur privé et doivent faire appel à différentes formes de logements sociaux.

L'accroissement du nombre de logements convenables et abordables disponibles constituera une grande avancée vers la réduction de la pauvreté en Ontario. Sans logement adéquat, les efforts des individus et des familles visant à améliorer leur qualité de vie d'une manière générale seront contrecarrés. La Commission estime que la viabilité d'une stratégie à long terme sur le logement abordable nécessite de créer de nouvelles possibilités de logement social, ainsi que d'améliorer l'entretien des logements sociaux existants. La Commission invite le MAML à étudier, dans le cadre de sa stratégie, d'autres solutions que les subventions, tels que les allocations de logement transférables, pour accroître les possibilités de logement pour les personnes à faible revenu sur le marché privé du logement locatif et pour permettre davantage de souplesse quant au choix du lieu de vie. Le renforcement des fonctions de « filet de sauvetage » pour les personnes qui risquent de perdre leur logement constitue un autre volet important d'une stratégie efficace. Parmi les initiatives connexes, on

pourrait accroître la disponibilité des ressources de « banques d'aide au loyer » et des possibilités de logement avec services de soutien pour les populations à risque, et réexaminer les procédures d'expulsion en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la LLUH).

Le gouvernement de l'Ontario a reconnu le lien qui existe entre la pauvreté et les droits de la personne. L'alinéa 2(2)3 de la *Loi de 2009 sur la réduction de la pauvreté*<sup>12</sup> reconnaît que « tous les groupes sociaux ne courent pas le même risque face à la pauvreté. La stratégie de réduction de la pauvreté doit reconnaître le risque accru couru par des groupes tels que les immigrants, les femmes, les mères célibataires, les personnes handicapées, les peuples autochtones et les groupes victimes de racisme ». L'alinéa 2(3)3 de la Loi reconnaît également que « le logement » est l'un des déterminants majeurs de la pauvreté et qu'il nécessite par conséquent que soient établis annuellement des rapports sur certains indicateurs afin de mesurer la réussite de la stratégie.

La Commission a eu le plaisir de constater que le document de consultation du Ministère fait ces rapprochements, et a été très heureuse de noter que le Ministère place son initiative dans le cadre plus général de la Stratégie de réduction de la pauvreté de la province de l'Ontario. Comme elle l'a recommandé dans son rapport de consultation, *Le droit au logement*, la Commission invite la province de l'Ontario à travailler de concert avec tous les ordres de gouvernement pour intégrer les droits relatifs au logement dans des stratégies globales et coordonnées de réduction de la pauvreté<sup>13</sup>.

La Commission invite également le MAML à collaborer avec les autres ministères du gouvernement afin de déterminer l'incidence de l'insuffisance des prestations d'aide sociale, du faible niveau du salaire minimum, des restrictions à l'accès aux banques d'aide au loyer et de la suppression des mécanismes de contrôle des vacances sur l'accès aux logements abordables<sup>14</sup>.

### **Le Code des droits de la personne de l'Ontario**

Le *Code* contient diverses dispositions qui protègent les individus contre la discrimination en matière de logement, à commencer par son préambule, suivant lequel l'objet du *Code* est de créer :

... un climat de compréhension et de respect mutuel de la dignité et de la valeur de toute personne de façon que chacun se sente partie intégrante de la collectivité et apte à contribuer pleinement à l'avancement et au bien-être de la collectivité et de la province.

Le préambule reconnaît également qu'il est de principe en Ontario :

... de reconnaître la dignité et la valeur de toute personne et d'assurer à tous les mêmes droits et les mêmes chances, sans discrimination...

## **Protections**

Le *Code* vise à garantir à chacun une chance égale d'accéder à des facilités de logement et aux avantages qui en découlent sans discrimination pour l'un des motifs protégés par le *Code*. À cet égard, le paragraphe 2(1) du *Code* prévoit que :

Toute personne a droit à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement, sans discrimination fondée sur la race, l'ascendance, le lieu d'origine, la couleur, l'origine ethnique, la citoyenneté, la croyance, le sexe, l'orientation sexuelle, l'âge, l'état matrimonial, l'état familial, l'état d'assisté social ou un handicap.

Le paragraphe 2(2) interdit le harcèlement en matière d'occupation d'un logement :

L'occupant d'un logement a le droit d'y vivre sans être harcelé par le propriétaire ou son mandataire ou un occupant du même immeuble pour des raisons fondées sur la race, l'ascendance, le lieu d'origine, la couleur, l'origine ethnique, la citoyenneté, la croyance, l'âge, l'état matrimonial, l'état familial, l'état d'assisté social ou un handicap.

Le paragraphe 7(1) aborde expressément le harcèlement sexuel par un propriétaire, son mandataire ou un occupant du même immeuble :

L'occupant d'un logement a le droit d'y vivre sans être harcelé par le propriétaire ou son mandataire ou un occupant du même immeuble pour des raisons fondées sur le sexe.

La sollicitation sexuelle par une personne dans une position de pouvoir relatif vis-à-vis d'un locataire est interdite par le paragraphe 7(3) :

(3) Toute personne a le droit d'être à l'abri :

a) de sollicitations ou d'avances sexuelles provenant d'une personne en mesure de lui accorder ou de lui refuser un avantage ou une promotion si l'auteur des sollicitations ou des avances sait ou devrait raisonnablement savoir que celles-ci sont importunes;

b) de représailles ou de menaces de représailles pour avoir refusé d'accéder à des sollicitations ou à des avances sexuelles si ces représailles ou menaces proviennent d'une personne en mesure de lui accorder ou de lui refuser un avantage ou une promotion.

Dans le contexte du logement locatif, la personne en mesure d'accorder ou de refuser un avantage serait vraisemblablement le propriétaire ou le régisseur d'une habitation à vocation résidentielle.

## **Moyens de défense et exceptions**

L'article 18 du *Code* offre un moyen de défense à certains fournisseurs de logements :

Ne constitue pas une atteinte aux droits, reconnus dans la partie I, à un traitement égal en matière de services et d'installations, avec ou sans adaptation, le fait qu'un organisme ou un groupement religieux, philanthropique, éducatif, de secours mutuel ou social dont le principal objectif est de servir les intérêts de personnes identifiées par un motif illicite

de discrimination, n'accepte que des personnes ainsi identifiées comme membres ou participants.

