



# **LES IMPACTS INÉGAUX DE LA FINANCIARISATION SUR LES PERSONNES RACISÉES**

Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral  
du logement

Nemoy Lewis

Juin 2022

**Bureau du défenseur fédéral du logement, Commission canadienne des droits de la personne**  
344, rue Slater, 8<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K1A 1E1

**Sans frais** : 1-888-214-1090 | **TTY** : 1-888-643-3304 | **Télécopie** : 613-996-9661 | [housingchrc.ca](http://housingchrc.ca)

Le présent rapport fait partie d'une série de rapports sur la financiarisation du logement commandée par le Bureau du défenseur fédéral du logement (BDFL). Les autres rapports dans cette série sont disponibles sur le site du BDFL et sur le Rond-point de l'itinérance : [rondpointdelitinerance.ca/bdfl](http://rondpointdelitinerance.ca/bdfl).

Les opinions, constatations et conclusions ou recommandations exprimées dans le présent document sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement la position de la Commission canadienne des droits de la personne ou de la Défenseure fédérale du logement.

*This text is also available in English under the title, The Uneven Racialized Impacts of Financialization. It is available on the Office of the Federal Housing Advocate's website and on the Homeless Hub.*

**Pour citer ce rapport :**

Lewis, N. 2022. *Les impacts inégaux de la financiarisation sur les personnes racisées*. Le Bureau du défenseur fédéral du logement.

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada  
représentée par la Commission canadienne des droits de la personne, 2022.

Numéro de catalogue : HR34-2/2022F-PDF

ISBN : 978-0-660-44773-5

## Contenu

<b>LES IMPACTS INÉGAUX DE LA FINANCIARISATION SUR LES PERSONNES RACISÉES</b> .....	<b>1</b>
<b>Abréviations</b> .....	<b>5</b>
<b>Liste des figures</b> .....	<b>6</b>
<b>Liste des tableaux</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Introduction</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Qu'est-ce que la financiarisation?</b> .....	<b>3</b>
<b>3. L'impact inégal sur les personnes racisées de la financiarisation du logement : crise du logement aux États-Unis en 2008</b> .....	<b>5</b>
3.1 Le racisme économique du logement.....	6
3.3 L'essor des résidences locatives unifamiliales.....	7
3.4 Fonds de pension canadiens : Investissements dans le déplacement .....	8
3.5 Comment l'épargne-retraite a financé la hausse du prix des logements .....	10
3.6 Les fonds de pension vont à l'encontre des intérêts des participants .....	11
<b>4. La financiarisation du logement multifamilial</b> .....	<b>12</b>
4.1 Logements multifamiliaux à Toronto.....	12
4.2 « Déjouer le système » .....	15
4.3 Pratiques d'investissement et de gestion des propriétaires financiarisés .....	16
<b>5. Transformation des marchés locatifs urbains</b> .....	<b>19</b>
5.1 La hausse des investissements institutionnels à Toronto .....	20
5.2 Marché locatif oligopolistique.....	23
<b>6. Géographies racisées de la financiarisation du logement à Toronto</b> .....	<b>24</b>
6.1 La crise des expulsions dans les communautés noires .....	24
6.2 Le fardeau du loyer chez les locataires noirs .....	27
<b>7. Bannissement racial</b> .....	<b>31</b>
7.1 Violence financière.....	31
7.2 Les déplacements dictés par le marché comme bannissement racial .....	31
<b>8. Eglinton West—Ville de York : Une étude de cas de la financiarisation</b> .....	<b>32</b>
<b>9. Recommandations</b> .....	<b>39</b>
9.1 Aborder la financiarisation et promouvoir la définanciarisation.....	39
9.2 Application de la <i>Loi sur la concurrence</i> .....	40
9.3 Acquisition de logements locatifs .....	40
9.4 Législation relative aux placements des fonds de pension.....	40
9.5 Législation interdisant aux institutions financières, aux fonds de pension et aux fonds souverains de prêter aux propriétaires financiarisés.....	40

9.6 Introduction de subsides à l'offre pour soutenir les exploitants de logement sans but lucratif et la construction de logements sociaux.....	41
9.7 Obligation de subordonner le financement de l'acquisition de logements locatifs par la SCHL au maintien de l'abordabilité.....	41
9.8 Élargir l'admissibilité à l'acquisition dans le cadre de la SNL .....	42
<b>References.....</b>	<b>43</b>

# Abréviations

<b>GTHA</b>	Région du Grand Toronto et de Hamilton
<b>CESCR</b>	Comité des droits économiques, sociaux et culturels
<b>ONU</b>	Organisation des Nations Unies
<b>SNL</b>	Stratégie nationale sur le logement
<b>SPI</b>	Sociétés de placement immobilier
<b>CalSTRS</b>	California State Teachers Retirement System (Caisse de retraite des enseignants dans l'État de Californie)
<b>RU</b>	Résidence unifamiliale
<b>Investissements PSP</b>	Office d'investissement des régimes de pensions du secteur public
<b>OIRPC</b>	Office d'investissement du régime de pensions du Canada
<b>GCF</b>	Grande crise financière
<b>BCIMC</b>	British Columbia Investment Management Corporation (Société de gestion des investissements de la Colombie-Britannique)
<b>TCHC</b>	Toronto Community Housing Corporation (Société de logement communautaire de Toronto)
<b>TRL Eglinton</b>	Train léger sur rail transurbain Eglinton Crosstown
<b>CIBC</b>	Banque Canadienne Impériale de Commerce
<b>SCHL</b>	Société canadienne d'hypothèques et de logement
<b>AIMco</b>	Alberta Investment Management Corporation (Société de gestion de placements de la province de l'Alberta)
<b>CEDR</b>	Comité pour l'élimination de la discrimination raciale
<b>DNUDPA</b>	Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones

