

Analyse de la législation liée au logement locatif

Un résumé des règlements et des programmes fédéraux, provinciaux et locaux en matière de logement locatif

Préparé par : Direction générale des services de protection et d'urgence

Le 1^{er} août 2024

Personne-ressource : revisionreglements@ottawa.ca

Table des matières

Législation fédérale	1
<i>Loi nationale sur l'habitation</i>	1
<i>Loi sur la stratégie nationale sur le logement</i>	1
<i>Loi sur le logement et l'épicerie à prix abordable</i>	1
<i>Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens</i>	1
Législation provinciale	2
<i>Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation</i>	2
Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire	3
<i>Loi de 2001 sur les municipalités</i>	4
<i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>	4
Règlements municipaux de la Ville d'Ottawa	5
<i>Règlement sur la gestion des logements locatifs</i>	5
<i>Règlement sur les normes d'entretien des biens</i>	5
<i>Règlement sur l'entretien des propriétés</i>	6
<i>Règlement sur le chauffage</i>	6
<i>Règlement sur le contrôle des démolitions</i>	6
<i>Règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales</i>	7
Programmes fédéraux	7
Résoudre la crise du logement : Plan du Canada sur le logement	7
Fonds pour accélérer la construction de logements	7
Programme de prêts pour la construction d'appartements	8
Programmes provinciaux	8
Programme pour l'infrastructure municipale et le logement	8
Programme Rénovations Ontario	9
Allocation Canada-Ontario pour le logement	9
Politiques et programmes de la Ville d'Ottawa	9
Plan officiel	9
Interdiction de conversion en copropriété	10
Examen prioritaire des demandes d'aménagement comportant des logements abordables	10
Zonage inclusionnaire	10
Plan de logement et de lutte contre l'itinérance	10
Loyer indexé sur le revenu	11
Programme de suppléments de loyer	11
Matériel éducatif pour locataires et locataires	11
Financement pour la défense des locataires	12

Législation fédérale

Loi nationale sur l'habitation

La [Loi nationale sur l'habitation \(L.R.C. 1985, ch. N-11\)](#) est la principale loi fédérale portant sur le logement au Canada et elle vise à promouvoir la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation des maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie.

Loi sur la stratégie nationale sur le logement

La [Loi sur la stratégie nationale sur le logement \(L.C. 2019, ch. 29, art. 313\)](#) reconnaît le logement comme un droit de la personne et engage les organisations et les gouvernements à réformer les lois, les politiques et les programmes en matière de logement dans une perspective de droits de la personne. Cette loi prévoit des outils de reddition de comptes pour aider à appuyer et à surveiller le droit au logement au Canada, notamment :

- une **stratégie nationale sur le logement** qui appuierait la réalisation progressive du droit à un logement suffisant;
- un **Conseil national du logement** chargé de superviser la mise en œuvre de la stratégie;
- un **défenseur fédéral du logement** pour promouvoir et protéger le droit au logement au Canada.

Loi sur le logement et l'épicerie à prix abordable

La [Loi sur le logement et l'épicerie à prix abordable \(L.C. 2023, ch. 31\)](#) a été déposée au Parlement en septembre 2023 et a reçu la sanction royale en décembre 2023. Cette loi bonifie le remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour les nouveaux immeubles d'habitation locatifs, afin d'encourager la construction d'autres immeubles d'appartements, de logements pour étudiants et de résidences pour personnes âgées. Cette bonification fait passer de 36 % à 100 % le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs et abolit les seuils d'élimination progressive du remboursement de la TPS pour les nouveaux projets de logement locatif.

Afin d'encourager la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs, l'exonération de la TPS s'applique aux nouveaux immeubles d'habitation construits expressément pour la location, comme les immeubles d'appartements, les logements pour étudiants et les résidences pour personnes âgées construits spécialement pour la location à long terme. Le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs bonifié s'applique aux projets dont la construction commence le 14 septembre 2023 ou après et au plus tard le 31 décembre 2030, et se termine au plus tard le 31 décembre 2035.

Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens

La [Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens L.C. 2022, ch. 10, art. 235](#) vise à freiner la spéculation et à faire en sorte que les maisons soient utilisées comme des habitations pour les Canadiens, plutôt que comme

des actifs financiers pour les investisseurs étrangers. À compter du 1^{er} janvier 2023, la Loi empêche les non-Canadiens d'acheter des biens résidentiels au Canada pendant deux ans. La Loi définit les biens résidentiels comme des bâtiments comprenant au plus trois locaux d'habitation. Cela comprend les maisons jumelées et les logements en copropriété. La Loi n'interdit pas l'achat de bâtiments comportant quatre logements ou plus. Le 4 février 2024, le gouvernement du Canada a annoncé son intention de prolonger l'interdiction de deux ans, soit jusqu'au 1^{er} janvier 2027.

Législation provinciale

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

La [Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation \(L.O. 2006, chap. 17\)](#) établit la responsabilité provinciale de réglementer les logements locatifs, notamment de réglementer les expulsions dues à la rénovation de logements résidentiels existants. Les expulsions et la relation locateur-locataire sont déjà régies par la Province de l'Ontario. La LLUH est la principale loi régissant les relations entre les locateurs et les locataires en Ontario. Elle énonce les responsabilités des locateurs, qui comprennent l'entretien du logement loué et l'interdiction d'entraver la jouissance raisonnable, par le locataire, du logement locatif. La LLUH permet aux locateurs d'expulser légalement les locataires dans certaines circonstances, notamment lorsque des réparations ou des rénovations exigent la libre possession du logement. En d'autres termes, les rénovictions sont permises par la loi provinciale, et les locateurs bénéficient d'une certaine souplesse pour agir dans ces circonstances, pourvu que les procédures prévues par la loi soient suivies.

L'article 50 de la LLUH autorise expressément les expulsions lorsque la vacance est nécessaire pour effectuer des rénovations, à condition que le locateur donne un préavis d'au moins 120 jours et informe le locataire de son droit de se voir offrir en premier l'occupation des lieux une fois les travaux de réparation ou de rénovation terminés.

En effet, la Loi confère aux locataires le droit de se voir offrir en premier l'occupation du logement rénové et, dans certains cas, une indemnité. Lorsque le processus législatif est suivi, la situation sera désignée dans la présente note de service comme une « rénoviction légale ». La LLUH prévoit également des recours pour les locataires qui ont été expulsés illégalement. Ces recours législatifs ont été renforcés par la Province au moyen de modifications entrées en vigueur le 31 mars 2021, comme indiqué plus en détail ci-après.

La Ville ne peut interdire une expulsion légale par règlement municipal ou politique, car cela irait à l'encontre des objectifs de la LLUH et outrepasserait ses pouvoirs. Une modification législative provinciale serait nécessaire pour interdire ou limiter davantage les expulsions.

Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire

La [Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire \(L.O. 2020, chap. 16\)](#) modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, la *Loi de 2011 sur les services de logement* et la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* et abroge la *Loi sur la Société ontarienne d'hypothèques et de logement*.

Les modifications apportées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* renforcent les mesures de protection des locataires en empêchant les expulsions illégales. Si un locateur veut expulser un locataire pour emménager lui-même dans le logement, il doit dorénavant aviser la Commission de la location immobilière de toute reprise précédente d'un logement à des fins d'usage personnel, et la Commission devra en tenir compte pour déterminer si le locateur agit de bonne foi. Cela aidera les arbitres à détecter les tendances et à repérer les locateurs qui pourraient enfreindre la loi. Le locateur sera également tenu de soumettre un affidavit en même temps que sa requête en expulsion non fondée sur un manquement afin que le locataire puisse en obtenir une copie avant l'audience.

La loi prévoit le dédommagement des locataires en cas d'expulsion « non fondée sur un manquement » et prévoit un plus grand dédommagement des locataires en cas d'expulsion « de mauvaise foi ». La plupart des locateurs doivent dédommager les locataires qu'ils expulsent pour des motifs comme l'exécution de rénovations ou de réparations, ou la reprise du logement à des fins d'usage personnel. Cette exigence s'étend dorénavant aux locateurs d'immeubles de quatre logements ou moins qui expulsent un locataire pour rénover ou réparer son logement ou permettre à un nouvel acheteur d'emménager dans le logement. Ces locateurs seront tenus de payer l'équivalent d'un mois de loyer au locataire expulsé. Les locateurs qui expulsent un locataire pour réparer ou rénover son logement doivent donner au locataire la possibilité de réintégrer le logement au même loyer avant de l'offrir à toute autre personne. S'ils ne le font pas, les locateurs peuvent être sommés de dédommager le locataire. Précédemment, le locateur pouvait être contraint de payer la différence entre l'ancien et le nouveau loyer pour une période maximale d'un an. Les modifications apportées donnent aux locataires deux ans pour déposer une requête et augmentent le dédommagement maximal possible d'un montant équivalent à une année de loyer additionnelle, à concurrence de 35 000 \$. Le dédommagement accru s'applique aussi aux expulsions « pour usage personnel » de mauvaise foi quand le locateur/acheteur n'occupe pas lui-même le logement.