L'article 21 du *Code* énonce trois exceptions aux droits à l'égalité en matière de logement :

- (1) Logement partagé  
Ne constitue pas une atteinte au droit, reconnu à l'article 2, à un traitement égal... l'existence d'une discrimination dans le cas d'un logement situé dans une habitation où réside le propriétaire ou sa famille si le ou les occupants du logement doivent partager une salle de bains ou une cuisine avec le propriétaire ou sa famille.
- (2) Logement et discrimination sexuelle  
Ne constitue pas une atteinte au droit, reconnu à l'article 2, à un traitement égal... sans discrimination fondée sur le sexe l'existence d'une discrimination fondée sur ce motif si l'occupation de tous les logements de l'immeuble, à l'exception, le cas échéant, de celui du propriétaire ou de sa famille, est restreinte à des personnes du même sexe.
- (3) Pratiques de commerce prescrites  
Ne constitue pas une atteinte au droit, reconnu à l'article 2, à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement sans discrimination le fait pour le locateur qui choisit des locataires éventuels d'avoir recours, de la manière prescrite en vertu de la présente loi, à toute pratique de commerce que prescrivent les règlements pris en application de celle-ci, notamment les renseignements sur le revenu, les vérifications du crédit et les références en la matière, les antécédents en matière de logement, les garanties et autres pratiques de commerce semblables.

Les règlements afférents au paragraphe 21(3) autorisent les propriétaires à utiliser, de la manière prescrite par le *Code* et les règlements, les renseignements sur le revenu, les vérifications du crédit, les références concernant le crédit, les antécédents en matière de logement, les garanties et autres pratiques de commerce semblables pour choisir les locataires potentiels. En ce qui concerne les renseignements sur le revenu, le règlement 290/98 établi en application du *Code* autorise les propriétaires à demander à un locataire potentiel les renseignements sur le revenu, mais seulement si le propriétaire exige également les références concernant le crédit, les antécédents en matière de logement et les vérifications du crédit, et afin d'examiner les renseignements sur le revenu seulement avec tous les autres renseignements que le propriétaire a obtenus. Le paragraphe et les règlements n'autorisent pas un propriétaire à pratiquer une discrimination défavorable ou à refuser de louer à quelqu'un en raison d'un des motifs énumérés au *Code*.

Toute personne qui croit que ses droits ont été violés peut décider de porter plainte en vertu du *Code*. Il est interdit de sanctionner ou de menacer une personne de sanction pour avoir exercé ces droits. Toute tentative ou menace de sanction à l'encontre d'une personne qui a exercé ses droits de la personne est appelée « représailles » et est interdite par l'article 8 du *Code*.

## ***Les mesures que doit adopter le MAML pour répondre aux préoccupations relatives aux droits de la personne en matière de logement***

La Commission est d'avis que la réussite d'une stratégie à long terme de logement abordable suppose que le MAML prenne des mesures pour répondre aux problèmes qui touchent aux droits de la personne en matière de logement et qui sont susceptibles d'entraver la capacité d'une personne à accéder aux possibilités de logement. La discrimination peut survenir aux différentes étapes de la location d'un logement et prendre diverses formes. Le *Code* protège les individus contre les discriminations relativement à tous les aspects de la location d'un logement, notamment :

- le processus de demande de location d'un logement;
- les règles et règlements s'appliquant aux locataires;
- les réparations et l'entretien;
- l'utilisation des services et des installations connexes;
- la jouissance générale des lieux loués;
- les expulsions.

Le *Code* oblige le fournisseur de logement à prendre des mesures d'adaptation à l'égard des besoins des locataires visés par le *Code*, dans la mesure où cela n'occasionne pas de préjudice injustifié. Il protège également les individus contre le harcèlement à l'égard de tous les aspects de la location d'un logement.

Les paragraphes qui suivent exposent les mesures particulières que le MAML peut prendre dans le but de s'assurer que les droits de la personne sont respectés dans le domaine du logement.

## ***Fournir des renseignements concernant les droits et obligations découlant du Code***

Le MAML, en tant que Ministère provincial chargé du logement, est le mieux placé pour s'assurer que ceux qui prennent part à la fourniture de logements sont conscients de leurs droits et obligations en vertu du *Code*, et que ces droits et obligations sont respectés. Au cours de la consultation menée par la Commission sur le logement, il est apparu clairement que le manque de sensibilisation des fournisseurs de logements et des locataires quant aux droits et obligations énoncés par le *Code* constituait l'un des principaux facteurs contribuant aux niveaux de discrimination dans la province.

Les fournisseurs de logements, et en particuliers les propriétaires les plus petits, peuvent se livrer à des pratiques discriminatoires sans même en avoir conscience. Par exemple, sur le marché locatif privé, les annonces continuent d'indiquer que des logements sont « réservés aux adultes », bien que cette pratique viole manifestement le *Code*. Parfois, la discrimination en matière de logement peut être plus intentionnelle. Par exemple, on a signalé de nombreux cas à la Commission dans lesquels on avait dit à des personnes racialisées qu'un appartement avait été loué, alors même qu'un ami blanc qui s'était

renseigné par la suite s'était vu répondre que le logement était toujours disponible<sup>15</sup>. La Commission a pris – et continuera à prendre – des mesures proactives pour lutter contre la discrimination systémique dans le secteur du logement locatif. La Commission considère également que le MAML doit jouer en permanence un rôle majeur de direction en vue de prévenir la discrimination systémique dans le domaine du logement et de la réduire.

En tant que loi quasi constitutionnelle, le *Code* a primauté sur toute autre loi de l'Ontario, à moins que cette autre loi n'énonce expressément qu'elle s'applique malgré le *Code*<sup>16</sup>. En d'autres termes, lorsqu'une autre mesure législative contient une disposition qui entre en conflit avec le *Code* ou le contredit, le *Code* prévaut. Cette primauté est expressément reconnue dans le contexte du logement locatif. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* contient une disposition qui énonce que la Loi prévaut sur toute autre loi susceptible d'entrer en conflit avec celle-ci, à l'exception du *Code*<sup>17</sup>. De même, plusieurs décisions du Tribunal du logement de l'Ontario ont reconnu la suprématie du *Code* et son statut particulier dans leurs motifs<sup>18</sup>. En pratique, la primauté du *Code* signifie que les exigences énoncées dans le *Code* doivent être prises en compte dans l'exercice des pouvoirs conférés par la législation qui se rapporte au logement. Cependant, malgré le libellé clair du *Code*, de nombreux fournisseurs de logements n'ont toujours pas connaissance du statut particulier du *Code*. Par exemple, de nombreux fournisseurs de logements continuent de se fier uniquement aux exigences du *Code du bâtiment de l'Ontario*, sans tenir compte de leurs obligations découlant du *Code des droits de la personne*.

La Commission invite le MAML à transmettre à ses partenaires, aux parties intéressées et au grand public, le message clair que les droits de la personne doivent être respectés. En particulier, l'accent doit être mis sur le fait que la législation relative au logement est assujettie à la primauté du *Code*<sup>19</sup>. Ce message peut être adressé par des moyens divers, tels que le site Internet du MAML, des brochures d'information, l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives du MAML, et par le biais de la collaboration entre le MAML et les municipalités. Dans *Le droit au logement*, la Commission a recommandé que le MAML mette à jour les renseignements figurant sur son site Internet concernant la « discrimination et le harcèlement dans le secteur du logement locatif » afin de préciser que le *Code* a préséance sur la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH)* et de mettre en évidence les sections pertinentes du rapport de la Commission, en consultation avec cette dernière<sup>20</sup>. En particulier, l'accroissement des capacités de l'Unité des enquêtes et de l'application des mesures législatives pourrait assurer aux propriétaires et aux locataires qui ont besoin de renseignements sur les droits de la personne et les préoccupations en matière de logement locatif d'avoir accès à des ressources à l'échelon provincial.