## Liste des figures

Figure 1. Graphique du nombre total d'unités multifamiliales achetées par an à Toronto <i>Source des données : Altus Group</i> .....	13
Figure 2. Photo de Starlight Investment – Stratégie de valeur ajoutée .....	17
Figure 3. Photo de la stratégie à valeur ajoutée extérieure (remplacement des panneaux de balcon) de Starlight Investments à Toronto .....	17
Figure 4. Projet de construction d'immeubles locatifs intercalaires approuvés à Toronto par Starlight Development .....	18
Figure 5. Image du site de construction de logements locatifs appartenant à Hazelview Investments, AIMco et Fitzrovia Capital (Dufferin et autoroute 401) .....	18
Figure 6. Carte des principaux propriétaires de logements multifamiliaux à Toronto, en date du 28 octobre 2021 .....	19
Figure 7. Graphique du volume d'unités achetées par profils de propriétaires à Toronto de janvier 1995 à novembre 2021 <i>Source des données : Altus Group</i> .....	20
Figure 8. Graphique de Starlight Investment par volume de dollars dépensés pour des propriétés multifamiliales à Toronto .....	21
Figure 9. Graphique du pourcentage total d'unités multifamiliales achetées par les principaux propriétaires à Toronto .....	23
Figure 10. Carte des expulsions 2020 L1 (non contestées et contestées) dans les zones de minorités visibles à Toronto .....	24
Figure 11. Carte des propriétés de Starlight Investments dans les secteurs de recensement à forte population noire (19 % à 35 %) à Toronto .....	26
Figure 12. Carte des expulsions L1 par les propriétaires dans les secteurs de recensement à forte population noire à Toronto .....	27
Figure 13. Limites géographiques de Little Jamaica .....	33
Figure 14. Graphique du nombre de demandes d'aménagement le long d'Eglinton Ouest (du chemin Weston à la rue Bathurst) .....	34
Figure 15. Répartition du profil des propriétaires dans l'ancienne ville de York .....	35
Figure 16. Répartition du profil des propriétaires dans l'ancienne ville de York (janvier 1995 – novembre 2021) .....	35
Figure 17. Image de commerces fermés sur Eglinton Ouest juste à l'est de la rue Keele	37

## Liste des tableaux

Tableau 1. Les dix principaux fonds de pension publics américains investissent dans le capital-investissement .....	10
Tableau 2. Profil des propriétaires qui ont acheté des logements multifamiliaux dans la ville de Toronto en 1997 .....	13
Tableau 3. Les propriétaires financiarisés les plus importants à Toronto en 1997 .....	14
Tableau 4. Principaux propriétaires à Toronto par nombre d'unités sous gestion .....	22
Tableau 5. Pourcentage de locataires de logements privés selon le statut de minorité visible et le ratio frais de logement-revenu 2016 (ville de Toronto) .....	28
Tableau 6. Canadiens noirs payant plus de 30 % de leur revenu pour se loger (loyer) en 2016 (ville de Toronto).....	29
Tableau 7. Principaux propriétaires dans la ville de York.....	36
Tableau 8. Les meilleurs prêteurs hypothécaires pour les propriétaires financiarisés à Toronto .....	41

# 1. Introduction

Au cours de la dernière décennie, le logement est devenu un sujet d'actualité dans tout le pays en raison des problèmes croissants d'accessibilité financière auxquels sont confrontés de nombreux ménages canadiens. L'accession à la propriété étant largement hors de portée, de nombreux résidents de la région du grand Toronto et de Hamilton (GTHA) se sont tournés vers le marché locatif pour répondre à leurs besoins en matière de logement. Dans les mois qui ont précédé la crise pandémique mondiale, les marchés locatifs de Toronto ont atteint un point d'ébullition; au quatrième trimestre de 2019, les taux d'inoccupation ont atteint leur plus bas niveau en près de deux décennies, à 1,1 % (UrbanationInc., 2021). Les loyers moyens sur le marché de Toronto ont également poursuivi leur ascension en 2019, avec un bond de près de 10 %, soit la plus forte hausse depuis plus de dix ans (Kalinowski, 2020). Ces conditions ont contribué à faire de Toronto la ville où les loyers sont les plus chers de tout le pays. Cela s'explique en grande partie par le fait que le logement a commencé à prendre forme non seulement comme un lieu offrant abri, sécurité et confort, mais aussi comme un « objet de spéculation » (Martin, 2002) pouvant être utilisé pour réaliser des profits par des canaux financiers sur les marchés de capitaux internationaux (Krippner, 2005). La financiarisation du logement locatif représente un changement de paradigme sur les marchés locatifs urbains avec l'arrivée de sociétés financières et d'investisseurs institutionnels qui cherchent à transformer l'immobilier multifamilial en un véhicule financier pour générer de la richesse. En bref, la financiarisation fait référence à « la domination croissante des acteurs, des marchés, des pratiques, des mesures et des récits financiers, à différentes échelles, qui se traduit par une transformation structurelle des économies, des sociétés (y compris les institutions financières), des États et des ménages » (Aalbers, 2016, p. 3).

