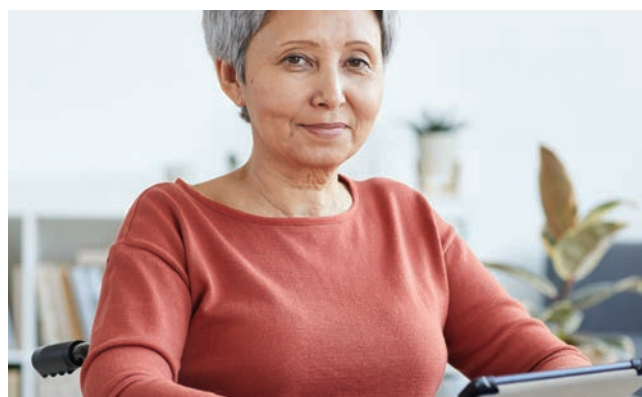


# Des logements à votre portée

Le plan du NPD de l'Ontario en matière de logement



<b>Un message de la part d'Andrea Horwath</b>	<b>2</b>
<b>Un système brisé</b>	<b>3</b>
<b>Nos engagements</b>	<b>4</b>
<b>Comment nous y parviendrons</b>	<b>5</b>
<b>Faire de nouveaux investissements</b>	<b>19</b>
<b>Conclusion</b>	<b>20</b>

## Un message de la part d'Andrea Horwath

Toute personne mérite un chez-soi – un logement stable et convenable, à sa portée.

Nous estimons que le droit au logement est un droit fondamental. Que les jeunes devraient pouvoir s'acheter un logement à eux dès qu'ils sont prêts. Que les gens devraient pouvoir louer un logement sans constamment endurer la menace d'une éviction ou d'une hausse déraisonnable du loyer. L'achat d'un logement ne devrait pas être hors de portée pour les familles qui travaillent. Et les familles devraient pouvoir continuer d'habiter au sein des communautés qui leur sont chères. Selon nous, personne ne devrait jamais se retrouver à la rue, ni dépourvu d'options domiciliaires correspondant à ses besoins et capacités.

Personne en Ontario ne devrait se voir privé du droit fondamental qu'est le droit à un logement sécuritaire. La précarité domiciliaire a pour cause les inégalités économiques et l'injustice sociale. Les gens qui en souffrent le plus sont les femmes, les personnes noires, autochtones et racisées, les personnes aux prises avec des défis en matière de dépendance et de santé mentale, et les personnes 2ELGBTQIA+. Il nous faut transformer notre compréhension de la pauvreté et de l'itinérance. Il nous faut arrêter de blâmer les victimes des politiques gouvernementales erronées et d'un manque de soutiens adéquats. Il nous faut commencer à aider les Ontarien·nes à se bâtir une vie stable grâce à une stratégie *Les logements d'abord*.

Ce qui suit est notre plan détaillé visant à créer un marché immobilier ontarien où les gens soient vraiment en mesure de louer ou d'acheter, et dont l'offre de logements abordables soit accrue. Notre plan pour les acheteurs d'un premier logement, *Un chez-soi en Ontario*, fera en sorte qu'il soit plus facile d'acheter votre propre logement. Par ailleurs, en construisant et en appuyant les investissements dans des logements abordables, dans des logements sociaux et dans des logements avec services de soutien, nous garantirons que les gens disposent d'options qui répondent à leurs besoins. Nous nous assurerons que les droits des locataires et les droits des acheteurs seront respectés et que justice sera faite pour celles et ceux dont les droits auront été lésés. Et nous sévrons contre les acteurs malhonnêtes.

Notre plan s'attaque aux milliardaires, aux spéculateurs étrangers et aux développeurs de mauvaise foi qui ont rendu le marché inabordable pour les Ontarien·nes ordinaires. Et c'est en vous que notre plan investit.

Où que vous viviez en Ontario, quels que soient votre situation financière, votre âge, votre identité ou vos capacités, vous méritez un logement propre et sécuritaire à votre portée, qui puisse devenir votre chez-vous. Ce plan offre tant d'espoir à tant de gens que, bientôt, votre situation va s'améliorer considérablement.

Ensemble, transformons ce plan en réalité.

Bien cordialement,



Andrea Horwath  
Chef de l'Opposition officielle  
Chef du Nouveau Parti démocratique de l'Ontario

## Un système brisé

Le coût de la vie en Ontario monte en flèche depuis des décennies.

Le prix des loyers a bondi d'innombrables fois et, pour bien des gens, l'accès à la propriété semble tout simplement impossible. Il est devenu de plus en plus difficile de trouver des logements abordables ou des résidences assistées. Les besoins dépassent de loin les disponibilités, et les listes d'attente augmentent sans cesse. En Ontario, la moitié des locataires donnent plus de 30 % de leur revenu à leurs propriétaires, et pour 20 % des locataires il s'agit de la moitié de leur revenu<sup>1</sup>. Pour ce qui est des logements abordables de l'Ontario, les listes d'attente en sont venues à comprendre plus de 185 000 familles. Et nos aînés représentent actuellement plus de 35 % des gens en attente d'un logement abordable<sup>2</sup>.

Conséquemment, l'itinérance est en train de devenir une crise humanitaire en Ontario.

Depuis des décennies, les gouvernements conservateurs et libéraux ne font qu'alimenter la crise du logement.

Les libéraux ont disposé de quinze longues années pour régler le problème. Ils n'en ont rien fait. Ils ont laissé les propriétaires augmenter les loyers d'un locataire à l'autre, ce qui a mené à une culture de la « rénoviction » – où les propriétaires fautifs jettent les locataires dehors afin de faire monter le loyer<sup>3</sup>. Ils ont imposé des coupures et des plafonds aux programmes de prévention de l'itinérance<sup>4</sup>. Ils ont supprimé 150 millions de dollars du financement annuel de l'organisme Logement social de Toronto, afin de contribuer à couvrir les crédits d'impôts offerts en cadeau aux grandes compagnies. Ils ont laissé subsister d'énormes lacunes dans l'Impôt sur la spéculation pour les non-résidents (ISNR), de sorte que les grandes compagnies et les milliardaires étrangers ont pu rafler la majeure partie des propriétés, obligeant les familles ontariennes à se battre entre elles pour avoir accès à un nombre toujours décroissant de propriétés restantes de plus en plus chères.