## ***L'examen de la législation pour déterminer quels sont les obstacles et les supprimer***

La Commission s'est félicitée de voir que le Ministère décrit l'« accessibilité » comme l'un des principes qui sous-tendent l'élaboration de sa stratégie de logement, en page 8 du document de consultation. Afin de s'assurer que les personnes visées par les motifs énumérés par le *Code* ont accès à des logements abordables, il conviendrait que le MAML examine la législation qu'il administre afin de déterminer quels sont les obstacles et les supprimer.

Dans le passé, la Commission s'est dite à plusieurs reprises préoccupée par le fait que les exigences relatives à l'accessibilité énoncées au *Code du bâtiment* ne répondent plus aux exigences du *Code des droits de la personne* et ne se traduisent pas par un accès égal pour les personnes handicapées<sup>21</sup>. Le moyen de défense fondé sur le respect des codes du bâtiment pertinents a été clairement rejeté à l'encontre d'une plainte en discrimination en vertu du *Code des droits de la personne*<sup>22</sup>, et les fournisseurs de logement peuvent s'exposer à des plaintes fondées sur les droits de la personne dans la mesure où leurs locaux ne répondent pas aux exigences du *Code des droits de la personne*. Comme elle l'a recommandé dans *Le droit au logement*, la Commission a invité le MAML à modifier le *Code du bâtiment* afin de tenir compte des exigences légales énoncées dans le *Code des droits de la personne*, y compris le principe de l'adaptation sans préjudice injustifié. À titre d'exemple, le *Code du bâtiment* devrait exiger qu'un édifice soit conçu ou rénové de façon à le rendre accessible et ouvert à tous les membres de la société<sup>23</sup>.

Au cours de sa consultation, certaines préoccupations touchant aux procédures et aux processus prévus par la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* ont été également portées à l'attention de la Commission. Par exemple, des inquiétudes ont été soulevées au sujet de l'administration de l'obligation voulant que les occupants signalent un changement de revenu ou de la taille du ménage. Les administrateurs ont le pouvoir de prolonger le délai imparti; toutefois, ils ne le font pas tous, de sorte que les familles qui omettent de signaler promptement l'ajout d'un enfant à la famille peuvent perdre leur subvention. On a d'autre part soulevé devant la Commission le caractère trop normatif de la *LRLS*, en ce sens qu'elle énonce trop de directives (au sujet de l'occupation, de la sélection des ménages et de la disponibilité des subventions) qui peuvent paraître entraver la flexibilité requise pour modifier les procédures afin de les adapter aux besoins de chacun. Dans *Le droit au logement*, la Commission a recommandé que le MAML lance un processus de consultation visant à modifier la *LRLS*, ou prenne des mesures pour s'assurer : (a) que des mesures d'adaptation sont prises, sans que cela ne cause de préjudice injustifié, pour répondre aux besoins prévus au *Code*, relativement aux délais applicables à la divulgation des renseignements, aux politiques concernant les invités et aux autres exigences; et (b) qu'il existe un processus d'examen indépendant et impartial des décisions qui portent sur l'admissibilité d'un locataire à une subvention<sup>24</sup>.

Outre la *Loi sur le code du bâtiment* et la *LRLS*, le MAML devrait s'assurer que les exigences, les processus et les procédures prévues, entre autres, par la *LLUH*, la *Loi*

sur les municipalités, la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et les autres lois qui touchent au logement n'ont pas de conséquences défavorables sur les personnes visées par les motifs énumérés au *Code*.

### ***Assurer la formation des organes décisionnels***

Les tribunaux, les organes administratifs et les autres décideurs qui traitent de questions touchant au logement ont un rôle important à jouer pour contribuer au respect de l'engagement du Canada d'offrir des logements convenables qui est énoncé dans le *PIDESC*. Les décideurs chargés de l'interprétation des lois se rapportant au logement devraient se considérer comme les contrôleurs locaux des engagements internationaux du Canada et faire tout en leur pouvoir pour prendre les décisions en matière de logement à l'aune du droit international des droits de la personne<sup>25</sup>. La Cour suprême du Canada a également précisé que les décideurs administratifs, notamment la Commission de la location immobilière (CLI) et les gestionnaires de services en vertu de la *LRLS*, ont l'obligation de tenir compte du *Code* lorsqu'ils prennent leurs décisions et d'en appliquer les dispositions<sup>26</sup>.

Au cours de la consultation menée par la Commission, des personnes consultées ont décrit leurs préoccupations quant au fait que, bien souvent, il n'est pas fait application du *Code* et des principes internationaux relatifs aux droits de la personne dans le contexte des décisions prises en vertu de la *LLUH* ou de la *LRLS*. Dans *Le droit au logement*, la Commission a recommandé que les tribunaux, les gestionnaires de services et les autres décideurs interprètent et appliquent la *LLUH* et la *LRLS* de manière conforme au *Code* et au *PIDESC*. Par exemple, la CLI devrait tenir compte de l'importance fondamentale du logement et appliquer le principe d'adaptation sans préjudice injustifié pour les fins de déterminer si un locataire ayant une maladie mentale doit être expulsé pour avoir entravé la jouissance raisonnable des lieux<sup>27</sup>.

Si l'on entend mettre en œuvre de manière réussie une stratégie sur le logement abordable, il sera impératif que les décideurs intervenant dans le domaine du logement respectent le *Code* et les engagements internationaux en matière de droits de la personne qui touchent au logement. À cette fin, la Commission recommande que le MAML dispense une formation uniforme à l'ensemble des décideurs sur la manière d'appliquer les principes prévus au *Code* et les obligations internationales du Canada dans le domaine des droits de la personne. Pour les décideurs, la première étape pourrait consister à élaborer des politiques et des procédures sur l'adaptation, conformément aux *Directives concernant l'élaboration de politiques et de procédures en matière de droits de la personne*, comme la Commission l'a recommandé dans *Le droit au logement*<sup>28</sup>. La Commission est disposée à apporter son expertise et son expérience pour aider le MAML dans cette tâche.

## **Faciliter la création de programmes spéciaux et d'organismes d'intérêts spéciaux**

L'article 14 du *Code* autorise la mise en œuvre de programmes spéciaux en matière de logement<sup>29</sup>. Cela permet d'accorder un traitement préférentiel à des personnes visées par des motifs prévus au *Code* ou d'exécuter des programmes spéciaux destinés seulement à ces personnes, si ces programmes ont pour but d'atténuer des difficultés ou un désavantage économique ou d'aider des personnes ou des groupes défavorisés à jouir de chances égales.