Projet de loi 97, Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires

Le projet de loi 97, qui a reçu la sanction royale, mais qui n'est pas encore entré en vigueur, ajoute une exigence provinciale précisant que les demandes d'expulsion « N13 » en raison de rénovations doivent comprendre des rapports d'ingénierie attestant que l'occupation est nécessaire pour entreprendre les rénovations prévues, comme les exigences du règlement municipal d'Hamilton. Ce projet de loi vise également à prévenir l'abus de l'utilisation de la demande « N12 » pour les expulsions pour usage personnel. En vertu des modifications proposées, si le membre de la famille désigné n'emménage pas et n'occupe pas la résidence dans les délais impartis, l'expulsion sera réputée de mauvaise foi, ce qui donnera droit à une indemnisation à l'ancien locataire et exposera le propriétaire à des amendes. En vertu de ce projet de loi, les amendes pour les expulsions illégales dans le cadre des demandes « N12 » et « N13 » ont été doublées, passant de 50 000 \$ à 100 000 \$ pour les particuliers et de 250 000 \$ à 500 000 \$ pour les sociétés.

Les mesures supplémentaires prévues par cette loi comprennent :

- L'autorité ministérielle de limiter les règlements municipaux concernant la démolition et la conversion des immeubles locatifs résidentiels, y compris les règlements de remplacement des immeubles locatifs;
- Une nouvelle autorité municipale pour appliquer le contrôle du plan d'implantation aux immeubles comptant moins de dix logements locatifs, lorsqu'ils se trouvent à moins de 120 mètres d'un rivage ou à 300 mètres d'une voie ferrée;
- La mise en place de conditions selon lesquelles un locataire peut installer la climatisation dans un logement locatif lorsque celle-ci n'est pas fournie par le propriétaire.

Loi de 2001 sur les municipalités

La [Loi de 2001 sur les municipalités, L.O. 2001, chap. 25](#) comprend le pouvoir de contrôler la démolition ou la conversion des logements locatifs. L'article 99.1 de la Loi permet à la Ville d'interdire, en plus de la démolition de logements résidentiels, « la conversion, sans permis, de biens locatifs à usage d'habitation à une fin autre que celle à laquelle servent de tels biens ». Tout comme le pouvoir conféré par la *Loi sur l'aménagement du territoire* le permet, la municipalité peut assortir le permis de conditions et exiger qu'un accord soit enregistré sur le titre. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux immeubles locatifs qui comptent moins de six logements.

Loi sur l'aménagement du territoire

La [Loi sur l'aménagement du territoire, L.R.O. 1990, chap. P.13](#) permet à la Ville d'adopter des dispositions de zonage qui autorisent « l'inclusion de logements abordables dans les bâtiments ou les ensembles domiciliaires qui comportent d'autres unités d'habitation » et prévoient « le maintien à long terme du caractère abordable de

ces logements ». Cet outil stratégique se limite aux « zones protégées de grande station de transport en commun » (c.-à-d. les zones situées à proximité des transports en commun rapides). Pour mettre en application ces dispositions de zonage, une politique du Plan officiel autorisant le recours au zonage inclusionnaire est nécessaire, de même qu'une analyse du marché du logement.