On reproche parfois au terme de *financiarisation* d'être un concept flou utilisé sans discernement pour décrire la crise du logement en cours et son impact sur les contextes urbains du logement dans le monde entier. Cependant, ce terme est très utile pour décrire l'accumulation de logements, avec la finance en tête de file, qui a transformé les écosystèmes du logement dans les marchés locatifs urbains au Canada et ailleurs (Gabarre 2021). En fait, l'avènement des politiques néolibérales est à l'origine des pratiques financières extractives qui soutiennent la marchandisation du logement et rendent la financiarisation du logement possible. Cependant, le discours ne permet pas de mieux comprendre la nature anti-Noirs des pratiques commerciales et de gestion quotidiennes des propriétaires financiarisés. Au fil des ans, peu de recherches ont été menées sur la nature anti-Noirs de la financiarisation, à l'exception des travaux d'Elora Raymond et de Désirée Fields, qui ont étudié ces questions dans le contexte américain (Fields & Raymond, 2021). Depuis la crise du logement de 2008, on a beaucoup écrit sur la financiarisation du logement par la titrisation des prêts hypothécaires à risque et son impact sur les communautés noires. Les spécialistes décrivent souvent la violence découlant de la débâcle du logement comme la dernière itération du racisme flagrant dont sont victimes les Noirs américains aux mains du secteur privé (Aalbers, 2012; Wyly et al. 2006).

Pour mieux comprendre l'impact de la financiarisation du logement sur les locataires noirs au Canada, et plus largement au sein de la diaspora africaine, il est impératif de distinguer le racisme anti-Noirs du racisme. João H. Costa Vargas et Moon-Kie Jung soutiennent que « contrairement au racisme, qui tend à mettre l'accent sur des expériences d'oppression analogues, le racisme anti-Noirs souligne le caractère unique de la déshumanisation et de l'anti-



humanisation des Noirs » (p.9)<sup>1</sup>. L'examen de ces questions à l'aide d'un cadre anti-Noirs nous aide à comprendre que le droit au logement des Canadiens noirs ne sera pas résolu en éradiquant simplement le racisme des pratiques sociales et institutionnelles. Au contraire, l'étude du racisme anti-Noirs nous oblige à voir que la notion même de ce que signifie être humain est au cœur des problèmes qui sous-tendent les pratiques racistes qui contribuent au rejet de l'humanité noire (Jung & Vargas, 2021). La violence des expulsions et des déplacements forcés résultant de la crise du logement qui frappe actuellement les communautés noires, autochtones et racisées illustre les graves conséquences de la financiarisation du logement lorsque des segments de la population ne bénéficient pas de la protection de base de l'État.

Le droit humain au logement est un autre domaine sous-exploré dans la littérature sur la financiarisation. En 2017, l'ancienne rapporteuse spéciale de l'ONU Leilani Farha a produit un rapport détaillé qui fait la lumière sur la financiarisation du logement et son impact sur les droits de la personne. Dans ce rapport, M<sup>me</sup> Farha décrit la manière dont les puissants acteurs financiers mondiaux ont contribué à transformer le logement, qui était un lieu d'habitation, en un véhicule financier ou en une marchandise qui est désormais achetée et vendue sur les marchés financiers mondiaux pour accumuler des richesses (Farha, 2017). Selon l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence » (OHCHR, 1991). L'observation générale n° 4 du Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CESCR) fait référence au droit au logement. Elle stipule que le droit au logement « doit être considéré comme le droit de vivre quelque part dans la sécurité, la paix et la dignité » (OHCHR, 1991). Le comité recommande en outre que « le terme "logement" soit interprété de manière à tenir compte de diverses autres considérations, la plus importante étant que le droit au logement doit être assuré à toutes les personnes, indépendamment de leurs revenus ou de leur accès aux ressources économiques » (Hale, 2018). Le comité souligne également la déclaration de l'article 11 selon laquelle ces droits (1) ne devraient pas se limiter au logement, mais devraient englober le droit à un logement convenable, c'est-à-dire le droit à « une vie privée convenable, un espace convenable, une sécurité convenable, un éclairage et une ventilation convenable, une infrastructure de base convenable et un emplacement convenable par rapport au travail et aux équipements de base – le tout à un coût raisonnable » (OHCHR, 1991). Des études ont montré que la financiarisation du logement est fondamentalement liée aux logiques et aux techniques anti-Noirs qui, historiquement, ont été fondamentales pour les activités financières et immobilières (Fields & Raymond, 2021). En vertu de la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale et de la Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones (DNUDPA), les États sont tenus « d'interdire et d'éliminer la discrimination raciale sous toutes ses formes et de garantir le droit de chacun, sans distinction de race, de couleur ou d'origine nationale ou ethnique, à l'égalité devant la loi, notamment dans la jouissance de divers droits, dont le droit au logement ».