Doug Ford a aboli l'application du contrôle des loyers aux nouveaux logements, obligeant les locataires à faire face à des augmentations du loyer de dizaines de dollars par mois<sup>5</sup>. Par trois fois, Doug Ford s'est fait prendre en train d'essayer de permettre aux développeurs de paver la Ceinture de verdure de l'Ontario<sup>6</sup>. Il a refusé d'offrir aux locataires quelque forme d'aide financière directe que ce soit pendant la pandémie de COVID-19<sup>7</sup>. Doug Ford a aussi abandonné, de manière toute cavalière, l'objectif que l'Ontario s'était fixé – en finir avec l'itinérance d'ici 2025<sup>8</sup>. Et il semblerait que son gouvernement soit en train d'envisager l'abolition de l'ISNR, ce qui ne ferait qu'intensifier l'augmentation du prix des logements<sup>9</sup>.

---

<sup>1</sup> <http://rentalhousingindex.ca/fr/#CommunityProfileCollapse>

<sup>2</sup> [https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/annualreports/arreports/fr17/v1\\_314fr17.pdf](https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/annualreports/arreports/fr17/v1_314fr17.pdf)

<sup>3</sup> <https://www.thestar.com/news/gta/2019/02/24/landlord-fined-75000-for-evicting-tenants-in-bad-faith-money-it-can-recoup-in-less-than-a-year-from-higher-rents.html>

<sup>4</sup> <https://www.thesudburystar.com/2012/12/15/accnt-poor-will-suffer-from-program-cut/wcm/1296b1d9-77ec-d45c-43cb-0bb8c4a8e28e>

<sup>5</sup> <https://www.thestar.com/news/gta/2019/11/22/the-ford-government-removed-rent-control-on-new-units-a-year-later-tenants-are-reporting-double-digit-increases.html>

<sup>6</sup> <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/doug-ford-greenbelt-housing-vaughan-milani-rizmi-developer-1.5263980>

<sup>7</sup> <https://www.toronto.com/news-story/10019632-tenants-rally-demanding-rent-relief-extended-eviction-ban-from-ford-government/>

<sup>8</sup> <https://globalnews.ca/news/6151971/ontario-government-homelessness/>

<sup>9</sup> <https://www.macleans.ca/economy/realestateeconomy/how-doug-fords-tax-plan-could-bring-back-a-housing-bubble/>

## Nos engagements

### À partir de 2022, un gouvernement NPD prendra les mesures suivantes :

Rendre les loyers plus abordables, et offrir plus de sécurité aux locataires

Faciliter l'achat d'un logement et renforcer les protections pour les acheteurs

Affronter les milliardaires avides de profit, les spéculateurs, les revendeurs et les développeurs véreux, afin de refroidir le marché

Appuyer une stratégie de logement Pour les Autochtones, par les Autochtones

Régler la pénurie de logement qui existe dans certaines régions du Nord de l'Ontario

Donner aux survivant·es un lieu de refuge sécuritaire

Mettre fin à l'itinérance et donner à plus de gens des options de logement sécuritaires et stables

Faire de nouveaux investissements

## Rendre les loyers plus abordables et offrir plus de sécurité aux locataires

Les locataires de l'Ontario en arrachent depuis trop longtemps, et ce parce que les gouvernements libéraux et conservateurs l'ont permis – en laissant les développeurs les plus avides de profits et certains propriétaires véreux plumer impunément les locataires et mettre les gens à la rue pour faire plus d'argent.

Trop d'Ontarien·nes sont obligé·es de vivre dans des espaces locatifs délabrés, voire nullement sécuritaires, parce que leurs propriétaires ne sont pas mis devant leurs responsabilités, et que les locataires ne peuvent pas se permettre de déménager.

Ce n'est pas tout le monde en Ontario qui bénéficie du contrôle des loyers. Les propriétaires peuvent augmenter le loyer pour le locataire suivant (ce que qu'on appelle « suppression du contrôle pour cause de disponibilité »). Par conséquent, beaucoup de gens vivent dans la crainte, inquiets que leur propriétaire va faire monter leur loyer ou inventer une excuse pour les mettre dehors, afin de pouvoir imposer au locataire suivant un loyer plus élevé.

Certes, il y a beaucoup de propriétaires honnêtes et de bonne volonté en Ontario, y compris des gens ordinaires, qui travaillent, et qui louent leur sous-sol pour compléter leur revenu. Mais nous savons qu'il y a aussi des propriétaires malhonnêtes, qui cherchent à profiter des lacunes des règlements, voire à faire du profit sur le dos de leurs locataires. Ce qui suit est un plan permettant de protéger les locataires indépendamment du profil moral de leur propriétaire.

### Comment nous y parviendrons

Un gouvernement NPD abolira l'incitatif financier offert aux propriétaires qui poussent les locataires dans leurs derniers retranchements en augmentant le loyer : de la sorte, **nous rétablirons le contrôle des loyers** pour toutes les unités locatives. La soi-disant « **suppression du contrôle pour cause de disponibilité** » sera elle-même abolie, afin que les propriétaires cessent de jeter les locataires dehors dans le but d'augmenter le loyer du prochain locataire.

Nous allons **mettre fin aux « rénovictions » injustes et aux évictions de mauvaise foi dites « pour l'usage personnel du propriétaire »**. Nous sévrons contre les propriétaires qui exploitent les lacunes législatives pour imposer des évictions ou des augmentations de loyer injustes et supérieures au taux légal pour des réparations ou des rénovations inutiles. Nous sévrons contre les propriétaires qui procèdent à des évictions sous prétexte qu'eux-mêmes ou un membre de leur famille iraient déménager dans l'unité locative en question.

Afin de nous assurer que les droits des locataires sont respectés, **nous allons combler les manquements de la Commission de la location immobilière (CLI)**. Le gouvernement Ford a délibérément retardé le pourvoi de postes vacants au



sein de la CLI. Cela a causé un engorgement administratif massif, en faisant bien souvent reporter les audiences de plusieurs mois. Un gouvernement NPD embauchera un nombre adéquat d'adjudicateurs compétents et impartiaux, et il mettra fin aux délais qui empêchent les locataires ontariens d'obtenir la justice qui leur est due lorsqu'il s'agit de questions critiques allant des conditions de vie miséreuses à des rénovictions, à du racisme et à de la discrimination.