Règlements municipaux de la Ville d'Ottawa

Règlement sur la gestion des logements locatifs

[Le Règlement sur la gestion des logements locatifs \(Règlement n° 2020-225\), dans sa version modifiée](#), a été adopté en 2020 et est entré en vigueur le 31 août 2021. Le règlement établit des exigences précises pour les logements locatifs dans le but d'améliorer leur qualité globale à l'échelle de la ville. Entre autres choses, les propriétaires de logements locatifs sont tenus d'élaborer et de maintenir des plans d'entretien des immobilisations pour surveiller l'état des infrastructures essentielles dans les logements locatifs et planifier leur entretien, leur réparation et leur remplacement, au besoin. Le règlement exige que les locateurs fournissent des renseignements aux locataires, notamment des détails précis sur la sécurité-incendie, la gestion des déchets, l'entretien de la propriété et la lutte antiparasitaire, y compris la façon de signaler les problèmes au locateur ou à la Ville. Cela garantira que les locataires disposent de l'information de base dont ils ont besoin pour prévenir les problèmes avant qu'ils ne surviennent, et pour résoudre les problèmes s'ils surviennent, augmentant ainsi les chances d'avoir une location réussie. Des normes précises sont imposées aux locateurs pour ce qui est de recevoir et de répondre aux demandes de service urgentes et non urgentes des locataires, assorties d'outils pour aider à l'application du règlement, au besoin. Le règlement impose également des obligations accrues en matière de lutte antiparasitaire, notamment l'obligation de créer et d'utiliser des plans permanents de lutte antiparasitaire pour les infestations d'organismes nuisibles courants et des exigences de réinspection une fois qu'un traitement a eu lieu. On prévoit que ces mesures amélioreront les conditions de vie des locataires et aideront à prévenir les problèmes généralement liés aux propriétés locatives.

Règlement sur les normes d'entretien des biens

Le [Règlement sur les normes d'entretien des biens \(Règlement n° 2013-416\), dans sa version modifiée](#), prévoit des normes d'entretien visant les propriétés résidentielles, y compris les propriétés locatives, afin d'assurer un maintien en bon état minimal de la propriété en question et la sécurité des occupants. Ces normes exigent que le propriétaire répare, entretienne et maintienne la propriété conformément à ces normes minimales et prenne des mesures immédiates pour éliminer toute condition dangereuse. Des outils pour traiter la non-conformité, comme des ordonnances, sont fournis. Les principaux éléments visés par les normes comprennent l'entretien des fondations des bâtiments, des murs extérieurs, des ascenseurs, des fenêtres, des portes et des toits, ainsi que la stabilité structurelle du bâtiment lui-même et des balcons, galeries et rampes. Les murs intérieurs, les planchers, les salles de bains,

DOCUMENT 1

l'équipement de CVC et les cuisines doivent également être entretenus conformément aux normes prescrites dans le règlement. Les aires extérieures des propriétés résidentielles sont également assujetties à des normes prescrites, comme l'obligation de garder les cours exemptes de déchets, d'objets qui pourraient causer un danger pour la santé, de structures dangereuses et d'aménagement paysager envahi par la végétation.

Les modifications apportées à ce règlement en 2020 ont amélioré les exigences en matière de lutte antiparasitaire. En décembre 2019, le Conseil a adopté le Règlement n° 2019-429 pour mettre en application des frais de réinspection de 500 \$ pour toute propriété lorsqu'un avis de violation ou un ordre de se conformer en lien avec les normes d'entretien des biens est arrivé à échéance et que la lacune ou la violation demeure. Ces frais administratifs s'ajoutent aux pénalités (amendes) imposées au propriétaire pour la violation.

Règlement sur l'entretien des propriétés

Le [Règlement sur l'entretien des propriétés \(n° 2005-208\), dans sa version modifiée](#), impose aux propriétaires des normes pour l'entretien de l'extérieur de leur propriété. Ce règlement traite, entre autres, de questions comme l'enlèvement des déchets et des débris, l'accumulation de neige et de glace ou d'autres éléments pouvant créer un danger, et le nivellement des propriétés pour assurer un drainage adéquat. Ces exigences aident à prévenir la détérioration de l'extérieur des propriétés et à assurer la sécurité des occupants.

Règlement sur le chauffage

Le [Règlement sur le chauffage \(n° 2010-210\), dans sa version modifiée](#), établit l'obligation pour le propriétaire d'un bien locatif de fournir un chauffage adéquat dans les locaux locatifs.

Règlement sur le contrôle des démolitions

Le [Règlement sur le contrôle des démolitions \(n° 2012-377\), dans sa version modifiée](#), exige que les propriétaires fonciers obtiennent un permis pour démolir un bâtiment à usage résidentiel dans le secteur désigné comme « secteur de démolition réglementée » (essentiellement, tout le secteur urbain). Le demandeur doit habituellement obtenir tout d'abord un permis de construire pour un bâtiment de remplacement. Sinon, le directeur général de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment a le pouvoir délégué d'approuver un permis de démolition sans qu'un permis de construire pour un nouveau bâtiment soit délivré au préalable, mais a le pouvoir discrétionnaire d'exiger, entre autres, que le demandeur conclue un accord pour reconstruire la propriété dans un délai déterminé. Le règlement municipal limite la capacité de démolir le parc résidentiel actuel sans avoir un plan de reconstruction, n'exige pas qu'un propriétaire reconstruise avec un nombre similaire ou supérieur de logements ou qu'il réponde aux exigences d'abordabilité pour le loyer de ces logements

Règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales

Le *Règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales* (n° 2024-320) exempte de l'impôt, par un accord concernant les immobilisations domiciliaires municipales, les propriétés qui entrent dans la définition de « logement abordable ». Le règlement de la Ville établit une définition modifiée de « logement abordable » aux fins d'obtenir une exemption d'impôt foncier pour les taxes municipales et scolaires; décrit l'admissibilité de manière à ce que les logements sans but lucratif existants et à venir qui répondent à la définition modifiée de logement abordable soient désignés à titre d'immobilisations municipales et soient exemptés de l'impôt foncier pour les taxes municipales et scolaires et exige que les économies provenant des exemptions d'impôt soient réinvesties dans le logement abordable.

Programmes fédéraux

Résoudre la crise du logement : Plan du Canada sur le logement

Le 12 avril 2024, le gouvernement fédéral a dévoilé le plan Résoudre la crise du logement : Plan du Canada sur le logement, appuyé par de nouveaux investissements provenant du prochain budget de 2024. Une partie de ce plan comprend un engagement à faciliter la location d'un logement ou l'accès à la propriété en veillant à ce que chaque locataire ou propriétaire ait un logement qui répond à ses besoins et la stabilité nécessaire pour le conserver. Afin de protéger les droits des locataires et de veiller à ce que la location d'un logement soit équitable, ouverte et transparente, le budget de 2024 proposera un nouveau Fonds de protection des locataires au coût de 15 millions de dollars. Cela fournira du financement aux services juridiques et aux organismes de défense des droits des locataires afin de mieux protéger ces derniers contre les augmentations injustes de loyer, les rénovictions ou les mauvais propriétaires. Le gouvernement fédéral cherche également à établir une nouvelle Charte canadienne des droits des locataires qui sera élaborée et mise en œuvre en partenariat avec les provinces et les territoires.

Fonds pour accélérer la construction de logements

Le 12 février 2024, le gouvernement fédéral a annoncé que la Ville d'Ottawa allait recevoir 176,3 millions de dollars par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le FACL vise à accroître l'offre de logements en les construisant à un rythme accéléré, en augmentant le volume de demandes de permis de construire à court terme et en éliminant les obstacles municipaux en vue d'instaurer des changements systémiques à long terme. De 2024 à 2027, le financement sera accordé en quatre avances égales de 44 millions de dollars chaque année, à condition que la Ville respecte les étapes du projet et les objectifs de croissance du nombre de logements.

Le Conseil municipal d'Ottawa a approuvé le plan de dépenses du FACL le 3 avril 2024, qui attribue 90 % des fonds à la Stratégie de réserve de logements abordables et les 10 % restants aux initiatives suivantes :

DOCUMENT 1

- Modifications de zonage axées sur le transport en commun et zonage inclusionnaire
- Augmentation du nombre d'autorisations de zonage permettant une densification des logements multiples
- Plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable
- Projet pilote de conversion de bureaux en logements
- Aliénation et préparation accélérées des terrains appartenant à la Ville pour la création de logements
- Simplification de l'approbation des demandes d'aménagement
- Nouveau *Règlement de zonage général* et outil de jumelage numérique
- Élaboration d'un outil de gestion des eaux pluviales sur place
- Évaluation des besoins en matière de logement

Programme de prêts pour la construction d'appartements

La nouvelle appellation de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs a été annoncée le 21 novembre dans l'Énoncé économique de l'automne 2023. Le programme est maintenant connu sous le nom de Programme de prêts pour la construction d'appartements. Il prévoit un financement supplémentaire de 15 milliards de dollars en nouveau financement de prêts à compter de 2025-2026. L'objectif est de construire plus d'appartements destinés à la location, plus rapidement. Le Programme de prêts pour la construction d'appartements fait partie de la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement du Canada et offre des prêts à faible taux d'intérêt entièrement remboursables pour encourager la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs pour les Canadiens et les Canadiennes de la classe moyenne. En juin 2024, le gouvernement fédéral a annoncé un financement de plus de 171 millions de dollars pour construire 400 logements locatifs dans le cadre de deux projets, à Ottawa.