En 2019, le gouvernement canadien a pris une mesure sans précédent en présentant un texte de loi clé visant à reconnaître le droit humain des Canadiens à un logement adéquat affirmé par le

---

<sup>1</sup> À quelques exceptions près, toutes les citations au long du présent texte sont traduites de l'anglais par nos soins.

droit international (Canada 2019). En vertu de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL), le gouvernement du Canada nommera également un défenseur fédéral du logement chargé de surveiller la mise en œuvre des politiques de logement et d'évaluer leur impact sur les personnes appartenant à des groupes vulnérables, les personnes ayant une expérience vécue du besoin de logement et les personnes ayant une expérience vécue de l'itinérance. Une partie du mandat du défenseur consistera à analyser et à mener des recherches sur les problèmes systémiques de logement, y compris les obstacles auxquels sont confrontées les personnes visées à l'alinéa 13(a) de la LSNL.

L'objectif de ce rapport est de fournir des recherches et des preuves pour mieux comprendre le fonctionnement de la financiarisation, ses impacts sur les personnes appartenant à des groupes défavorisés et les solutions politiques et réglementaires potentielles, en particulier au niveau fédéral. Ce rapport est structuré comme suit : dans la section suivante, nous discutons de l'évolution de la financiarisation et de la financiarisation du logement dans un contexte mondial. Ensuite, nous abordons la financiarisation du logement et son impact sur les personnes racisées et les communautés économiquement défavorisées. Dans la troisième section, nous donnons un aperçu général de la montée en puissance des propriétaires financiarisés et de leurs pratiques d'investissement et de gestion anti-Noirs. Dans cette section, nous abordons également les fonds de pension publics et la manière dont leurs investissements ont contribué à exacerber les problèmes d'accessibilité financière et d'expulsions, et peut-être à accroître la précarité du logement pour les membres des groupes prioritaires de la stratégie nationale sur le logement. La population prioritaire comprend les survivants (en particulier les femmes et les enfants) fuyant la violence familiale, les personnes âgées, les peuples autochtones, les personnes handicapées, les personnes souffrant de problèmes de santé mentale et de toxicomanie, les anciens combattants, les membres de la communauté LGBTQ2+, les groupes racisés, les nouveaux arrivants (y compris les réfugiés), les personnes et les familles sans-abris et les jeunes adultes (NHS 2018). Nous présentons ensuite une étude de cas de l'ancienne ville de York afin de mettre en lumière l'impact sociospatial potentiel des propriétaires financiarisés sur les locataires noirs. Nous concluons en soulignant quelques recommandations sur la manière de rétablir le logement comme un bien social et un droit de la personne.

## 2. Qu'est-ce que la financiarisation?

Dans les années 1990, alors que les économies du monde entier connaissaient une croissance fulgurante, les chercheurs ont commencé à utiliser le concept de financiarisation pour décrire l'évolution vers un capitalisme financiarisé. Certains des travaux les plus influents dans ce domaine d'investigation ont eu lieu suite à la parution, au début des années 1990, du texte intitulé, *The Long Twentieth Century : Money, Power, and the Origins of Our Times*, de Giovanni Arrighi, qui a été le premier à introduire la financiarisation dans le lexique de la communauté scientifique au sens large. Pour Arrighi, la financiarisation représente un déclin du contrôle hégémonique des États sur le système capitaliste mondial et l'ascendant de la finance. Au cours de ce processus, les économies de ces États hégémoniques dominants ont été financiarisées et sont devenues des prêteurs aux économies en développement afin de cimenter leur statut dans cette nouvelle configuration de domination (Lapavistas, 2011). Depuis la thèse provocatrice d'Arrighi, le concept a incité d'autres chercheurs à se joindre à la conversation et à produire des comptes empiriques de la financiarisation (Froud et al., 2000; Martin, 2002; Krippner, 2005; Langley, 2007; Christophers, 2015; Epstein, 2005; Aalbers, 2016). Epstein (2005) définit la

financiarisation comme « le rôle croissant des motifs financiers, des marchés financiers, des acteurs financiers et des institutions financières dans les opérations des économies nationales et internationales » (p. 1). Greta Krippner (2005) propose sa propre définition : « un modèle d'accumulation dans lequel les profits s'accumulent principalement par l'entremise de canaux financiers plutôt que par le commerce et la production de marchandises » (p. 174). Le géographe économique Manuel Aalbers (2016) définit la financiarisation comme :

la domination croissante des acteurs, des marchés, des pratiques, des mesures et des récits financiers, à différentes échelles, qui se traduit par une transformation structurelle des économies, des sociétés (y compris les institutions financières), des États et des ménages. (p. 3)