**Exemple :** À la suite des résultats d'une recherche indiquant que les Autochtones en Ontario sont plus susceptibles d'avoir besoin de logements que les ménages moyens, on instaure un programme spécial pour fournir des logements sociaux aux Autochtones.

**Exemple :** Une coopérative d'habitation élabore une politique prévoyant une combinaison de logements au prix du marché et de logements au loyer indexé sur le revenu afin d'aider les personnes à faible revenu ou bénéficiant de l'aide sociale.

Il existe également des cas où le logement destiné à répondre aux besoins des personnes âgées en Ontario contribue à l'atteinte des objectifs du *Code* et conduit à créer des possibilités de logement abordable. L'article 15 du *Code* permet qu'un traitement préférentiel soit accordé aux personnes de 65 ans ou plus, et donc que l'accès à des logements soit limité aux personnes de plus de 64 ans.

L'article 18 du *Code* prévoit un autre moyen de créer des possibilités de logement abordable, en autorisant certains types d'organismes, dont les activités peuvent comprendre la fourniture de logements, à limiter l'accès des personnes en tant que membres ou participants sur la base de motifs prévus au *Code*.

**Exemple :** Une synagogue exploite une résidence pour personnes âgées dont l'objectif consiste à promouvoir la religion et la culture juives auprès des résidents. Elle assure des services liturgiques et sert des aliments kasher. Pour y vivre, il faut être de confession juive et avoir plus de 60 ans.

La Commission est d'avis que l'une des mesures que le MAML peut prendre pour accroître les possibilités de logement convenable et abordable<sup>30</sup> et pour pallier le désavantage historique des personnes et des groupes visés par les motifs prévus au *Code* consiste à faciliter la mise au point et la création de programmes spéciaux et d'organismes d'intérêts spéciaux.

## ***L'élaboration d'une stratégie visant l'opposition discriminatoire de quartier***

Le phénomène de l'opposition discriminatoire de quartier (également connue sous le nom de syndrome du « pas dans ma cour » ou PDMC) constitue un obstacle majeur à la création de nouveaux logements abordables et avec services de soutien. Ce syndrome ne concerne pas les consultations publiques et autres préoccupations légitimes relatives à l'utilisation et à l'aménagement des terrains. Il vise la réaction à l'égard du logement abordable et avec services de soutien qui est attribuable à des attitudes négatives à l'égard des futurs occupants. Ces réactions s'expliquent souvent par l'inquiétude que de tels logements fassent chuter la valeur des propriétés, compromettent la sécurité ou ruinent le quartier<sup>31</sup>.

Les municipalités sont également préoccupées par les conséquences de l'opposition discriminatoire de quartier. Dans le cadre d'un sondage mené par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en collaboration avec la Fédération canadienne des municipalités (FCM), les municipalités de taille diverse ont cité l'opposition discriminatoire de quartier comme le principal obstacle réglementaire au logement abordable et à la construction intercalaire<sup>32</sup>.

Les personnes visées par ce syndrome sont habituellement des personnes qui doivent pouvoir compter sur un logement abordable, par exemple des maisons de chambre, des foyers de groupe, des logements sociaux et avec services de soutien, des pensions de famille, des foyers de soins en établissement et des refuges. Ces types de logements sont souvent occupés par des personnes visées par les motifs prévus au *Code*, notamment les prestataires de l'aide sociale, les personnes racialisées, les Autochtones, les immigrants et les réfugiés, les étudiants (qui sont souvent des jeunes), les aînés, les personnes célibataires et les personnes handicapées, y compris les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale, ainsi que les familles avec de jeunes enfants.

Comme elle l'a indiqué dans sa *Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif*, la Commission est d'avis que les préoccupations concernant les projets de logements abordables doivent être légitimement fondées sur des questions d'aménagement, et non sur des suppositions stéréotypées au sujet des personnes qui habiteront ces logements. Les personnes ou groupes désignés par le *Code* ne devraient pas avoir de permission à demander à leurs voisins éventuels avant d'emménager dans un nouveau quartier<sup>33</sup>. Dans la mesure du possible, une personne devrait pouvoir vivre au sein de la collectivité de son choix.

Le mouvement d'opposition à l'encontre des projets de logement abordable peut constituer une violation du *Code*, lorsqu'en découlent des changements aux processus d'aménagement existants ou des obstacles à l'accessibilité au logement, ou encore lorsqu'il expose les résidents éventuels à des remarques ou à des comportements discriminatoires. En outre, lorsque les politiques ou les pratiques d'aménagement visent directement les personnes protégées par le *Code* ou qu'elles les touchent de manière disproportionnée, elles peuvent être considérées comme une violation de ce dernier<sup>34</sup>.

Les règlements de zonage qui ne font pas partie d'un plan d'urbanisme légitime et qui ont pour effet de réglementer les utilisateurs du terrain plutôt que son utilisation sont considérés comme invalides<sup>35</sup> et peuvent faire l'objet de contestations fondées sur les droits de la personne s'ils ont pour effet d'exclure des personnes visées par les motifs prévus au *Code*. Les règlements de zonage qui établissent et restreignent l'emplacement d'habitations en fonction des caractéristiques de leurs utilisateurs plutôt que du type de construction des immeubles ont été jugés discriminatoires<sup>36</sup>.

Les exigences et les pratiques municipales sont influencées par l'opposition de quartier. En conséquence, de nombreuses municipalités ont adopté des règlements ou des pratiques qui peuvent empêcher certaines personnes, telles que les personnes à faible revenu et les personnes handicapées, mais aussi les nouveaux arrivants au Canada, les Autochtones et les jeunes, d'emménager dans certains quartiers. On peut citer par exemple l'imposition de distances minimales de séparation (p. ex., pour les foyers de groupe destinés aux personnes handicapées); les définitions applicables au zonage qui restreignent le développement de logements à partir des caractéristiques des personnes qui y vivent; l'imposition de moratoires qui empêchent les fournisseurs de logements sociaux d'établir des logements dans les zones résidentielles; et les processus d'aménagement qui imposent des exigences de consultation plus lourdes pour les logements abordables ou avec services de soutien<sup>37</sup>.

Il appartient aux conseils et conseillers municipaux, aux associations de quartier, aux promoteurs immobiliers, aux décideurs tels que la Commission des affaires municipales de l'Ontario, ainsi qu'aux particuliers de se garder d'exercer une quelconque discrimination à l'égard des personnes visées par les motifs prévus au *Code* sous forme d'une opposition de quartier et de veiller à éviter que les pratiques et les politiques ne donnent lieu à un traitement différencié. Bien que ces organismes et les particuliers ne fournissent pas directement de logements, ils ont tout de même l'obligation de s'abstenir de contribuer à la discrimination indirecte dans le contexte du logement.