Programmes provinciaux

Programme pour l'infrastructure municipale et le logement

En mars 2024, la Province a annoncé que le budget de 2024 prévoyait un milliard de dollars pour le nouveau Programme pour l'infrastructure municipale et le logement. Bien que les municipalités ne construisent pas de maisons, elles sont responsables de l'infrastructure essentielle nécessaire pour les nouvelles maisons et les communautés complètes. Le Programme pour l'infrastructure municipale et le logement vise à soutenir les projets d'infrastructures de base qui contribuent à la construction de logements dans les communautés en croissance et en développement, comme les routes et les infrastructures d'approvisionnement en eau. Ce financement aidera les municipalités à mettre en place des infrastructures essentielles pour favoriser la construction d'un plus grand nombre de logements.

Programme Rénovations Ontario

Rénovations Ontario, un programme provincial qui fait partie de l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement, est administré par les Services du logement et fournit un financement limité aux locataires admissibles pour des modifications visant à améliorer l'accessibilité de leur(s) logement(s) ou bâtiment(s) actuel(s) et à les rendre conformes à la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*. Le Conseil pourrait choisir d'étendre ce programme aux locataires admissibles pour le maintien des logements en bon état, toutefois, le financement pour ce programme est limité (4,8 millions de dollars pour 2021-2022) et sert également à financer la construction de nouveaux logements abordables, des prestations de logement transférables, des réparations urgentes et liées à l'accessibilité pour les propriétaires à faible revenu ainsi que des modifications pour faciliter l'accessibilité dans les logements communautaires.

Allocation Canada-Ontario pour le logement

L'allocation Canada-Ontario pour le logement (ACOL) est une allocation-logement mensuelle pour les ménages à faible revenu qui aide à payer les coûts du logement. L'allocation est calculée sur la base d'une formule qui tient compte du revenu du ménage, du nombre de personnes dans le logement et des loyers du marché local du logement.

Le ministère des Finances de l'Ontario détermine l'admissibilité. Tous les ménages qui reçoivent l'ACOL doivent remplir une demande de renouvellement annuel chaque année pour assurer le maintien de leurs prestations.

Contrairement à d'autres formes de prestations de logement, l'ACOL est liée à une personne ou à un ménage et non à une adresse précise ou à un logement physique.

Politiques et programmes de la Ville d'Ottawa

Plan officiel

Le Plan officiel est un document complet qui décrit dans leurs grandes lignes les politiques, les objectifs et les buts de l'utilisation et de l'aménagement du sol dans la ville d'Ottawa.

Le Plan officiel tâche de promouvoir la diversité des options de logement pour les propriétaires privés comme pour les locataires. La Ville favorisera un éventail de logements abordables et au prix du marché en offrant une trousse d'outils comportant des mesures d'incitation à la planification et une aide directe qui permettra de prévoir un plus grand nombre de logements dans l'enveloppe de la forme bâtie autorisée, en plus de donner la priorité au traitement de ces demandes. Le Plan officiel continuera de s'harmoniser avec les objectifs du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance et du Plan financier à long terme pour les services de logement, dans sa version modifiée périodiquement, et d'en promouvoir les objectifs. La Ville favorisera la réalisation du logement abordable pour les ménages et les particuliers à revenus faibles et modestes en offrant une trousse d'outils comportant des mesures d'incitation à la

planification et une aide directe qui comprennent, mais sans s'y limiter, les avantages de la section 37, le transfert de la densité, le report ou l'exonération des droits ou des redevances, les normes d'aménagement non traditionnel, la cession de terrain, le zonage inclusionnaire et l'assouplissement du zonage qui permet de construire un plus grand nombre de logements dans l'enveloppe de la forme bâtie autorisée, ainsi que l'attribution de priorités dans le traitement des demandes.

Interdiction de conversion en copropriété

Les objectifs stratégiques pour l'ensemble de la ville décrits dans le Plan officiel comprennent l'optimisation de la capacité d'offrir des logements abordables sur tout le territoire de la Ville (section 4.2.2), la protection du parc de logements locatifs existant et le soutien de la production d'un plus grand nombre de logements locatifs (section 4.2.3). À ce titre, le Plan prévoit que la conversion des logements locatifs dotés de six logements locatifs ou plus en logements en copropriété ou en propriétés en franche tenure dans le cadre des demandes d'aménagement ne doit pas être approuvée à moins de « remplacer les logements visés par des logements équivalents sur le même site et les offrir aux locataires selon les mêmes loyers que ceux de la date à laquelle la demande a été déposée, selon le principe du droit de premier refus ».