La recherche sur le thème de la financiarisation a connu une croissance exponentielle au cours des cinq dernières années. La littérature sur la financiarisation géographique se divise en trois courants de travail distincts : (1) l'accumulation du capital; (2) la gouvernance des sociétés; et (3) le rôle général de la finance dans la vie quotidienne. La première catégorie met l'accent sur le processus qui façonne les modèles d'accumulation du capital et la génération de profits (Arrighi 1994, Krippner 2005). La deuxième catégorie s'intéresse au rôle de la gouvernance des sociétés et à l'importance de la valeur actionnariale (Froud et al., 2000; Froud, 2006; Pike & Pollard, 2010). Les chercheurs qui concentrent leurs recherches dans cette deuxième catégorie soutiennent que la fonction première des sociétés aujourd'hui est d'accumuler des richesses pour leurs actionnaires et de promouvoir leurs intérêts monétaires. Certains chercheurs soutiennent que les actions des sociétés sont devenues le catalyseur de la transformation du capitalisme (van der Zwan, 2014). La dernière des trois catégories met l'accent sur le rôle général de la finance et son influence écrasante sur notre vie quotidienne. Dans ce domaine d'étude, les chercheurs ont mis l'accent sur l'utilisation de divers instruments financiers, comme les prêts hypothécaires et les pensions, qui lient des personnes de tous horizons aux marchés financiers mondiaux (Martin, 2002; Langley, 2008; Fields, 2017). Certains chercheurs mettent en lumière les diverses façons dont la finance s'est intégrée dans le tissu de la vie quotidienne (Langley, 2006; Erturk et al., 2007; Pellandini-Simányi et al., 2015; Montgomerie, 2009). Tout en mettant l'accent sur les États-Unis, Randy Martin a fait valoir que les marchés financiers imposent de grandes exigences aux personnes et aux ménages avec le repli de l'État-providence. Martin (2002) a décrit la financiarisation comme un processus qui a appelé les personnes à « accepter chez eux une grande part de risque qui était jusqu'à présent l'apanage des professionnels » (p. 12). En d'autres termes, on demande aux personnes disposant de peu de moyens financiers de se comporter comme des capitalistes (Aalbers, 2008), et à son tour, la financiarisation a transformé les citoyens en investisseurs qui gèrent leur propre risque en tirant parti de leur capital humain pour créer de la richesse et accumuler des actifs.

### **3. L'impact inégal sur les personnes racisées de la financiarisation du logement : crise du logement aux États-Unis en 2008**

L'éclatement de la bulle immobilière en 2007 a plongé les États-Unis dans l'une des pires crises financières depuis la Grande Dépression, entraînant des niveaux de chômage record. Depuis l'effondrement du marché immobilier américain, des millions de propriétaires américains ont été contraints de quitter leur maison parce qu'ils n'étaient plus en mesure de payer leurs versements hypothécaires mensuels. La menace de saisies a créé un environnement très stressant pour certains ménages qui risquaient de perdre leur maison. La crise du logement en cours a offert de nouvelles possibilités aux acteurs financiers, comme les sociétés de capital-investissement, les sociétés de gestion d'actifs, les fonds de pension et les assureurs, pour tirer profit des grandes difficultés rencontrées par les communautés noires et autres communautés racisées. Après l'effondrement du marché immobilier en 2008, de nombreuses sociétés de Wall Street attendaient patiemment de pouvoir tirer parti de la crise du logement qu'elles avaient contribué à créer. Les propriétaires financiarisés, comme les sociétés de capital-investissement et les fonds spéculatifs, ont commencé à acheter des maisons unifamiliales et des immeubles multifamiliaux dévalués à une échelle suffisamment grande pour être rentables pour de grands investisseurs institutionnels comme les fonds de pension et les fonds souverains. Par exemple, entre 2012 et 2014, plus de 61 % des prêts hypothécaires assurés par le gouvernement et vendus à des investisseurs institutionnels à New York se trouvaient dans des communautés majoritairement afro-américaines (Silver-Greenberg & Corkery, 2016). La stratégie d'investissement et de gestion des sociétés de Wall Street a servi de modèle aux sociétés canadiennes pour construire leur propre empire de la location afin d'offrir des taux de rendement élevés aux investisseurs institutionnels aux poches profondes.

À la suite de la crise immobilière de 2008, les sociétés financières et les fonds de pension canadiens ont commencé à remarquer l'émergence d'une tendance selon laquelle des propriétaires non traditionnels, comme les entités de Wall Street, faisaient l'acquisition des biens immobiliers, y compris des propriétés multifamiliales, en détresse et les convertissaient en actifs rentables. Au début de la crise du logement, le fonds de pension québécois Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) possédait plusieurs propriétés dans certaines des régions les plus touchées des États-Unis. Pourtant, malgré la tourmente économique, le fonds de pension québécois a subi peu d'impact financier des retombées économiques ou d'une baisse de la demande de location. Lors de la grande crise financière (GCF), de nombreux acteurs financiers, tant au Canada qu'aux États-Unis, ont commencé à remarquer la résistance du logement pendant cette période de turbulence économique. Ce facteur, parmi d'autres, a convaincu les acteurs financiers des deux côtés de la frontière de jeter leur dévolu sur cette nouvelle catégorie d'actifs en plein essor, en tirant profit des « rendements à faible risque » dans des marchés locatifs tendus où l'offre de logements est insuffisante. Au printemps 2017, Ivanhoé Cambridge, la branche immobilière de la CDPQ, possédait plus de 40 000 logements locatifs au Canada et aux États-Unis, ce qui représentait 20 % du total de ses avoirs (McFarland, 2017). La croissance de ce secteur a contraint les fonds de pension et d'autres acteurs financiers à modifier leur stratégie d'investissement – en délaissant les actifs immobiliers commerciaux tels que les centres commerciaux et les tours de bureaux, au profit de cette nouvelle frontière

que sont les immeubles d'habitation. Les sociétés de capital-investissement, les sociétés de gestion d'actifs, les fonds spéculatifs et les assureurs ont cherché à tirer profit de la réduction de l'offre de logements abordables et convenables. Les sociétés financières ont commencé à remarquer la rapidité avec laquelle la demande de locations dépassait l'offre dans les principaux marchés locatifs urbains d'Amérique du Nord, entraînant une croissance exponentielle des loyers et créant ce que certains décrivent comme un « actif à l'abri de la récession » pour les investisseurs peu enclins au risque, comme les fonds de pension.