La Commission a pris plusieurs mesures concernant l'opposition discriminatoire de quartier et ses répercussions envers les personnes identifiées par le *Code*. Dans sa *Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif*, la Commission a donné des directives sur la manière de distinguer les pratiques liées à ce syndrome et à les éviter. La Commission s'est également réunie avec plusieurs municipalités pour discuter de certaines préoccupations précises et pour donner des conseils, et elle est intervenue et continuera d'intervenir dans des situations qui touchent à ces questions. Dans *Le droit au logement*, la Commission a recommandé que « tous les organismes, établissements et particuliers qui s'occupent de créer, de planifier ou d'approuver des logements abordables destinés aux groupes protégés par le *Code*, ou qui participent à cet égard, prennent des mesures pour surveiller les mouvements discriminatoires "pas dans ma cour" et modifient leurs politiques, leurs pratiques et leurs actions pour prévenir et éliminer ce type d'opposition<sup>38</sup> ».

Dans son rapport, la Commission a également recommandé que « les organismes ontariens, notamment les groupes communautaires, le gouvernement de l'Ontario et les municipalités ou les associations municipales, travaillent en partenariat et en consultation avec la Commission, à la mise au point d'une stratégie à l'échelle provinciale visant à aborder le mouvement discriminatoire "pas dans ma cour" et à le prévenir<sup>39</sup> ». À cette fin, le MAML doit jouer un rôle important en vue de contrer l'opposition discriminatoire de quartier et de l'éradiquer. Le MAML est bien placé pour donner des orientations constantes et uniformes à l'ensemble des municipalités, sur la manière de s'assurer que les politiques, les pratiques et les règlements n'ont pas de conséquences défavorables pour les personnes visées par le Code.

La Commission collabore actuellement avec le MAML à l'élaboration d'un « bulletin d'information » qui présentera les pratiques exemplaires que peuvent adopter les municipalités dans ce domaine. Bien qu'il s'agisse d'un bon départ, cette collaboration doit être considérée comme la première étape d'une stratégie plus vaste qui doit être élaborée et menée par le MAML. Ce dernier pourrait assumer un rôle accru de direction dans ce domaine, en aidant les municipalités qui demandent des orientations sur la manière d'aborder l'opposition discriminatoire de quartier, en examinant les plans officiels des municipalités et des régions pour s'assurer qu'ils prévoient des mesures en faveur du logement abordable et pour lutter contre la discrimination, et en finançant et en étudiant les pratiques exemplaires afin de déterminer comment intégrer au mieux les logements abordables. Le MAML pourrait aussi inviter les municipalités à établir un zonage de droit en vue de mettre en œuvre dans toute la municipalité des stratégies en faveur de logements abordables<sup>40</sup>.

### ***Apporter un soutien aux fournisseurs de logements sociaux***

L'offre de logements sociaux en nombre suffisant, en bonne condition, bien financés et administrés conformément aux principes des droits de la personne constitue l'une des façons les plus efficaces de fournir un logement convenable et abordable aux Ontariens. Les programmes de logement social ont la capacité de fournir des solutions viables de logement aux personnes et aux familles qui ne sont pas en mesure de rivaliser sur le marché du logement locatif privé. Toutefois, au cours de la consultation menée par la Commission sur le logement, les fournisseurs de logements sociaux lui ont fait part à maintes reprises de leur impression de ne pas bénéficier d'un soutien suffisant.

Par exemple, plusieurs fournisseurs de logements sociaux ont expliqué qu'ils ne sont pas en mesure de s'acquitter de leurs obligations prévues par le Code, notamment leur obligation d'adaptation sans préjudice injustifié, en raison de l'insuffisance du financement du MAML. On a rapporté à la Commission que de nombreux fournisseurs devaient affecter des fonds prévus pour l'entretien courant des bâtiments au paiement des mesures d'adaptation, et qu'il en découle des répercussions majeures et à long terme sur leur capacité à maintenir le parc de logements en bon état.

Dans *Le droit au logement*, la Commission a recommandé que « le gouvernement de l'Ontario augmente la disponibilité des logements avec services de soutien appropriés et veille à ce que les fournisseurs de logements sociaux disposent de fonds suffisants pour respecter leur obligation d'offrir des mesures d'adaptation<sup>41</sup> ». Afin d'atteindre le plus grand nombre de personnes qui connaissent des difficultés d'accès au logement, les programmes de financement devraient couvrir un large éventail de logements, à commencer par les initiatives visant l'itinérance, à titre de première étape vers un logement permanent. Dans son rapport, la Commission a également recommandé que « les gouvernements étendent les mesures pour aider les fournisseurs de logements à respecter les exigences relatives à la conception inclusive et aux adaptations. Les options à prendre en considération pourraient comprendre des subventions et d'autres moyens de financement, des programmes d'éducation ou des modifications à la législation, aux règlements ou aux politiques<sup>42</sup> ».

Outre un financement suffisant et stable, les fournisseurs de logements ont besoin de conseils et de formation sur la manière de s'acquitter de leurs obligations en vertu du *Code* (notamment en ce qui concerne la manière de mettre en œuvre les principes de conception universelle, de répondre aux demandes d'adaptation, de prendre des mesures d'adaptation sans préjudice injustifié et de discerner de manière proactive les modifications qui peuvent être requises avec le temps, ainsi que les facteurs à prendre en compte lors de la constitution d'un fonds de prévoyance pour les adaptations). En sa qualité de ministère provincial chargé du logement, le MAML a un rôle à jouer pour aider les fournisseurs de logements sociaux à respecter leurs obligations découlant du *Code*.

### ***S'attaquer aux problèmes touchant aux droits de la personne dans le cadre des procédures et des pratiques en matière de logement social***

Tout au long de la consultation initiée par la Commission en matière de logement, les participants ont soulevé des préoccupations touchant aux droits de la personne au sujet de l'attribution des logements sociaux et de leur administration. À titre d'exemple, il est fréquent que les fournisseurs de logements sociaux ne disposent pas de mécanismes internes de plainte qui leur permettent de régler les problèmes de discrimination dans le choix des locataires. De même, on a souligné le manque de procédures d'appel externes en vertu de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, à l'égard des décisions des fournisseurs de logements sociaux qui refusent ou révoquent des subventions au logement.