**Nous mettrons sur pied une Stratégie de rafraîchissement pour les aînés et pour d'autres locataires vulnérables.** Les températures sont en hausse, et les propriétaires qui louent des logements aux aînés et à d'autres personnes vulnérables choisissent bien souvent de lésiner sur l'air climatisé, en mettant ainsi les locataires à risque de coups de chaleur et d'autres malaises ou problèmes de santé causés ou aggravés par les températures élevées. Notre Stratégie de rafraîchissement garantira que les aînés et d'autres locataires vulnérables pourront vivre dans des logements sécuritaires, sains, et qui restent frais pendant l'été.

Nous rendrons **obligatoire l'emploi de normes de constructions relevant de la conception universelle** – à savoir, qui respectent les règlements reflétant les besoins de toutes et tous, indépendamment de leur âge, taille, capacités et handicaps<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> <https://uwaterloo.ca/library/aoda-toolkit/universal-design>

## Faciliter l'achat d'un logement et renforcer les protections pour les acheteurs

Être propriétaire d'un logement permet d'accéder à la stabilité et à une sécurité financière.

Qu'ils aient grandi dans le même quartier ontarien que leurs grands-parents, ou qu'ils soient à peine en train de s'installer dans la province, les gens cherchent un logement familial qui puisse être chéri par leurs parents, par leurs grands-parents et par leurs enfants.

Cependant, pour les familles de l'Ontario, accéder à la propriété d'un logement devient de plus en plus difficile, et ce, depuis des décennies.

Pour bien des gens, le coût d'un acompte est un obstacle insurmontable dans la voie d'accès à la propriété en Ontario.

Par conséquent, certains couples prennent la douloureuse décision de remettre à plus tard la croissance de leur famille, tout simplement parce qu'ils ne peuvent pas se permettre un logement adéquat. Certains sont obligés de vivre à l'étroit, sans pouvoir offrir l'espace locatif nécessaire à leurs familles croissantes ou multigénérationnelles. D'autres encore sont pratiquement exclus des quartiers qu'ils aiment par des prix prohibitifs, se voyant obligés de quitter les endroits familiaux où ils ont grandi auprès de leurs familles et communautés.

À mesure que le prix des logements atteint des niveaux astronomiques, la stabilité qu'octroie l'accès à la propriété est un rêve de plus en plus inaccessible pour les familles ontariennes.

### Comment nous parviendrons : le plan *Un chez-soi en Ontario*

#### **Nous aiderons les acheteurs d'un premier logement avec leur acompte.**

Un gouvernement formé par le NPD de l'Ontario aidera plus d'acheteurs d'un premier logement à financer leur acompte **au moyen d'un prêt participatif représentant jusqu'à 10 % de la valeur du logement.**

Les remboursements du prêt ne seront pas nécessaires jusqu'à ce que l'acheteur vende le logement où qu'il déménage, et les propriétaires disposeront en tout temps de l'option de racheter la part du gouvernement.

La mise en œuvre du programme se fera en rapport aux revenus, aidant ainsi les ménages qui ne sont pas encore propriétaires et dont le revenu total est inférieur à 200 000 dollars par an.

Nous avons dénommé ce plan *Un chez-soi en Ontario (CSEO)*.



## Comment nous y parviendrons : en augmentant l'offre de logements abordables

Nous allons aussi **encourager plus d'appartements au sous-sol, plus de maisons en rangée, et plus de pavillons-jardin**. L'un des paradoxes de la crise du logement, c'est qu'alors que beaucoup de gens peinent à trouver un logement abordable, beaucoup d'autres disposent de plus d'espace qu'ils n'en veulent, voire de plus d'espace qu'ils n'en ont besoin – mais qu'ils auraient bien besoin, en revanche, d'une source de revenu mensuel supplémentaire. Selon un rapport publié en 2017 par le Centre canadien d'analyse économique, il y a plus de cinq millions de chambres vides en Ontario<sup>11</sup>. Si une partie de ces chambres vides pouvaient être transformées en unités locatives, l'Ontario créerait des centaines de milliers de logements abordables sans trop dépenser. Un gouvernement de l'Ontario créera une nouvelle **Loi sur les droits des résidents**, de sorte que les propriétaires de logements puissent facilement et sans beaucoup dépenser transformer un garage, un sous-sol ou un étage non utilisés en logements locatifs abordables.

Un gouvernement NPD travaillera de concert avec les municipalités pour **mettre à jour les règlements en matière d'aménagement du territoire**, afin d'encourager et d'accélérer le développement de communautés complètes, tout en protégeant les terres agricoles et les espaces naturels patrimoniaux de l'expansion urbaine inutile et menant au gaspillage<sup>12</sup>. Cela va de pair avec l'harmonisation entre croissance et investissements dans le transport en commun. Cela comprend également des mesures pour faciliter la construction de plus de duplexes et de maisons jumelés, voire plus largement de logements de la catégorie désignée par la formule « milieu manquant ». Un rapport publié en 2016 par l'Institut du bâtiment urbain de l'Université Ryerson et par l'Association ontarienne des bâtisseurs de logements a signalé que le prix moyen nouveau d'une maison jumelée est environ 350 000 \$ plus bas que celui d'une maison individuelle. Les prix des pavillons, voire des maisons jumelées superposées, ou des appartements situés dans des bâtiments de moyenne hauteur est encore plus bas, voire inférieur à la moitié du coût moyen d'une maison individuelle<sup>13</sup>.

Le NPD va **réformer le Tribunal d'appel de l'aménagement local** et le système d'appel en matière de planification, afin de s'assurer que les règles de croissance et les protections environnementales sont toujours respectées.

Après des années de retards et de faux commencements sous les gouvernes libérale et conservatrice, le NPD **relancera le zonage d'inclusion**, ce qui veut dire offrir plus de logements abordables près des moyens de transport en commun dont les gens ont besoin.