Examen prioritaire des demandes d'aménagement comportant des logements abordables

Le Plan officiel s'efforce de promouvoir la diversité des options de logement pour les propriétaires privés comme pour les locataires. La Ville favorisera un éventail de logements abordables et au prix du marché en offrant une trousse d'outils comportant des mesures d'incitation à la planification et une aide directe qui permettra de prévoir un plus grand nombre de logements dans l'enveloppe de la forme bâtie autorisée, en plus de donner la priorité au traitement de ces demandes. Conformément à son Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, la Ville a fixé à un pourcentage compris entre 10 % et 15 % la cible des logements abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements. Parmi les logements abordables, 65 % sont destinés aux ménages dont les besoins relèvent de la définition de l'abordabilité profonde, et le reste, soit 35 %, s'adresse aux ménages dont les besoins relèvent de la définition de l'abordabilité selon les prix du marché.

Zonage inclusionnaire

1) La Ville doit, en priorité, mettre en œuvre le zonage inclusionnaire selon les modalités prévues dans les paragraphes 16 (4) et 16 (5) et l'article 35.2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour en faire un mécanisme qui permettra d'atteindre les objectifs du logement abordable définis dans le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance en apportant éventuellement une modification au Plan officiel.

Plan de logement et de lutte contre l'itinérance

En janvier 2020, le Conseil municipal d'Ottawa a déclaré une situation d'urgence dans la crise du logement et de l'itinérance, en mettant en lumière la nécessité de faire des

démarches auprès de tous les ordres de gouvernement afin de mieux financer les logements abordables et les services offerts aux personnes sans-abri.

Le [Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance 2020-2030 de la Ville d'Ottawa](#) est une feuille de route qui énonce les mesures fondamentales que la Ville, en collaboration avec ses partenaires communautaires, devra prendre pour améliorer le système de logement et les services de soutien destinés aux résidents dans le besoin.

La Ville s'est engagée à élaborer une stratégie complète de prévention de l'itinérance et de réorientation axée sur la prévention de la perte de logement qui repose sur la collaboration des fournisseurs sans but lucratif et des coopératives, des locateurs privés, des partenaires locaux et des autres services municipaux qui œuvrent auprès des ménages dans le besoin.

Loyer indexé sur le revenu

En vertu de la *Loi de 2011 sur les services de logement* (LSL), la Ville a la capacité et la responsabilité, à titre de gestionnaire de services, d'établir certaines politiques locales, aussi appelées « Règles locales », pour administrer, mettre en place et distribuer les ressources en matière de logement social. Elle doit notamment voir à un accès équitable et uniforme à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR). Le loyer indexé sur le revenu (LIR) est une subvention au logement prévue par la loi provinciale offerte par la Ville d'Ottawa afin de rendre le loyer abordable pour les ménages admissibles. Le loyer d'un logement subventionné, appelé loyer indexé sur le revenu, est habituellement fixé à trente pour cent (30 %) du revenu mensuel net d'un ménage déterminé à l'aide de renseignements fiscaux ou d'un montant fixe si le ménage est bénéficiaire de prestations d'Ontario au travail (OT) ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH). Contrairement aux prestations d'OT et du POSPH, qui sont offertes à toute personne qui présente une demande et qui est admissible, le LIR est une ressource limitée. Les ménages doivent satisfaire aux critères d'admissibilité, être sélectionnés conformément au système de listes d'attente prévu par la loi et maintenir leur admissibilité de façon continue pour recevoir la subvention.

Programme de suppléments de loyer

Le Programme de suppléments de loyer vise à offrir des logements abordables aux familles à faible et à moyen revenu admissibles vivant dans des logements sociaux. Une fois inscrits, les ménages ne consacrent pas plus de 30 % de leur revenu au loyer.