La Commission a également été saisie de préoccupations concernant les listes d'attente. Dans ses récentes observations, le *Comité des Nations Unies des droits économiques, sociaux et culturels* s'est inquiété de l'extrême longueur des listes d'attente pour les logements subventionnés<sup>43</sup>. Par exemple, la période d'attente pour les logements subventionnés de la Toronto Community Housing Corporation varie entre sept et huit ans<sup>44</sup>. L'extrême longueur des périodes d'attente pour ces logements signifie qu'ils ne constituent pas une option acceptable pour la grande majorité des locataires à faible

revenu en Ontario. Dans *Le droit au logement*, la Commission a recommandé que « le MAML collabore avec les gestionnaires de services chargés de la gestion du logement social et les municipalités pour recueillir des données visant à évaluer les obstacles liés à l'attribution de logements subventionnés par ordre chronologique (listes d'attente) et à déterminer des moyens de supprimer les difficultés auxquelles sont confrontés les personnes et les groupes protégés en vertu du *Code*<sup>45</sup> ». Le MAML devrait également tenir compte des avantages des différents types de programmes de subventions, tels que les allocations de logement transférables qui permettent aux individus de se retirer des listes d'attente pour les logements sociaux et d'accéder aux logements au prix du marché.

Les règles et exigences générales d'admissibilité au logement social peuvent avoir des conséquences défavorables pour les personnes visées par le *Code*. Par exemple, une personne qui doit de l'argent à un fournisseur de logements sociaux n'est pas admissible à l'aide pour l'accès aux logements subventionnés. Certains fournisseurs de logements sociaux exigent des antécédents de location de 12 mois « sans entorses » et rejettent toute demande de logement tant que tous les arriérés de loyer ou toutes les indemnités dues pour dommages causés à un logement n'ont pas été payés. Il faut noter cependant que certaines personnes peuvent avoir pris temporairement du retard dans le paiement du loyer en raison d'un motif prévu au *Code*, par exemple à cause de l'apparition soudaine d'un handicap. Une politique générale de cette nature ne permet pas l'évaluation au cas par cas ni l'adaptation à la situation d'une personne en particulier. Sauf si cela cause un préjudice injustifié, les fournisseurs de logements sociaux devraient adopter une approche personnalisée quant à l'imposition d'exigences d'admissibilité qui peuvent se révéler préjudiciables à des personnes identifiées par un motif prévu au *Code*.

Les fournisseurs de logements sociaux devraient également essayer d'assouplir d'autres exigences d'admissibilité. Par exemple, si un demandeur a déjà tardé à payer son loyer, il faudrait en trouver les raisons. Lorsqu'il trouve une explication raisonnable, le fournisseur de logements devrait permettre au demandeur d'assumer ses responsabilités d'une autre manière (plan de remboursement, garantie d'un tiers, etc.). Il faudrait faire preuve de la même souplesse si le demandeur n'est pas en mesure de fournir les renseignements exacts habituellement demandés par un fournisseur de logements sociaux (renseignements sur le compte de banque, pièces d'identité spécifiques, etc.). Il se peut que certaines personnes désignées par un motif prévu au *Code*, telles que les nouveaux Canadiens ou les personnes souffrant d'une maladie mentale, ne puissent se conformer entièrement à ces exigences, tout en étant en mesure de démontrer leur crédibilité d'une autre manière.

On a également fait part à la Commission de certaines préoccupations portant sur la rigidité des règles en matière d'occupation. Par exemple, les règles qui imposent un nombre minimal de personnes par chambre à coucher, celles qui concernent les invités et l'obligation de déclarer les changements relatifs au revenu ou à la taille du ménage dans le délai prescrit peuvent avoir des conséquences défavorables pour les personnes identifiées par le *Code*. Un fournisseur de logements de l'Ontario qui applique de telles politiques contrevient aux principes des droits de la personne s'il ne satisfait pas aux

exigences de bonne foi selon les paramètres établis par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Meiorin*<sup>46</sup>. Si des fournisseurs de logements sociaux constatent que des administrations publiques (ou d'autres intervenants) leur imposent des obstacles, ils ont l'obligation de faire les démarches nécessaires auprès de ces administrations publiques pour que des modifications soient apportées ou que les obstacles en question soient supprimés<sup>47</sup>. La Commission estime pour sa part que les administrations publiques ont l'obligation de collaborer avec les fournisseurs de logements sociaux en vue de supprimer ces obstacles.

Dans *Le droit au logement*, la Commission a formulé une série de recommandations à destination des fournisseurs de logements sociaux sur la manière de s'assurer que les principes relatifs aux droits de la personne sont respectés dans le cadre de l'administration des logements sociaux<sup>48</sup>. Le MAML peut aider les fournisseurs de logements sociaux, notamment les gestionnaires de services sociaux, à respecter leurs responsabilités découlant du *Code* au moyen de formations, d'un partenariat et d'un encadrement. La Commission peut apporter ses conseils et son expertise au MAML pour aider à l'élaboration d'une formation adéquate en matière de droits de la personne.

## **La portée d'un éventuel partenariat**

La Commission reconnaît que l'élaboration d'une stratégie efficace et à long terme de logement abordable suppose que de multiples partenaires coopèrent et unissent leurs efforts. À cette fin, la Commission a identifié plusieurs domaines qui pourraient faire l'objet d'un partenariat entre le MAML et elle-même.

Tel que mentionné ci-dessus, la Commission travaille actuellement de concert avec le MAML à l'élaboration d'un « bulletin d'information » à destination des municipalités. La Commission serait disposée à aider le MAML dans le cadre d'une stratégie plus générale afin de s'assurer que les attitudes et les comportements liés à l'opposition discriminatoire de quartier n'entravent pas la bonne mise en œuvre de la stratégie de logement abordable.

Tout au long du présent mémoire, la Commission a recensé plusieurs domaines dans lesquels les intervenants pourraient tirer un avantage substantiel d'une formation sur les droits de la personne. La Commission considère que cette formation sera d'autant plus efficace si elle est organisée et mise en œuvre par le MAML. La Commission se tient toutefois à disposition pour apporter ses conseils et son expertise en vue de la préparation d'une telle formation.

## **Conclusion**

La Commission sait gré à la province de l'Ontario de prendre des mesures visant à élaborer une stratégie provinciale sur le logement abordable. Dans son document de consultation, le MAML a reconnu qu'une telle initiative doit être envisagée dans le cadre d'une stratégie plus globale de réduction de la pauvreté. La Commission espère que les

rapports entre le logement, la pauvreté et la discrimination seront étudiés de manière approfondie dans la stratégie finale du MAML en matière de logement.

Grâce aux nombreux travaux qu'elle a menés dans le domaine du logement, la Commission a eu un aperçu des mesures qui pourraient être prises pour s'attaquer à certains des problèmes que rencontre la province dans ce domaine. La Commission demeurera à la disposition du MAML pour mettre à profit ses connaissances et son expertise quant à la manière de s'assurer que la stratégie sur le logement tient compte des principes relatifs aux droits de la personne dans sa mise en œuvre. La Commission invite le MAML à examiner ses travaux en matière de logement, et notamment les publications suivantes :

- *Les droits de la personne et le logement locatif en Ontario : Document de référence*<sup>49</sup>
- *Le droit au logement : Rapport de consultation sur les droits de la personne en matière de logements locatifs en Ontario*<sup>50</sup>
- *Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif*<sup>51</sup>

La Commission recommande vivement que le MAML définisse des objectifs pour mesurer l'efficacité de sa stratégie sur le logement au fil du temps. Les politiques de la Commission sur l'adaptation mettent l'accent sur les principes de dignité, de personnalisation et de capacité à prendre pleinement part à la vie de la collectivité. Par conséquent, du point de vue des droits de la personne, une stratégie réussie en matière de logement devra promouvoir ces notions : de cette façon, les logements répondront aux besoins individuels, tout en favorisant une pleine implication dans la collectivité et en renforçant le sentiment de dignité.