Et le NPD **abolira le minimum obligatoire de places de stationnement**. Dans les communautés piétonnières disposant d'une bonne offre en matière de transport en commun, certains résidents sont obligés à encourir des dépenses considérables à

---

<sup>11</sup> <https://rescon.com/news/files/Affordability-Phase2-report.pdf>

<sup>12</sup> [https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/greenbelt/pages/12315/attachments/original/1593022385/GB\\_CompleteCommunities\\_REPORT\\_E-ver.pdf](https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/greenbelt/pages/12315/attachments/original/1593022385/GB_CompleteCommunities_REPORT_E-ver.pdf)

<sup>13</sup> <https://www.citybuildinginstitute.ca/download/6428>

cause de règles de planification dépassées qui exigent un minimum de places de stationnement par unité, même si le propriétaire n'en veut pas. Un rapport publié en 2015 par l'Institut Pembina et par l'Association ontarienne des bâtisseurs de logements a signalé que l'espace de stationnement non désiré peut ajouter, de manière parfaitement inutile, jusqu'à 60 000 \$ au coût d'un nouveau logement<sup>14</sup>. Il est temps d'abolir cette règle de planification périmée, et laisser les acheteurs de logements décider par eux-mêmes s'ils veulent payer pour des espaces de stationnement.

Nous allons aussi **réformer le régime de garantie des logements neufs**. Les libéraux et les conservateurs ont permis à Tarion Warranty Corporation, l'organisme de réglementation en matière de garanties, de fonctionner sans régulation aucune. Les plaintes des clients et un audit spécial – particulièrement cinglant – du Bureau de la vérificatrice générale ont montré que Tarion est géré par des constructeurs de logements et sert les intérêts des constructeurs de logements, aux dépens des familles<sup>15</sup>. Un gouvernement formé par le NPD de l'Ontario mettra fin au monopole de Tarion, en mettant ainsi en œuvre la recommandation faite par le juge J. Douglas Cunningham dans son rapport de 2016<sup>16</sup>.

Nous allons **obliger les constructeurs à rendre des comptes**. Nous allons récompenser les constructeurs éthiques et nous obligerons les constructeurs exploités à rendre des comptes, en nous assurant que tous les acheteurs de nouveaux logements ont accès, gratuitement et en temps utile, à des informations à jour, exactes et pertinentes, au sujet du parcours des constructeurs.

Nous allons **standardiser les conventions d'achat**. Un gouvernement NPD s'assurera que les contrats d'achat immobilier établis avant la construction des logements contiennent des clauses claires, standardisées, et que toute l'information pertinente y est dévoilée d'emblée.

Nous allons **protéger les nouveaux acheteurs contre les annulations**. Le financement de la construction d'un nouveau logement exige bien souvent que les acheteurs s'engagent à faire un achat des mois, voire des années avant que le logement ne soit construit. Si un projet de développement échoue, les acheteurs peuvent perdre une partie de leur acompte. Un gouvernement formé par le NPD de l'Ontario renforcera les mesures de protection pour les acheteurs qui font des acomptes en vue de l'achat d'un nouveau logement avant sa construction.

Nous allons nous **assurer que la gouvernance des condominiums est transparente et efficace**. Un gouvernement formé par le NPD de l'Ontario renforcera la *Loi sur les condominiums* afin d'appuyer les conseils d'administration des condominiums et pour s'assurer que les propriétaires de condominiums ont des recours à leur disposition quand les conseils d'administration échouent dans leurs devoirs.

---

<sup>14</sup> <https://www.pembina.org/pub/make-way-for-mid-rise>

<sup>15</sup> [https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/specialreports/specialreports/Tarion\\_fr.pdf](https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/specialreports/specialreports/Tarion_fr.pdf)

<sup>16</sup> <https://www.ontario.ca/fr/document/rapport-final-examen-de-la-loi-sur-le-regime-de-garanties-des-logements-neufs-de-lontario-et-de>

Nous allons **renforcer le Tribunal des condominiums**, en l'habilitant à résoudre un plus grand éventail de disputes rapidement et à peu de frais, afin que les propriétaires de condominiums n'aient pas se laisser entraîner dans des procès longs, dispendieux et acrimonieux devant les cours de justice. Nous allons aussi examiner le fonctionnement de l'Office ontarien du secteur des condominiums et décider si le tribunal, plutôt que d'être un système privé, devrait se transformer en système public.

Nous allons **améliorer la gestion des condominiums**. La plupart des réclamations des propriétaires de condominiums visent leur gestionnaire de condominium, et concernent des questions allant d'un entretien inadéquat du bâtiment à du gaspillage de fonds et à des allégations de pots-de-vin et de fraude<sup>17</sup>. En 2018, l'Ontario a commencé à exiger que les gestionnaires de condominiums soient détenteurs d'un permis, mais n'a pas su renforcer l'application de ses propres règlements ni des procédures de réclamation. Un gouvernement formé par le NPD de l'Ontario va collaborer avec les propriétaires de condominiums et avec les communautés concernées pour améliorer les normes éthiques et d'efficacité régissant la gestion des condominiums.

Nous allons **garantir l'accessibilité effective des ascenseurs**. Il y a environ 20 000 ascenseurs en Ontario et ils sont essentiels à l'accessibilité, notamment dans les immeubles de grande hauteur, surtout pour les aînés et pour les personnes vivant avec des handicaps. Cependant, les gouvernements conservateurs et libéraux se sont montrés incapables de mettre en place des normes encadrant l'accessibilité des ascenseurs en Ontario, ce qui veut dire que les propriétaires des immeubles peuvent différer la réparation d'un ascenseur tombé en panne pendant des semaines, voire pendant des mois, afin d'économiser de l'argent. Un gouvernement formé par le NPD de l'Ontario mettra en place des normes d'accessibilité effective pour les ascenseurs, afin que les résidents n'aient plus à craindre d'être coincés parce que l'ascenseur est en panne<sup>18</sup>.

Nous mettrons en place, en tant que partie intégrante de notre **Pacte vert néo-démocrate, des normes de construction progressistes au point de vue environnemental**, et nous appuierons les familles à entreprendre des écorénovations pour rendre leurs logements plus verts et plus efficaces au point de vue énergétique – ce qui aura pour effet de réduire à la fois leur empreinte carbone et leurs factures d'électricité.

---

<sup>17</sup> <https://condoinformation.ca/feedback.html>

<sup>18</sup> <https://globalnews.ca/news/4740321/auditor-general-elevator-safety/>

## Affronter les milliardaires avides de profit, les spéculateurs, les revendeurs et les développeurs véreux, afin de refroidir le marché

Les spéculateurs ont déstabilisé le marché immobilier de l'Ontario, et les gouvernements libéraux et conservateurs les ont laissés faire.

