

**Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences,  
 du développement social et de la condition des personnes handicapées**

**Présentation du Centre ontarien de défense des droits des locataires sur la financiarisation de l’habitation**

Le Centre ontarien de défense des droits des locataires (le « Centre ») est un organisme juridique communautaire financé par Aide juridique Ontario. Le Centre s’efforce de faire progresser les droits de la personne et la justice en matière de logement pour les Ontariens à faible revenu par la prestation de conseils juridiques, la représentation par un avocat, la réforme du droit, l’organisation communautaire, la formation et l’éducation. Nous nous réjouissons de voir le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées entreprendre une étude sur ce sujet d’une grande importance.

Le Canada fait face à une crise du logement abordable qui ne cesse de s’aggraver. L’augmentation du revenu moyen des ménages locataires a été largement dépassée par l’augmentation du loyer moyen. Au Canada, un ménage locataire sur trois paie un loyer inabordable et consacre 30 % ou plus de son revenu au logement[[1]](#footnote-1). Le pourcentage est plus élevé en Ontario, où 40 % des ménages locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement et 15 % y consacrent 50 % ou plus de leur revenu, ce qui les expose à un risque élevé d’itinérance[[2]](#footnote-2). Dans notre travail auprès des locataires, des organismes communautaires et des organismes juridiques communautaires, nous voyons au quotidien les impacts de la crise du logement. Des milliers de ménages ont été expulsés ou sont menacés d’expulsion en raison de la hausse fulgurante des coûts de logement et du manque d’options de logements abordables et convenables.

L’un des principaux facteurs qui contribuent à la crise du logement abordable est la financiarisation ou marchandisation du logement, qui considère le logement comme un actif financier générateur de profits plutôt que comme un bien essentiel. Nous avons observé une augmentation du nombre d’investisseurs institutionnels dans le marché du logement locatif, notamment des sociétés de financement par capitaux propres, des gestionnaires de fonds, des sociétés cotées en bourse, des fiducies de placement immobilier (FPI) et des institutions financières. Les 25 plus grands locateurs financiers (FPI et autres types d’investisseurs) possédaient environ 330 000 logements en 2020, ce qui représente près de 20 % du parc de logements locatifs privés au pays[[3]](#footnote-3). Ces investisseurs doivent, en raison de leur nature, maximiser leurs profits et donc chercher à augmenter sans cesse les revenus locatifs. Cette vision du logement comme un investissement générateur de bénéfices est en contradiction directe avec la notion de logement en tant que besoin fondamental et droit de la personne. La financiarisation du logement est la principale raison de la perte de logements locatifs abordables, qui s’élève à 15 logements perdus pour chaque nouveau logement locatif abordable créé[[4]](#footnote-4).

*Ce que nous avons entendu –* *Forum sur la financiarisation du logement,* *novembre 2022*

En novembre 2022, nous avons réuni chercheurs, défenseurs des locataires et organismes communautaires pour discuter des impacts de la financiarisation du logement et des stratégies pour contrer ces effets néfastes.

Les experts ont examiné la financiarisation croissante du logement dans le contexte des politiques économiques et gouvernementales des 30 dernières années. Les gouvernements ont mis fin à leurs programmes de construction de logements dans les années 1990, laissant ainsi le marché privé prendre en charge la fourniture de logements. Les comparaisons entre Toronto et Vienne ont mis en évidence l’impact des investissements gouvernementaux continus dans le secteur du logement. Toronto et Vienne ont un PIB par habitant très similaire, mais les loyers à Toronto sont plus du double. Cette différence s’explique en grande partie par le marché du logement beaucoup plus réglementé à Vienne, où 62 % des logements locatifs sont des logements sociaux. Au début des années 1990, l’Ontario a supprimé le contrôle des loyers dans la province, ce qui a facilité l’entrée d’investisseurs privés pouvant augmenter le loyer chaque fois qu’un logement se libérait et mis en place des incitatifs financiers substantiels à l’expulsion de locataires de longue date. Les politiques fédérales ont facilité l’emprunt pour les projets d’accession à la propriété et l’ont rendu difficile pour les projets locatifs. La SCHL garantit les hypothèques et prend donc le risque de prêter. Par ailleurs, les acteurs financiers tels que les FPI bénéficient d’un traitement fiscal préférentiel.