## Notes en bas de page

<sup>1</sup> *Déclaration universelle des droits de l'homme*, signée le 10 déc. 1948, Rés. A.G. 217A (III), Doc. N.U. A/810, 71 (1948).

<sup>2</sup> *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*, (1976) 993 R.T.N.U. 3, R.T. Can. 1976 no 46.

<sup>3</sup> L'Assemblée générale des Nations Unies a adopté et proclamé la *Déclaration universelle des droits de l'homme* en 1948. Le *PIDESC* a été adopté par les Nations Unies en 1966 et est entré en vigueur en 1976. Le Canada a ratifié le *PIDESC* en 1976.

<sup>4</sup> On peut consulter le rapport de consultation de la Commission sur le logement intitulé *Le droit au logement*, à l'adresse : <http://www.ohrc.on.ca/fr/resources/policy/housingconsultationreport>. Voir en particulier la recommandation 6 à la page 86 : « QUE le gouvernement de l'Ontario, en l'absence d'une stratégie nationale en matière de logement, adopte une stratégie provinciale en matière de logement. Cette stratégie provinciale devrait comprendre des cibles et la fourniture de fonds suffisants pour accélérer le mouvement visant à éliminer l'itinérance et à assurer l'accès de tous les Ontariens, y compris ceux dont le revenu est limité, à un logement convenable, et ce, sans discrimination aucune. Elle devrait également tenir compte des besoins des Autochtones, des personnes handicapées et ayant une maladie mentale, des femmes victimes de violence conjugale, des familles monoparentales, des immigrants et nouveaux arrivants, ainsi que d'autres personnes pauvres ou à faible revenu et désignées par les motifs prévus au *Code* ».

<sup>5</sup> Voir la recommandation 1, dans *Le droit au logement*, *ibid*, p. 85.

<sup>6</sup> S. Novac, J. Darden, J.D. Hulchanski et A.M. Seguin, « Housing Discrimination in Canada: What do we know about it? » Research Bulletin #11 (University of Toronto : Centre for Urban and Community Studies, décembre 2002), p. 6, en ligne : <http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/researchbulletins/11.pdf>.

<sup>7</sup> On peut consulter le document de référence de la Commission sur la discrimination en matière de logement locatif à l'adresse : <http://www.ohrc.on.ca/fr/resources/news/housingbackfr>

<sup>8</sup> On peut consulter le document de consultation de la Commission sur la discrimination en matière de logement locatif à l'adresse : <http://www.ohrc.on.ca/fr/resources/policy/housingconsultfr>

<sup>9</sup> Voir *Le droit au logement*, précité, note 4.

<sup>10</sup> On peut consulter la *Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif* de la Commission à l'adresse : <http://www.ohrc.on.ca/fr/resources/Policies/housing>

<sup>11</sup> La corrélation entre l'appartenance à un groupe protégé par le *Code* et la probabilité d'avoir un faible revenu a été reconnue par le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario dans plusieurs décisions, de même que par les tribunaux judiciaires : voir, à titre d'exemple, *Kearney c. Bramalea Ltd. (no 2)*, (1998), 34 C.H.R.R. D/1 (Comm. enq. Ont.); confirmé, *Shelter Corp. c. Ontario (Comm. des droits de la personne)* (2001), 39 C.H.R.R. D/111 (Cour sup. Ont.).

<sup>12</sup> *Loi de 2009 sur la réduction de la pauvreté*, L.O. 2009, c.10 :

[www.ontla.on.ca/web/bills/status\\_of\\_legislation.do?locale=en#152](http://www.ontla.on.ca/web/bills/status_of_legislation.do?locale=en#152)

<sup>13</sup> Voir la recommandation 4, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 86.

<sup>14</sup> Voir la recommandation 10, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 87.

<sup>15</sup> Voir le rapport du Centre pour les droits à l'égalité au logement (CERA) intitulé « Sorry It's Rented: Measuring Discrimination in Toronto's Rental Housing Market ». Le rapport estime que parmi les bénéficiaires de l'aide sociale, les ménages originaires d'Asie du Sud et les chefs de famille monoparentale noirs, un ménage sur quatre subit une discrimination allant de « modérée » à « grave » lorsqu'il se renseigne au sujet d'un appartement libre. Les cas de discrimination atteignent le taux d'un ménage sur trois en ce qui concerne les candidats atteints d'une maladie mentale, Les parents célibataires subissent également une discrimination importante lorsqu'ils cherchent à accéder aux possibilités de logement. Le rapport peut être consulté à l'adresse : [www.equalityrights.org/cera/docs/CERAFinalReport.pdf](http://www.equalityrights.org/cera/docs/CERAFinalReport.pdf) (en anglais).

<sup>16</sup> Paragr. 47(2) du *Code des droits de la personne de l'Ontario*, L.R.O. 1990, ch. H. 19.

<sup>17</sup> Paragr. 3(4) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006 c.17.

<sup>18</sup> Voir, à titre d'exemple, *Karoli Investments Inc. c. Reid*, [2006] O.R.H.T.D. No 8, au par. 75 et *Hillhurst Park Apartments c. Wolstat*, [2005] O.R.H.T.D. No 33.

<sup>19</sup> Tout au long de la consultation de la Commission sur le logement, des préoccupations particulières ont été soulevées au sujet des répercussions sur les droits de la personne de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, et de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.

<sup>20</sup> Voir la recommandation 19, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 88.

<sup>21</sup> En mars 2002, la Commission a adressé de nombreuses propositions au ministère des Affaires municipales et du logement au sujet des exigences du *Code du bâtiment* en matière d'accès facile. La Commission a souligné certains moyens pour incorporer les principes relatifs aux droits de la personne dans le *Code du bâtiment*, tout en mettant l'accent sur la nécessité d'une meilleure harmonisation entre les deux *Codes*. On peut consulter l'exposé complet présenté par la Commission dans le cadre des consultations sur le *Code du bâtiment* sur le site Web de la Commission à l'adresse : [www.ohrc.on.ca](http://www.ohrc.on.ca).

<sup>22</sup> Voir, par exemple, *Quesnel c. London Educational Health Centre* (1995), précité, note 18.

<sup>23</sup> Certains domaines qui appellent des modifications sont étudiés en détail dans le *Mémoire de la Commission au sujet des dispositions du Code du bâtiment de l'Ontario concernant l'aménagement pour accès facile* (mars 2002).