Les milliardaires achètent des propriétés et les laissent inoccupées<sup>19</sup>. Cela fait augmenter le prix des loyers et le prix de vente des logements. Les libéraux se sont traînés les pieds avec la mise en application de l'Impôt sur la spéculation pour les non-résidents (ISNR), et le programme qu'ils ont fini par mettre en place est plein de lacunes. Josh Gordon, professeur à l'Université Simon-Fraser, a écrit : « ses lacunes sont tellement grandes que l'on est obligé de conclure que le programme a été conçu pour échouer<sup>20</sup> ». Pire, il semblerait que Doug Ford envisage un plan pour abolir l'ISNR, ce qui aiderait les spéculateurs et les acheteurs étrangers et ferait à nouveau gonfler les prix de l'immobilier pour les familles de l'Ontario<sup>21</sup>.

Les applications numériques pour des locations d'appartement à court terme, qui sont censées aider les gens à partager leur résidence principale, sont au lieu de cela utilisées pour transformer d'innombrables condominiums en hôtels sans licence, ce qui a pour triple effet de priver le marché de logements potentiels, de faire augmenter les loyers, et de faire augmenter les prix de vente des logements<sup>22</sup>.

Dans les marchés les plus surchauffés de la province, les spéculateurs achètent et vendent des condominiums pré-construction, et ce plusieurs fois de suite avant que l'endroit ne soit habitable, tout en évitant de payer des taxes – parce qu'ils ne déclarent pas ces ventes<sup>23</sup>. Alors, les prix montent encore plus, et les Ontariennes ordinaires y perdent doublement – à cause de la hausse des prix des condominiums, et à cause du fait que le trésor public est privé des taxes que ces spéculateurs ont évité de payer.

Le NPD est le seul parti qui s'attaquera aux développeurs véreux, aux revendeurs, aux spéculateurs, aux compagnies multinationales et aux investisseurs milliardaires. Les changements que nous mettrons en œuvre rendront possible un refroidissement du marché immobilier.

### Comment nous y parviendrons

Un gouvernement NPD fera **augmenter l'ISNR de 15 % à 20 %, et étendra l'applicabilité de cet impôt à l'ensemble de l'Ontario**. De plus, nous allons combler les lacunes qui permettent actuellement à certains spéculateurs fortunés et sans scrupules de profiter du système.

---

<sup>19</sup> <https://torontostoreys.com/vacant-real-estate/>

<sup>20</sup> <http://inroadsjournal.ca/housing-price-lunacy-moves-east-2/>

<sup>21</sup> <https://www.macleans.ca/economy/realestateeconomy/how-doug-fords-tax-plan-could-bring-back-a-housing-bubble/>

<sup>22</sup> <https://www.thestar.com/news/gta/2018/12/17/home-sharing-watchdog-warns-of-ghost-hotels.html>

<sup>23</sup> <https://www.theglobeandmail.com/news/national/ontario-urged-to-follow-bcs-lead-in-tracking-presale-condo-flips/article38061531/>

En outre, nous allons **mettre en place un impôt annuel sur la spéculation et sur l'inoccupation, applicable aux propriétés résidentielles**. Prenant pour modèle un impôt déjà existant en Colombie-Britannique, il visera les spéculateurs qui ne paient pas de taxes en Ontario, et qui sont propriétaires de logements qu'ils n'habitent pas, dans des régions où l'ISNR est actuellement applicable. Le taux d'imposition représentera 2 % de la valeur estimée, et sera échelonné sur plus de deux ans.

Nous allons **consacrer l'ensemble des fonds accumulés grâce aux impôts sur la spéculation immobilière à des programmes qui fournissent des logements à la portée des gens**.

Nous allons **donner aux municipalités le pouvoir d'établir leurs propres impôts fonciers résidentiels graduels**, en leur permettant de baisser les impôts fonciers résidentiels pour les gens ordinaires, et en transférant le fardeau de l'impôt foncier aux propriétés dont la valeur dépasse les 2 millions de dollars.

Andrea Horwath et le NPD vont **réglementer les locations à court terme**. Un gouvernement NPD exigera que les propriétaires de logements loués à court terme obtiennent un permis de la part de la province, ou de la part d'une municipalité habilitée à établir ses propres règlements en ce sens. Dans les zones atteintes par une pénurie de locations à long terme, les propriétaires auront le droit de louer seulement leur résidence principale. Nous allons collaborer avec des plateformes comme Airbnb pour nous assurer que les locations à court terme acquittent les impôts provinciaux et municipaux correspondants.

Nous allons **surveiller et imposer les reventes de condominiums pré-construction**. À l'heure qu'il est, les développeurs peuvent vendre et revendre des condominiums pré-construction sans avoir à déclarer ces transactions. Dans de telles situations, l'évasion fiscale atteint des proportions spectaculaires. Les spéculateurs peuvent revendre un condominium plusieurs fois de suite avant même qu'il ne soit bâti, ce qui fait monter le prix des logements pour les gens ordinaires, qui cherchent simplement une place où habiter<sup>24</sup>. Un gouvernement NPD suivra l'exemple de la Colombie-Britannique et établira un registre permettant de surveiller la vente de condominiums pré-construction, et permettant aussi de s'assurer que les revendeurs de condominiums paient leur juste part d'impôts.

Nous allons **mettre fin à la propriété occulte dans le domaine immobilier** : le Canada sert actuellement de lieu de blanchiment d'argent à plus de 130 milliards de dollars<sup>25</sup>. Notre secteur immobilier est particulièrement vulnérable aux pratiques de blanchiment d'argent qui font monter le coût du logement, dans le cadre d'un système illicite qui laisse des compagnies anonymes fictives s'emparer librement de logements et d'autres biens sans avoir à divulguer qui est le bénéficiaire de telles acquisitions.