Matériel éducatif pour locateurs et locataires

Du matériel éducatif destiné aux locateurs et aux locataires est mis à disposition sur <https://ottawa.ca/fr/vivre-ottawa/logements-locatifs>, dans le cadre des initiatives non réglementaires approuvées dans le Rapport de l'Étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire de novembre 2019 (ACS2019-EPS-GEN-0015). La Direction générale des services de protection et d'urgence a également élaboré des guides à l'intention des locateurs et des locataires que l'on peut télécharger et imprimer. On

prévoit que ces ressources seront utiles aux locataires qui pourraient chercher des renseignements sur la façon de faire une demande de service ou sur les règlements qui s'appliquent à leur logement locatif ou à leur location, et sur l'endroit où trouver de l'aide. Des intervenants comme Ottawa ACORN, Aide juridique Ontario et le Centre de santé communautaire Somerset Ouest ont tous déterminé, lors de consultations antérieures, que les locataires ignorent souvent les services qui leur sont offerts.

Le matériel éducatif et les pages de ressources contiennent des renseignements précis sur les règlements de la Ville d'Ottawa touchant la gestion des logements locatifs et les normes d'entretien des biens, de nombreux renseignements sur la lutte antiparasitaire et les coordonnées des personnes-ressources internes pour les logements d'urgence et les services semblables. Des modèles et des exemples de documents requis dans le *Règlement sur la gestion des logements locatifs* (mentionné ci-dessus) sont offerts aux locateurs afin d'encourager la conformité aux règlements applicables et d'améliorer la qualité globale des logements locatifs. Des liens vers des sources d'information externes sont fournis, notamment le guide de la Province de l'Ontario sur la LLUH et des renseignements sur les droits et obligations des locateurs et des locataires, ainsi que les coordonnées de divers organismes et groupes qui fournissent de l'information, de l'aide et des services aux locateurs et aux locataires. Des intervenants représentant les intérêts des locateurs et des locataires ont été consultés et ont participé à l'élaboration de ces documents.

Financement pour la défense des locataires

À Ottawa, il existe deux organismes communautaires – Aide-Logement et Action-Logement – qui offrent des services et des soutiens financés par la Ville aux clients qui ont besoin d'un logement sûr, sécuritaire et abordable. Ces deux organismes offrent notamment l'aide et les services suivants :

1. Intégration et prévention : défense des droits des locataires en misant sur la sécurité, la santé et la durabilité pour éviter l'instabilité et la perte de logement et en jouant un rôle d'intermédiaire lors du règlement des différends entre propriétaires et locataires.
2. Counseling et soutien : offre d'outils et d'accompagnement pour aider les ménages à trouver un logement sur le marché privé.
3. Demandes de logement abordable : accompagnement dans le processus de demande et aide pour les demandes urgentes.
4. Accès facilité : accès simplifié aux refuges d'urgence et aux foyers d'hébergement pour les personnes itinérantes ou fuyant la violence familiale.
5. Services parajuridiques : aide aux locataires comparaisant devant la Commission de la location immobilière, le Comité de révision interne ou un autre organe de décision.
6. Partenariats : associations avec des organismes clés pour favoriser une approche multidimensionnelle de l'intervention en itinérance.

DOCUMENT 1

7. Défense des droits : participation à différents comités s'occupant des enjeux actuels en lien avec le logement abordable et la prévention de l'itinérance.

Actuellement, la Ville d'Ottawa finance un poste de parajuriste à temps plein à Aide-Logement et deux à Action-Logement.

Annexe A : Population et le prix des loyers dans les villes canadiennes

Le Tableau 1 compare les populations municipales et le prix moyen des loyers d'un appartement d'une chambre dans chacune de ces municipalités en 2023. Cette évaluation préliminaire comprend les principaux marchés immobiliers du Canada, ainsi que les deux régions comportant des règlements locaux pertinentes : Hamilton, en Ontario, et New Westminster, en Colombie-Britannique.

Tableau 1 : Population et le prix moyen en 2023

Ville	Population 2023	Prix moyen d'un loyer (une chambre en 2023)
Vancouver	681 420	2 945 \$ CA
Edmonton	1 010 800	1 196 \$ CA
Calgary	1 644 331	1 687 \$ CA
Toronto	2 794 356	2 572 \$ CA
Ottawa	1 017 449	1 995 \$ CA
Montréal	1 762 949	1 712 \$ CA
Hamilton	841 186	1 493 \$ CA
New Westminster	88 408	2 426 \$ CA

Sources :

- Les données démographiques proviennent du Tableau 17-10-0155-01, Estimations de la population au 1^{er} juillet, selon la subdivision de recensement, limites de 2021 de Statistique Canada.
- Les données sur les loyers proviennent du rapport de juillet 2023 de [Rentals.ca](https://rentals.ca) (lien externe – anglais seulement).