### **3.1 Le racisme économique du logement**

Au plus fort de l'essor immobilier, les prêteurs ont utilisé des tactiques illicites telles que des stratégies de vente sous pression, des conseils à moitié vrais et des fraudes pures et simples pour persuader les emprunteurs d'acquiescer des prêts à risque assortis de frais excessifs et de taux d'intérêt exorbitants (Howell, 2006). De nombreux prêteurs à risque utilisaient un système de tarification basé sur le risque, qui se fondait sur la cote de crédit de l'emprunteur et d'autres facteurs pour déterminer le taux d'intérêt qui lui serait attribué en conséquence. Ces mesures, ainsi que l'assouplissement des directives de souscription, ont permis à de nombreuses banques d'élargir l'accès au crédit à des communautés qui en auraient été autrement exclues (Wyly, 2013). La théorie qui sous-tendait cette pratique était que certains emprunteurs pouvaient ne pas avoir un revenu suffisant ou d'autres caractéristiques de profil de crédit pour être admissibles à des prêts traditionnels (taux préférentiel) à taux fixe sur 30 ans. Plutôt que de leur refuser tout simplement le crédit, les prêteurs à risque leur ont accordé des prêts à des taux beaucoup plus élevés. Les prêteurs à risque affirment qu'ils doivent facturer des frais plus élevés afin de se protéger contre le risque accru de défaillance des emprunteurs. Les effets de cette logique ont été assez contradictoires puisque ce sont précisément les conditions onéreuses qui ont conduit les emprunteurs individuels à ne pas rembourser leurs prêts.

Alors que la financiarisation de la vie quotidienne se poursuivait, le racisme économique qui visait les emprunteurs afro-américains avec ces produits financiers punitifs qui ont fini par perturber l'économie mondiale n'a jamais été pris en compte. Les chercheurs ont constaté que les prêts de refinancement à risque constituaient 48 % des prêts dans les quartiers à prédominance noire, contre 8 % dans les communautés blanches (Lipsitz, 2011). En outre, les chercheurs ont révélé que les acheteurs noirs à hauts revenus étaient trois fois plus susceptibles de détenir un prêt hypothécaire à risque ou d'être soumis à des conditions à risque que les acheteurs blancs à faibles revenus (Rogers, 2008). Des preuves empiriques solides suggèrent que les taux élevés pratiqués par les prêteurs à risque ne pouvaient pas être entièrement expliqués en fonction du risque supplémentaire qu'ils supportaient. De nombreux emprunteurs ne comprenaient pas le fonctionnement de la tarification en fonction du risque, car la plupart des prêteurs n'étaient pas transparents quant aux frais qu'ils facturaient (Engel & McCoy, 2010). Par conséquent, les prêteurs ont profité de la méconnaissance du marché par les emprunteurs. En raison de leur inexpérience, certains emprunteurs ont sauté sur l'occasion et accepté leur sort avec ces produits de prêt à taux d'intérêt élevé, craignant que les prêteurs ne retirent leurs offres, car la plupart d'entre eux pensaient que c'était leur seule chance d'accéder à la propriété. Malgré ce problème, de nombreux spécialistes affirment que des taux d'intérêt plus bas n'auraient pas changé grand-chose, car les taux étaient trop compliqués à comprendre pour que les emprunteurs puissent les comparer (Engel & McCoy, 2010; Howell, 2006). La crise des prêts hypothécaires à risque a fait perdre entre 71 et 93 milliards de dollars aux ménages afro-

américains entre 1998 et 2006 (McNally, 2011), ce qui a incité les spécialistes et les militants à qualifier cette épidémie de plus grande perte de richesse pour les personnes racisées dans l'histoire moderne des États-Unis (Rivera et al., 2008).

### **3.2 L'essor des résidences locatives unifamiliales**

Près de dix ans après le début de la pire crise du logement que l'Amérique ait connue, certaines des sociétés responsables de la crise achètent aujourd'hui en masse des propriétés en difficulté (Raymond et al., 2016; Dezember & Kusisto, 2017). Ces achats comprennent des prêts hypothécaires en détresse et des maisons vacantes dans des communautés racisées en difficulté, proches des centres urbains où les prix sont relativement bas (Pfeiffer & Lucio, 2015; Silver-Greenberg & Corkery, 2016). Alors que des millions de familles afro-américaines étaient expulsées de leur logement, de nombreuses entités de Wall Street faisaient la queue pour capitaliser sur leurs pertes en acquérant des propriétés en difficulté afin de renforcer leur portefeuille de logements locatifs unifamiliaux (Glantz, 2019; Charles, 2020). La croissance du marché de la location a offert à Wall Street une occasion unique d'extraire des bénéfices exorbitants, car des millions de nouveaux locataires sont entrés sur ce marché. Pour aggraver les choses, les données du recensement de 2015 ont révélé que les taux d'inoccupation étaient tombés à leur plus bas niveau depuis le milieu des années 1980, ce qui suscite davantage d'inquiétudes quant au pourcentage du revenu des ménages consacré au logement (Jung & Rogers, 2015).