---

<sup>24</sup> <https://www.theglobeandmail.com/news/investigations/investigation-x2-condo-toronto/article34906278/>

<sup>25</sup> [https://www.cdhowe.org/sites/default/files/attachments/research\\_papers/mixed/Final%20for%20release%20e-brief\\_291\\_web%20%28003%29.pdf](https://www.cdhowe.org/sites/default/files/attachments/research_papers/mixed/Final%20for%20release%20e-brief_291_web%20%28003%29.pdf)

Notre gouvernement va **sévir durement contre le blanchiment d'argent**, exigeant la divulgation d'informations supplémentaires sur l'identité des acheteurs dans le cas des transactions immobilières, afin de s'assurer qu'il n'y aura plus d'escrocs qui se cachent derrière des sociétés à numéros pour occulter qu'ils sont devenus propriétaires de biens immobiliers en Ontario. Et nous rendrons publiques ces informations, permettant ainsi aux citoyen·nes de savoir qui sont les véritables propriétaires de logements en Ontario.

## **Appuyer une stratégie de logement Pour les Autochtones, par les Autochtones**

Pendant la dix prochaines années, l'Ontario aura besoin de 22 000 unités locatives communautaires supplémentaires qui soient propriété des Autochtones et qui soient gérées par les Autochtones – cela, pour combler de graves manquements<sup>26</sup>.

Nous accorderons **notre appui à une stratégie de logement Pour les Autochtones, par les Autochtones**.

Le Caucus autochtone de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine a proposé une stratégie de logement Pour les Autochtones, par les Autochtones, afin de répondre aux besoins uniques des ménages autochtones, qu'ils habitent dans les villes ontariennes ou dans l'Ontario rural<sup>27</sup>.

Un gouvernement NPD collaborera avec les communautés autochtones, avec le gouvernement fédéral et avec des organismes fournisseurs de logements à direction autochtone, dans le but d'appuyer cette stratégie et d'assurer une offre adéquate de logements urbains et ruraux qui soient sécuritaires, abordables, culturellement adaptés et munis des services de soutien qui s'avèreraient nécessaires.

Nous nous engageons à appuyer la construction d'au moins 22 000 unités locatives additionnelles – et nous ne prendrons aucune mesure qui ne soit dirigée par les Autochtones.

---

<sup>26</sup> [http://onpha.on.ca/Content/Advocacy\\_and\\_research/Advocacy/Affordable\\_housing\\_plan/An\\_Affordable\\_Housing\\_Plan\\_for\\_Ontario.aspx](http://onpha.on.ca/Content/Advocacy_and_research/Advocacy/Affordable_housing_plan/An_Affordable_Housing_Plan_for_Ontario.aspx)

<sup>27</sup> <https://chra-achru.ca/fr/fibi/>



## Régler la pénurie de logement qui existe dans certaines régions du Nord de l'Ontario

Dans certaines communautés du Nord, l'offre de logement n'est pas à la hauteur de la demande. Cela nuit à la croissance démographique et laisse trop peu d'options aux familles. Cela a aussi pour effet d'allonger démesurément les listes d'attente lorsqu'il s'agit d'options comme des logements abordables, supervisés et transitionnels.

Les prix des logements ne cesse de monter. Et cela coûte de plus en plus en cher de vivre dans ces logements – à cause, entre autres, des sommes de plus en plus élevées que représentent les factures d'électricité.

Le NPD va **régler la pénurie d'options de logement dans le Nord de l'Ontario**, et fera en sorte qu'il soit plus abordable d'y vivre chez soi.

### Comment nous y parviendrons

Nous allons finalement reconnaître les défis uniques en matière de logement auxquels fait face le Nord de l'Ontario et, en adoptant une approche multidimensionnelle, nous pourrons mettre fin aux attentes, mettre fin aux recherches et permettre aux gens d'accéder à des logements de qualité, sécuritaires et à leur portée.

Nous bâtirons 30 000 nouveaux logements avec services de soutien, et 69 000 unités de logement abordable. À la différence des gouvernements précédents, nous nous assurerons que le Nord recevra sa juste part.

En appuyant la création de nouvelles options locatives, tels que des pavillons-jardin, et en investissant dans des écorénovations grâce au Pacte vert néo-démocrate pour moderniser les bâtiments plus anciens, nous pourrons aider les gens à moderniser leurs propriétés existantes afin de répondre à de nouveaux besoins.

En tant que partie intégrante de notre Pacte vert néo-démocrate, nous établirons de nouvelles normes de construction, progressistes au point de vue environnemental. Nous appuierons les familles à entreprendre des écorénovations pour rendre leurs logements plus efficaces au point de vue énergétique, en réduisant le montant élevé de leurs factures d'électricité et en rendant les coûts mensuels de leur logement plus abordables.

Qui plus est, notre plan *Un chez-soi en Ontario* aidera les familles à avancer l'acompte de leur premier logement, facilitant ainsi cette étape importante qu'est l'achat d'un premier logement au Nord de l'Ontario.

## Donner aux survivantes un lieu de refuge sécuritaire

Les personnes s'identifiant comme femmes et ayant survécu à la violence de genre ont besoin d'un lieu de refuge sécuritaire. Afin de quitter de manière réussie un partenaire de vie violent, les femmes doivent être appuyées à travers l'ensemble du secteur du logement, allant des maisons d'hébergement temporaire d'urgence à un nouveau logement à long terme qui soit à leur portée.

Un rapport effrayant, publié par le Bureau de la vérificatrice générale en 2013, a dévoilé que plus de la moitié des femmes ontariennes fuyant la violence n'ont pu trouver de place dans les maisons d'hébergement pour femmes ayant vécu la violence. Ce même rapport signalait que le gouvernement ne savait pas ce qu'il était advenu des femmes que les maisons d'hébergement n'avaient pas accueillies, le gouvernement n'ayant pas fait de suivi dans ce sens<sup>28</sup>.

Malgré ces constats, il y a des maisons d'hébergement qui ont fermé pour cause de sous-financement de la part du gouvernement libéral<sup>29</sup>. Et en 2019, le Bureau de la vérificatrice générale a signalé que les problèmes ayant été mis en lumière quelques années auparavant persistaient sous le gouvernement Ford<sup>30</sup>.

Ces défis sont encore plus criants dans les communautés rurales, éloignées et nordiques, puisqu'il se peut qu'il n'y ait pas de maison d'hébergement des centaines de kilomètres à la ronde – et que cette maison risque elle aussi de ne pas avoir d'espace disponible<sup>31</sup>.

En 2018, le gouvernement Ford a essayé d'éviter de consacrer de l'argent à des maisons d'hébergement d'urgence et transitoires, notamment à des maisons pour les femmes et pour les réfugié·es. Le ministère des Services à l'enfance et des services sociaux et communautaires a fait des estimations de coût exagérées, le Bureau de la vérificatrice générale jugeant par la suite que « [l']information fournie [...] était vraiment inexacte<sup>32</sup> ».