<sup>24</sup> Voir la recommandation 21, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 89.

<sup>25</sup> Voir Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies, *Dix-neuvième session, Observation générale 9 – Application du Pacte du niveau national, Comité des droits économiques, sociaux et culturels*, Genève, E/C. 12/1998/24, par. 15. Voir également *Slaight Communications Inc. c. Davidson*, [1989] 1 R.C.S. 1038; et *Baker c. Canada (ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration)*, 1999, 2 R.C.S. 817.

<sup>26</sup> Voir *Tranchemontagne c. Ontario (dir., Programme de soutien aux personnes handicapées)* [2006] 1 R.C.S. 513.

<sup>27</sup> Voir la recommandation 23, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 89-90.

<sup>28</sup> Voir la recommandation 22, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 89.

<sup>29</sup> On trouvera une analyse de l'objet de l'article 14 du *Code* dans *Ontario (Commission ontarienne des droits de la personne) c. Ontario (Ministère de la Santé)* 21 C.H.R.R. D/259 (CA de l'Ont.). Selon la décision majoritaire de la Cour, le paragraphe 14(1) vise deux fins. La première est d'empêcher que les programmes d'action positive soient contestés au motif qu'ils sont contraires aux dispositions de la Partie I du *Code* en matière d'égalité formelle. La seconde est de promouvoir une égalité réelle ou concrète. Les programmes d'action positive sont destinés à favoriser l'égalité réelle en aidant les personnes désavantagées à être sur le même pied que les autres personnes. Le paragraphe 14(1) est aussi une disposition interprétative qui clarifie le sens intégral de la notion de droits égaux en favorisant l'égalité réelle.

<sup>30</sup> Pour des renseignements approfondis, consulter la publication de la Commission intitulée *Directives concernant les programmes spéciaux* (1997), accessible sur le site Internet de la Commission à l'adresse : [www.ohrc.on.ca](http://www.ohrc.on.ca).

<sup>31</sup> Chisholm, S., *Le logement abordable dans les collectivités urbaines du Canada : étude documentaire*, préparé pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement, juillet 2003, p. 23, [En ligne]. [[www.chra-achru.ca/english/View.asp?x=511](http://www.chra-achru.ca/english/View.asp?x=511)] (date de consultation : 26 octobre 2006).

<sup>32</sup> SCHL, *Sondage auprès de municipalités canadiennes : mesures de réglementation favorisant l'abordabilité*, Série socio-économique, 87, 2001. Voir [www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca), cité par *Abordabilité et choix toujours, De nouveaux logements? « Pas dans ma cour! » : Guide pour les municipalités*, (Ottawa : Fédération canadienne des municipalités, 2009), p. 2.

<sup>33</sup> La commissaire en chef, Barbara Hall, « Objet : Résidents en colère à cause d'un projet de logement », (14 novembre 2007) : [www.ohrc.on.ca/fr/resources/news/nimby](http://www.ohrc.on.ca/fr/resources/news/nimby)

<sup>34</sup> Pour une étude complète sur l'opposition discriminatoire de quartier, consulter le paragraphe 2.7 de la partie V de la publication de la Commission intitulée *Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif*, précité, note 10.

<sup>35</sup> Le ministère des Affaires municipales et du logement de l'Ontario indique qu'un règlement de zonage est invalide s'il a pour objet de réglementer l'utilisateur, plutôt que l'utilisation du terrain. Mémoire du ministère des Affaires municipales et du Logement présenté à la Commission dans le cadre des consultations en matière de logement; *R. c. Bell* (C.S.C.), (1979), 98 D.L.R. (3<sup>rd</sup>) 255.

<sup>36</sup> *Alcoholism Foundation of Manitoba c. Winnipeg* (Ville de), (C.A. Man.), (1990), 69 D.L.R. (4<sup>th</sup>) 697.

<sup>37</sup> Tiré des renseignements fournis par HomeComing Community Choice Coalition. Voir [www.homecomingcoalition.ca](http://www.homecomingcoalition.ca)

<sup>38</sup> Voir la recommandation 24, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 90.

<sup>39</sup> Voir la recommandation 25, dans *Le droit au logement*, *ibid.*

<sup>40</sup> *Abordabilité et choix toujours, De nouveaux logements? « Pas dans ma cour! » : Guide pour les municipalités*, (Ottawa : Fédération canadienne des municipalités, 2009), p. 9.

<sup>41</sup> Voir la recommandation 15, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 88.

<sup>42</sup> Voir la recommandation 5, dans *Le droit au logement*, *ibid.*, p. 86.

<sup>43</sup> Voir Comité des droits économiques, sociaux et culturels (Nations Unies), *Examen des rapports présentés par les États parties en application des articles 16 et 17 du Pacte (Observations finales – Canada)*, 10 décembre 1998, E/C.12/1/Add.31 et Comité des droits économiques, sociaux et culturels (Nations Unies), *Examen des rapports présentés par les États parties en application des articles 16 et 17 du Pacte (Observations finales – Canada)*, 19 mai 2006, E/C.12/CAN/CO/4, E/C.12/CAN/CO/5, par. 28.

<sup>44</sup> Le rapport de 2009 de l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario présentant les statistiques sur les listes d'attente pour la province révèle que les listes d'attente pour les logements sociaux s'allongent (augmentation de 4 % du nombre de personnes en attente en 2008). L'Association signale que cette liste compterait actuellement 130 000 ménages, mais qu'il s'agit d'une estimation très prudente, vu que beaucoup de ménages, découragés par la durée de la période d'attente, décident de ne pas présenter de demande. On peut trouver le rapport complet à l'adresse : [www.onpha.on.ca](http://www.onpha.on.ca) (en anglais).

---

<sup>45</sup> Voir la recommandation 18, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 88.

<sup>46</sup> *Colombie-Britannique (Public Service Employee Relations Commission) c. BCGSEU*, [« Meiorin »] [1999] 3 R.C.S. 3. Voir également : *Fakhoury c. Las Brisas Ltd.* (1987), 8 CHRR D/4028 (Comm. enq. Ont.); *Desroches c. Québec (Comm. des droits de la personne)* (1997), 30 CHRR D/345 (C.A. Qué.); *Cunanan c. Boolean Developments Ltd.* (2003), 47 CHRR D/236 (T.D.P.O.).

<sup>47</sup> *Iness c. Caroline Co-operative Homes Inc. (No. 5)* (2006), CHRR Doc. 06-450, 2006 TDPO 19, aux par. 302 à 335.

<sup>48</sup> Voir les recommandations 26 à 30, dans *Le droit au logement*, précité, note 4, p. 91.

<sup>49</sup> *Les droits de la personne et le logement locatif en Ontario : Document de référence*, précité, note 7

<sup>50</sup> *Le droit au logement*, précité, note 4.

<sup>51</sup> *Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif*, précité, note 10.