La relation locateur-locataire a toujours été inégale. L’arrivée sur le marché de grands locateurs financiarisés a exacerbé ces inégalités. Les sociétés financiarisées sont conçues pour maximiser leurs profits autant que possible et ont fait preuve d’une plus grande agressivité dans la recherche de profits que les autres types de locateurs. Les recherches montrent que les locateurs financiarisés déposent des demandes d’expulsion à des taux plus élevés que les autres acteurs, et qu’ils demandent des loyers plus élevés pour des logements similaires. Ces 12 dernières années, les grands locateurs financiers ont été à l’origine de près de 50 % de toutes les augmentations de loyer supérieures au taux légal[[5]](#footnote-5)

à Toronto. En outre, les grands locateurs financiarisés ont plus de ressources financières et juridiques que les petits locateurs ou même les petites sociétés pour continuer d’exiger des augmentations de loyer supérieures au taux légal et autres augmentations de loyer. La disparité des ressources fait qu’il est encore plus difficile pour les locataires de se défendre. Les services juridiques et les autres systèmes de soutien sont de plus en plus débordés et doivent parfois refuser des locataires.

Le Centre et les organismes juridiques communautaires sont directement témoins de l’augmentation des expulsions et des déracinements de locataires vulnérables et à faible revenu dans nos villes. Le déracinement peut toucher des quartiers et des communautés entières, dont les logements sont acquis par des sociétés financiarisées. Le quartier Heron Gate à Ottawa en est un exemple. Après l’acquisition du site par Timbercreek, le réaménagement qui a suivi a converti les maisons en rangée existantes en logements beaucoup plus petits et bien plus chers. Cette communauté largement racialisée, à revenu faible ou modeste, a subi des expulsions et démovictions massives touchant 230 habitations. Le regroupement et la résistance continue des locataires ont mené à une audience auprès du Tribunal des droits de la personne de l’Ontario pour lui demander de déterminer si un locateur a le droit de déraciner un groupe important de résidents d’une communauté immigrante à faible revenu, racialisée et composée de familles afin de créer à sa place une communauté blanche majoritairement aisée d’adultes non immigrants (*Yussuf et coll. c. Timbercreek*, 2019, 4).

Les sociétés financiarisées sont également de plus en plus actives dans différents types de logements, y compris les résidences pour personnes âgées et les foyers de soins de longue durée. La montée en puissance des logements financiarisés pour personnes âgées s’est faite par un processus de consolidation, facilité par l’expansion des marchés de capitaux immobiliers. En 2020, les sociétés financiarisées détenaient 33 % des logements pour personnes âgées et représentaient 15 des 20 plus grands propriétaires de logements pour personnes âgées au Canada. Ces sociétés réduisent leurs coûts en diminuant les coûts de main-d’œuvre, ce qui a des répercussions sur la santé des personnes âgées et la qualité des soins fournis. Elles ont également étendu leurs activités aux foyers de soins de longue durée. L’Ontario compte la plus grande proportion de lits de soins de longue durée financiarisés (32 %) au Canada. Les soins prodigués s’avèrent de moins bonne qualité dans les foyers de longue durée à but lucratif par comparaison aux centres publics et à but non lucratif. On y constate notamment moins d’heures de soins directs, moins de personnel, une plus grande prévalence des escarres et des taux de mortalité et d’hospitalisation plus élevés. Les entreprises de soins de longue durée financiarisées comptent sur les subventions publiques pour financer les soins quotidiens et la construction de nouveaux foyers, ce qui leur permet de réduire les coûts et de maximiser les bénéfices, contrairement aux exploitants publics et à but non lucratif, qui réinvestissent tous leurs bénéfices dans leurs centres.