### Comment nous y parviendrons

Nous allons financer de manière adéquate les maisons d'hébergement et les logements transitionnels pour femmes, nous allons mettre fin aux coupures et nous allons augmenter les investissements, mettant fin une fois pour toutes à la pratique de refuser à des femmes l'accès aux maisons d'hébergement.

Nous établirons des partenariats avec des organismes communautaires pour investir dans des logements transitionnels culturellement adaptés. Nous reconnaissons que les véritables appuis dont les femmes ont besoin quand elles fuient la violence de genre doivent être ancrés dans leur contexte culturel et communautaire.

---

<sup>28</sup> <https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/annualreports/arreports/fr13/310fr13.pdf>

<sup>29</sup> <https://www.cbc.ca/news/canada/kitchener-waterloo/haven-house-anselma-house-funding-shortfall-womens-shelter-1.4173264>

<sup>30</sup> <https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/annualreports/arreports/fr13/310fr13.pdf>

<sup>31</sup> <https://endvaw.ca/wp-content/uploads/2019/04/Plus-quun-lit.pdf>

<sup>32</sup> [https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/news/spécial\\_communiqés/communiqé\\_irregularbordercrossers.pdf](https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/news/spécial_communiqés/communiqé_irregularbordercrossers.pdf)

Nous consacrerons une partie des 69 000 unités de logement abordable que nous bâtirons aux femmes et à leurs familles fuyant la violence.

## Mettre fin à l'itinérance et donner à plus de gens des options de logement sécuritaires et stables

Le droit au logement est un droit fondamental.

La crise de l'itinérance sévit dans plein de villes à travers la province, d'Ottawa, London et Hamilton jusqu'à Thunder Bay, Sioux Lookout et Kenora, en passant par Peterborough, Kitchener—Waterloo et St. Catharines.

Dormir dans la rue, chez des amis, ou se déplacer d'un refuge à l'autre : telle est la cruelle réalité quotidienne pour un nombre croissant d'Ontarien·nes, y compris pour des familles entières et pour un nombre disproportionné de personnes autochtones. À l'heure qu'il est, les aînés représentent plus de 35 % des personnes en attente d'un logement abordable<sup>33</sup>, et les Ontarien·nes plus âgé·es sont plus à risque de glisser dans l'itinérance qu'ils ne l'ont été pendant des générations.

Les refuges sont constamment à capacité, ou peu s'en faut.

La précarité domiciliaire est le résultat des inégalités économiques et de l'injustice sociale. Il nous faut parvenir à un nouveau type de compréhension de la pauvreté et de l'itinérance, qui cesse de culpabiliser les victimes des mauvaises politiques gouvernementales, et qui appuie les Ontarien·nes à commencer à bâtir une vie stable grâce à une stratégie *Les logements d'abord*.

### Comment nous y parviendrons

Nous bâtirons plus de logements abordables. Un gouvernement NPD va mettre en œuvre le plan présenté par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) et par l'Association pour le logement à but non lucratif de l'Ontario, en augmentant l'offre d'unités locatives abordables et en protégeant le coût des unités locatives existantes. Nous ferons des investissements pour garantir que toutes les Ontarien·nes ont accès à des logements propres, sécuritaires et abordables, indépendamment de leur situation financière ou de leurs capacités.

Nous allons **bâtir 69 000 logements abordables au cours de la décennie suivante**. À cette fin, nous allons collaborer avec le gouvernement fédéral.

Nous allons **augmenter la durée de vie de 260 000 logements abordables**. Remplacer les unités de logement communautaire de l'Ontario coûterait environ 65 milliards de dollars<sup>34</sup>. Plutôt que d'encourir de telles dépenses, nous consacrerons

---

<sup>33</sup> [https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/annualreports/arreports/fr17/v1\\_314fr17.pdf](https://www.auditor.on.ca/fr/content-fr/annualreports/arreports/fr17/v1_314fr17.pdf)

<sup>34</sup> [http://onpha.on.ca/Content/Advocacy\\_and\\_research/Advocacy/Affordable\\_Housing\\_Plan\\_for\\_Ontario.aspx](http://onpha.on.ca/Content/Advocacy_and_research/Advocacy/Affordable_Housing_Plan_for_Ontario.aspx)

2,6 milliards de dollars aux réparations majeures dont ces logements ont besoin pour rester sécuritaires et fonctionnels pendant les années à venir. Un gouvernement NPD contribuera à ces réparations majeures à hauteur de 40 %, alors que le gouvernement fédéral y contribuera un autre 40 % et que les 20 % restants seront assumés conjointement par les municipalités et par les fournisseurs de logements communautaires.

Nous allons **aider 311 000 ménages à payer leur loyer, grâce à une aide financière directe**. Il est estimé que 311 000 locataires de l'Ontario auront besoin d'une telle aide financière – parfois appelée « allocation de logement transférable » – pour accéder à des logements fournis par le secteur privé. Tel que recommandé par l'Association pour le logement à but non lucratif de l'Ontario et par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), nous collaborerons avec le gouvernement fédéral et avec les gestionnaires des services municipaux pour nous assurer que 311 000 logements supplémentaires deviendront abordables, et que 311 000 ménages pourront vivre et élever leurs enfants dans ces logements.

Nous allons **permettre aux logements coopératifs de prospérer**. Les logements coopératifs sont un modèle novateur qui fournit des logements abordables à long terme, et dont la gestion est assurée par les locataires eux-mêmes. Les Ontariennes sont déjà chefs de file en la matière, beaucoup de communautés de la province ayant déjà mis sur pied des coopératives qui créent des logements partagés et abordables qui respectent et célèbrent leurs langues, leurs cultures et leurs identités. En 2019, le gouvernement Ford a annulé un fonds de démarrage qui aurait rendu possible la croissance du modèle coopératif. Un gouvernement NPD rétablira le fonds de démarrage consacré au logement coopératif, en faisant un investissement immédiat de 10 millions de dollars dans des logements à votre portée.