Depuis 2010, la Federal Housing Finance Agency (qui supervise Fannie Mae et Freddie Mac) vend en gros des dizaines de milliers de prêts improductifs et de biens immobiliers en difficulté à des spéculateurs de Wall Street, avec des remises importantes de l'ordre de 30 à 50 %, afin de retirer de leurs livres les actifs en détresse (Dreier & Sen, 2014; Goldstein & Stevenson, 2016). En 2017, un rapport d'audit publié par l'Office of the Inspector General a révélé qu'entre 2010 et 2016, les institutions financières spécialisées d'intérêt public ont vendu plus de 108 000 obligations hypothécaires en difficulté représentant environ 18,4 milliards de dollars de résidus de principal impayés (Hosking, 2017). Des investisseurs institutionnels comme Blackstone Group, American Homes 4 Rent, Colony Starwood Homes, Pretium Partners et MTGLQ Investors (filiale importante de Goldman Sachs) ont obtenu près de 70 milliards de dollars pour acquérir des propriétés en difficulté à des prix très bas, et ils facturent ensuite jusqu'à 180 % du loyer courant (Dreier & Sen, 2014; Mari, 2020). En 2015, certains des plus grands propriétaires de maisons unifamiliales du pays ont tous décidé d'augmenter les loyers jusqu'à 5,7 % dans le but d'augmenter les bénéfices et d'assurer l'intérêt des investisseurs, tout en exacerbant davantage les problèmes d'accessibilité financière dans les communautés afro-américaines (Gittelsohn & Perlberg, 2015; Semuels, 2019). Entre-temps, des études menées à Atlanta ont révélé que les sociétés propriétaires expulsent les locataires à un rythme sans précédent, ce qui menace davantage la stabilité des quartiers (Raymond et al., 2018; Raymond et al., 2016).

Dans les années qui ont suivi le krach immobilier américain, les propriétaires financiarisés ont accumulé plus d'un demi-million de maisons individuelles dans les grands centres urbains comme Atlanta, Dallas, Chicago, Detroit, Seattle, Los Angeles, Phoenix, Las Vegas, Miami et Orlando (Dreier & Sen, 2014; Louis, 2014; Pfeiffer & Lucio 2015; Immergluck & Law, 2014). Pour faciliter ces achats, le géant du capital-investissement de Wall Street, Blackstone Group, a mis au point un produit sophistiqué appelé titres adossés à des créances locatives, qui permet aux

entités de Wall Street de tirer profit du gâchis créé en 2008. Les titres adossés à des créances locatives fonctionnent de manière très similaire aux titres adossés à des créances hypothécaires, sauf que les loyers mensuels sont utilisés pour payer les détenteurs d'obligations plutôt que les paiements hypothécaires. À lui seul, Blackstone, le plus grand investisseur et propriétaire de maisons individuelles en Amérique, a dépensé 10 milliards de dollars pour acquérir 50 000 maisons entre 2015 et 2017 (Perlberg & Gittelsohn, 2015; Olick, 2015; Goldstein, 2017).

Depuis l'apparition des grands propriétaires de maisons unifamiliales, les entités de Wall Street ont connu une croissance considérable. Une grande partie de cette croissance a été réalisée grâce à l'acquisition continue de maisons unifamiliales, qui a récemment connu un énorme ralentissement en raison du manque d'opérations de saisie et de fusions à bas prix. Par exemple, sur une période de deux ans entre 2015 et 2017, une série de fusions a transformé l'écosystème du logement urbain américain. En 2015, Starwood Waypoint Residential Trust a fusionné avec Colony American Homes dans le cadre d'une opération d'une valeur de 1,5 milliard de dollars. Les deux sociétés ont uni leurs forces et consolidé leurs ressources pour gérer plus de 30 000 maisons unifamiliales (Lahart, 2015). Deux ans plus tard, Blackstone a fusionné avec Starwood Waypoint Homes dans le cadre d'une opération qui a couronné le géant du capital-investissement le plus grand propriétaire de maisons unifamiliales des États-Unis, avec 82 000 logements sur 17 marchés, dont Atlanta et certaines parties du sud de la Californie (Dezember, 2017). Grâce à cette fusion, Invitation Homes et American Homes 4 Rent contrôlent près de 60 % du marché de la location de maisons unifamiliales aux États-Unis (Semuels, 2019).

### **3.3 Fonds de pension canadiens : Investissements dans le déplacement**

En 2021, le Private Equity Stakeholder Project a réalisé une étude sur la disparité raciale dans les expulsions par les sociétés propriétaires aux États-Unis et a constaté que les propriétaires institutionnels comme la société de capital-investissement Pretium ont expulsé des milliers de locataires noirs pendant la pandémie (Arnold, 2021; Warnica, 2021b). L'étude a révélé que Front Yard Residential, qui a été rachetée par Pretium au début de l'année 2021, non seulement expulsait des locataires noirs, mais le faisait à des taux quatre fois plus élevés dans les comtés noirs (Sorensen, 2021). Front Yard Residential, comme sa société mère Pretium, a cherché à faire des profits sur le dos des Noirs pauvres après le tsunami d'expulsions par saisie qui a décimé les communautés noires aux États-Unis. Pour ce faire, elle a acquis des maisons à prix très réduit et les a transformées en actifs générateurs de profits. Pretium a même informé les investisseurs potentiels de sa stratégie d'investissement délétère dans des argumentaires dans lesquels elle indiquait que les fonds allaient « capitaliser sur la grave détresse du marché immobilier résidentiel aux États-Unis » en louant à des familles « qui ont été déplacées par des saisies », selon un rapport d'enquête du *Toronto Star* (Oved et al., 2021). Une analyse approfondie a également révélé qu'une grande majorité des propriétés appartenant à Front Yard Residential se trouvent dans des quartiers où le nombre de familles qui vivent dans la pauvreté est le plus élevé (Charles, 2020). Pretium ne déclare pas explicitement qu'elle cible principalement les maisons unifamiliales dans les communautés noires et économiquement défavorisées pour consolider son empire locatif; l'entité de Wall Street précise que sa stratégie d'acquisition consiste à rechercher des maisons unifamiliales offrant des rendements financièrement intéressants, ce qui indique que la société continue de vouloir étendre ses activités en acquérant des propriétés très sous-évaluées dans un avenir prévisible.