Au niveau fédéral, la majorité des programmes de logement visent l’accession à la propriété. On constate ainsi un problème politique plus large qui consiste à mettre l’accent sur l’accession à la propriété comme étant le but auquel tous les Canadiens doivent aspirer. La Stratégie nationale sur le logement (SNL) devrait favoriser la construction de nouveaux logements, y compris des logements locatifs abordables, mais elle se concentre sur des solutions basées sur le marché. Il est nécessaire de s’éloigner de ces orientations vers le marché et l’accession à la propriété. Le gouvernement fédéral devrait s’intéresser à d’autres formes de logement et utiliser la SNL pour soutenir la construction et l’entretien de logements hors marché au lieu des acteurs financiarisés. La SNL devrait créer un fonds d’acquisition pour préserver les logements abordables existants en les retirant du marché et en maintenant l’abordabilité à long terme. Les fiducies foncières communautaires sont un exemple de logements hors marché. Ces organisations communautaires fondées sur l’adhésion des membres retirent des terrains et logements du marché privé et les gèrent au nom de la communauté afin de s’assurer qu’ils sont utilisés pour procurer des avantages à la communauté. À Toronto, la fiducie foncière communautaire de Parkdale gère actuellement 84 propriétés qui comptent un total de 205 logements locatifs abordables. Le gouvernement devrait aussi envisager des mesures telles que la limitation du nombre de logements qu’une société peut posséder par une forte imposition au-delà d’un certain nombre de logements, la révision du traitement fiscal favorable des sociétés d’investissement et une taxe anti-flip sur les propriétés résidentielles. Le gouvernement s’est retiré du marché du logement dans les années 1990 sans mettre en place le moindre cadre pour traiter le logement comme un droit de la personne, ce qui a mené à la crise du logement qui touche aujourd’hui un nombre croissant de résidents.

*Impact sur le terrain – expériences des organismes juridiques communautaires*

Clinique juridique communautaire d’Algoma à Sault-Sainte-Marie

Dans le Nord de l’Ontario, nous sommes témoins de l’impact disproportionné de la financiarisation du logement sur les locataires les plus vulnérables de la région. Ces dernières années, à Sault-Sainte-Marie, [nous avons vu des centaines d’immeubles locatifs abordables](https://www.sootoday.com/local-news/southern-ontario-investor-buying-up-homes-in-the-sault-5773130) achetés par des locateurs constitués en personne morale ayant peu ou pas de liens avec la communauté. Leur désir de générer de la valeur pour les actionnaires a conduit à la forte augmentation des loyers amorcée pendant la pandémie de COVID-19, laquelle a exclu du marché locatif nos locataires aux revenus les plus faibles. Les données de la [SCHL](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/Table?TableId=2.1.31.2&GeographyId=35&GeographyTypeId=2&DisplayAs=Table&GeograghyName=Ontario%23Total) montrent que le loyer moyen à Sault-Sainte-Marie était de 849 $ en 2019 et qu’il est passé à 1 043 $ en 2022. Les locataires de longue date qui demeurent dans des logements abordables ont alors du mal à obtenir des réparations de la part de locateurs qui se trouvent à des centaines de kilomètres et qui emploient des sociétés de gestion immobilière de piètre qualité qui ne fournissent pas de services adéquats aux locataires. Chaque mois, notre bureau reçoit des dizaines d’appels de locataires sur [l’état de délabrement](https://www.sootoday.com/local-news/exclusive-out-of-town-landlords-causing-headaches-in-the-sault-5703474) des logements appartenant aux mêmes locateurs constitués en personne morale. Le [coût élevé des réparations dans les communautés du Nord de l’Ontario](https://www.acto.ca/production/wp-content/uploads/2021/05/North-at-Home-final-March-2021.pdf) incite les locateurs à ne pas répondre aux préoccupations des locataires en matière d’entretien, ce qui entraîne la détérioration du parc de logements abordables de la région. L’impossibilité d’obtenir rapidement réparation auprès de la Commission de la location immobilière en raison des délais d’attente pour les audiences a eu pour conséquence que les locataires à faible revenu, qui n’ont pas les moyens de déménager, sont contraints de vivre dans des logements dangereux, souvent à leurs propres dépens.