## Comment nous y parviendrons : une approche *Les logements d'abord*, ancrée dans les droits de la personne

Le NPD va **rétablir l'objectif d'en finir avec l'itinérance chronique d'ici 10 ans**. Le gouvernement Ford a abandonné l'objectif que s'était fixé la province, à savoir d'en finir avec l'itinérance d'ici 2025. Il a coupé le financement de programmes qui travaillaient à accomplir cet objectif. Un gouvernement NPD rétablira cet objectif essentiel et fournira le financement nécessaire à son atteinte.

Nous allons **élargir le modèle *Les logements d'abord***. Les données qu'ont offertes d'autres juridictions indiquent que l'itinérance chronique est réduite de manière réussie lorsque les gens ont accès à des logements sécuritaires, permanents et indépendants<sup>35</sup>, munis des soutiens et des services additionnels qui s'avèreraient nécessaires. Un gouvernement NPD s'inscrira dans la lignée des initiatives locales *Les logements d'abord*, qui sont toujours en cours et qui ont déjà connu beaucoup de succès en Ontario<sup>36</sup>, et étendra à travers la province les appuis consacrés à une telle approche ancrée dans les droits de la personne.

---

<sup>35</sup> <https://www.cbc.ca/radio/sunday/the-sunday-edition-for-january-26-2020-1.5429251/housing-is-a-human-right-how-finland-is-eradicating-homelessness-1.5437402>

<sup>36</sup> <https://www.homelesshub.ca/solutions/housing-first/case-studies>

Nous allons **fournir 30 000 nouveaux logements avec services de soutien.**

L'Ontario dispose de moins de la moitié des logements avec services de soutien dont il a besoin<sup>37</sup>. Le Conseil consultatif pour le leadership en santé mentale et en lutte contre les dépendances a recommandé que 30 000 nouvelles unités locatives avec services de soutien soient bâties au cours des dix prochaines années pour les personnes aux prises avec des défis en matière de dépendance et de santé mentale. Un gouvernement NPD fera le nécessaire pour bâtir ces nouveaux logements avec services de soutien.

Nous allons **prioriser les besoins locaux et individuels, sans imposer une approche par trop uniforme.** Nos politiques en matière de prévention de l'itinérance doivent être ancrées dans les réalités locales et individuelles pour répondre aux besoins spécifiques des régions rurales et des régions urbaines de la province. Une telle optique est également essentielle lorsqu'il s'agit de répondre aux besoins et aux expériences vécues des Ontarien·nes, quels que soient leurs communautés, identités, religions, capacités et handicaps – y compris les femmes, les familles, les personnes noires, autochtones et racisées, les jeunes, les personnes 2ELGBTQIA+ et les nouveaux arrivants.

Nous allons **renouer avec le recensement des personnes en situation d'itinérance.**

Le gouvernement Ford a interrompu le décompte officiel des personnes en situation d'itinérance en Ontario, ce qui a rendu impossible de mesurer la sévérité et l'étendue de la pauvreté et de l'itinérance dans la province. La collection de données locales et le décompte des personnes en situation d'itinérance est essentiel à toute démarche visant à en finir avec l'itinérance chronique tout en mesurant le progrès accompli et les objectifs atteints en matière de lutte contre la pauvreté<sup>38</sup>. Un gouvernement NPD va renouer immédiatement avec le décompte local des personnes en situation d'itinérance.

---

<sup>37</sup> <https://www.wellesleyinstitute.com/wp-content/uploads/2017/03/SupportiveHousingWGFINAL.pdf>

<sup>38</sup> <http://www.mah.gov.on.ca/AssetFactory.aspx?did=11039>

## Faire de nouveaux investissements

Le plan néo-démocrate **Des logements à votre portée** prend en compte les investissements en capital et les investissements opérationnels, qui seront compensés par une augmentation des revenus due spécifiquement et uniquement à des mesures comme l'imposition de la spéculation par les non-résidents et l'imposition de la revente des condominiums avant que la construction n'en soit finalisée.

La mise en œuvre du plan **Des logements à votre portée** exigera un **investissement en capital de 90 millions de dollars** pour prolonger la durée de vie de 260 000 logements abordables et, pour les dix prochaines années, un investissement correspondant à une moyenne annuelle de 340 millions de dollars, afin de construire 69 000 logements abordables nouveaux.

Le **revenu additionnel annuel projeté s'élève à 300 millions de dollars**, le tout provenant de l'imposition de la spéculation, de l'imposition de l'inoccupation due à des non-résidents, de l'imposition de la revente de condominiums avant que la construction n'en soit finalisée, et de l'octroi de permis pour les locations immobilières à court terme. Pas un sou ne sera payé par les familles ordinaires de l'Ontario, qu'elles soient locataires ou qu'elles soient propriétaires de leur logement.

Un gouvernement NPD financera un **investissement opérationnel de 300 millions de dollars**. Cette somme comprend les 240 millions nécessaires au financement des aides au loyer pour 311 000 ménages, les 10 millions nécessaires au fond de démarrage consacré au logement coopératif, ainsi que les 50 millions nécessaires à la création d'une offre supplémentaire de 30 000 logements avec services de soutien.

Le NPD va créer un **fonds, sans incidence sur les recettes, destiné à financer les prêts remboursables**, en tant que partie du programme *Un chez-soi en Ontario* (CSEO). Ce fonds sera autofinancé. Les gains accumulés en seront utilisés pour le maintien du fonds, de sorte que la province soit toujours en mesure d'aider les gens prêts à acheter leur premier logement en Ontario avec leur acompte, leur prêtant jusqu'à 10 % du prix d'achat de leur premier logement.



## Conclusion

Où que vous habitiez, quelle que soit votre situation financière et quels que soient votre âge, votre identité ou vos capacités, Andrea Horwath et le NPD estiment que vous méritez d’habiter un espace propre, sécuritaire, protecteur et qui vous soit un véritable chez-vous, au sein d’une communauté qui vous est chère.

Vous méritez un logement à votre portée.

Et ce plan offre de l’espoir en ce sens.

Ce plan est conçu pour offrir aux gens plus de stabilité, plus d’abordabilité et plus d’appuis, afin qu’ils puissent se bâtir la meilleure vie possible ici, en Ontario.

Ce plan est aussi conçu pour offrir aux Ontarien·nes d’aujourd’hui la même chance dont ont bénéficié les générations ontariennes précédentes – celle de pouvoir, avec leur famille, s’enraciner dans cette province et s’y épanouir.