Organisme juridique communautaire de Rexdale à Toronto, dans la circonscription d’Etobicoke-Nord

Les grands locateurs financiarisés (fiducies de placement immobilier, sociétés de financement par capitaux propres, gestionnaires de fonds ou caisses de retraite) sont de plus en plus présents à Etobicoke-Nord et sont connus pour augmenter les loyers autant que possible en exigeant une augmentation supérieure au taux légal ou en louant les logements à de nouveaux locataires.

Sur le terrain, on observe que les immeubles des locataires qui font appel à nos services sont achetés par de grands véhicules financiers. Ces immeubles subissent des rénovations et il suffit de se promener dans notre secteur pour constater les améliorations superficielles apportées aux balcons, aux halls et aux entrées afin d’attirer de nouveaux locataires aux revenus plus élevés. Pendant ce temps, les demandes d’entretien émanant de locataires de longue date qui paient des loyers relativement bas sont ignorées, que ce soit pour des problèmes de moisissure, des problèmes électriques, des infestations de parasites ou des problèmes structurels graves. Les locataires peuvent alors subir des augmentations de loyer supérieures au taux légal qui sont difficiles et complexes à contester devant la Commission de la location immobilière. Les locataires peuvent subir du harcèlement ou de la coercition ou être incités à quitter leur logement, lequel est souvent rénové et reloué à un prix beaucoup plus élevé. Les locataires reçoivent également des avis d’expulsion pour toutes sortes de raisons, souvent des infractions mineures à la loi qui auraient auparavant donné lieu à une brève lettre d’avertissement ou à une simple négociation.

Pour de nombreux locataires, ces processus signifient souvent qu’ils sont déracinés de communautés de longue date où ils payaient peut-être un loyer abordable — que la Société canadienne d’hypothèques et de logement définit comme représentant 30 % de leurs revenus. Les locataires de longue date sont clairement ciblés en vue d’augmenter les loyers un à un. Ces locataires tolèrent ainsi des conditions d’entretien déplorables, car ils craignent toute forme de représailles de la part de leur locateur étant donné la menace réelle de perdre leur logement abordable.

À l’organisme, nous assistons à un nombre sans précédent d’expulsions sans faute de la part du locataire, où le locateur privé prétend que lui-même, un membre de sa famille ou des acheteurs ont l’intention d’emménager dans le logement du locataire. Ces demandes souvent fallacieuses sont malheureusement souvent approuvées par la Commission de la location immobilière. Il est vrai que les locataires disposent de recours en cas d’expulsion de mauvaise foi, mais rendu là, le locataire a déjà perdu son logement abordable et a probablement dû quitter sa communauté. Lutter pour sa survie dans le contexte d’une crise où les logements sont inabordables permet difficilement de mener une bataille juridique.

1. Statistique Canada. 2022. *Profil du recensement*. Recensement de la population de 2021, produit no 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada, tableau. Ottawa. Diffusé le 21 septembre 2022. [↑](#footnote-ref-1)
2. Statistique Canada. Tableau 98-10-0248-01. Besoins impérieux en matière de logement selon le mode d’occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement.

    [↑](#footnote-ref-2)
3. [https://policyoptions.irpp.org/fr/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-[apartments-into-a-vehicle-for-profit](https://policyoptions.irpp.org/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-apartments-into-a-vehicle-for-profit/)](https://policyoptions.irpp.org/fr/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-apartments-into-a-vehicle-for-profit/). [↑](#footnote-ref-3)
4. <http://www.focus-consult.com/why-canada-needs-a-non-market-rental-acquisition-strategy/>. [↑](#footnote-ref-4)
5. Les augmentations de loyer supérieures au taux légal permettent aux locateurs d’immeubles soumis au contrôle des loyers de dépasser d’un maximum de 3 % le taux légal d’augmentation fixé chaque année jusqu’à un maximum de trois ans. Ces demandes sont accordées lorsque le locateur peut démontrer qu’il a subi une augmentation extraordinaire des taxes municipales, que le bâtiment a fait l’objet de dépenses en immobilisations importantes ou qu’il a effectué des travaux aux fins d’entretien ou d’efficacité énergétique. Les augmentations sont liées à la location jusqu’à l’expiration de la durée de vie utile des dépenses en immobilisations ou jusqu’à ce que les taxes soient réduites. [↑](#footnote-ref-5)