Le Private Equity Stakeholder Project a comparé quatre comtés présentant des profils économiques similaires en Georgie et en Floride et a constaté que Pretium déposait une demande d'expulsion de 10 à 12 % de ses locataires dans les comtés à majorité afro-américaine, contre 1 à 2,4 % dans les comtés à majorité blanche où elle possède également des milliers de logements individuels à louer (Sorensen, 2021; Oved et al., 2021). Les fonds de pension canadiens sont également devenus complices de ces stratégies d'investissement et de gestion anti-Noirs de Pretium dans les communautés majoritairement noires. Au début de l'année 2021, l'un des plus grands gestionnaires de fonds de pension du Canada, l'Office d'investissement des régimes de pensions du secteur public (Investissements PSP), a fait l'objet de critiques virulentes pour son investissement de 700 millions de dollars dans une coentreprise avec Pretium, un propriétaire de Wall Street, qui est le deuxième plus grand exploitant de maisons unifamiliales aux États-Unis. Le fonds de pension a été critiqué pour son investissement dans la société de Wall Street, qui a récemment été blâmée pour avoir expulsé de façon disproportionnée des locataires dans des communautés majoritairement noires pendant la pandémie de COVID-19 (Warnica, 2021a). Interrogé sur les prétendues pratiques de gestion anti-Noirs de Pretium, PSP a déclaré : « Comme avec tous nos partenaires d'investissement, PSP a entrepris un processus de diligence complet sur Pretium afin de s'assurer que leurs valeurs correspondaient aux nôtres à long terme » (Oved et al., 2021). Pourtant, la diligence raisonnable et les valeurs de PSP ne tiennent pas compte de leur responsabilité de respecter les droits de la personne des populations noires et indigentes. De tels investissements entraînent des coûts de location plus élevés et des frais de retard excessifs et punitifs qui créent de graves difficultés financières pour de nombreuses personnes de la classe ouvrière et des ménages qui résident dans des communautés à prédominance racisée.

La disparité raciale dans les expulsions dans les comtés à prédominance noire de Georgie n'est pas un phénomène nouveau. Une autre étude de la Federal Reserve Bank of Atlanta a également révélé que les taux d'expulsion étaient extrêmement élevés dans les comtés à prédominance noire et latino-américaine de la région d'Atlanta, où des sociétés propriétaires possèdent des milliers de biens immobiliers (Raymond et al., 2016). Un examen des dossiers d'expulsion de 2015 a révélé que les propriétaires financiarisés étaient 8 % plus susceptibles de demander une expulsion. En fait, l'étude a révélé que les sociétés de capital-investissement opérant dans le sud-ouest d'Atlanta étaient promptes à expulser leurs locataires, une société ayant déposé des avis contre 30 % de ses locataires en un an (Raymond et al., 2016). Cependant, Peter Hepburn, chercheur à l'université de Princeton sur les expulsions, affirme que le problème des expulsions n'est pas isolé à quelques propriétaires. Dans un rapport récemment publié, Hepburn et ses collègues (2021) ont examiné des millions d'expulsions dans 39 états pendant la pandémie, ce qui a révélé un problème systémique ayant un impact disparate sur les personnes racisées, en particulier les locataires noirs et latinos. Des études antérieures ont montré que les choses n'ont pas beaucoup changé et que les locataires noirs et latino-américains, en particulier les femmes, courent un risque disproportionné de recevoir des avis d'expulsion ou d'être expulsés (Desmond, 2012; 2016). Par exemple, avant le début de la pandémie, les locataires noirs représentaient une part disproportionnée de toutes les demandes d'expulsion aux États-Unis. Les locataires noirs représentaient 22,8 % de tous les locataires enregistrés dans le système de suivi des expulsions utilisé pour analyser les données, mais représentaient près de 40 % des demandes d'expulsion (Hepburn et al., 2021). Cette tendance s'est poursuivie pendant la pandémie, puisque les locataires noirs ont reçu 35 % des demandes d'expulsion entre mars 2020 et décembre 2020 (Hepburn et al., 2021).



### 3.4 Comment l'épargne-retraite a financé la hausse du prix des logements

Une pléthore de systèmes d'épargne-retraite pour les enseignants, les professeurs, les pompiers et d'autres travailleurs du secteur public a en grande partie contribué à créer l'industrie de la location de maisons unifamiliales aux États-Unis. Certains des plus grands systèmes d'épargne-retraite au Canada et aux États-Unis ont contribué à alimenter la crise actuelle du logement en fournissant aux propriétaires financiarisés le capital nécessaire pour acquérir des biens immobiliers en difficulté afin de constituer leurs portefeuilles de location. Les gestionnaires de fonds de pension ont subi une pression énorme pour compenser les pertes subies pendant la Grande Récession. En conséquence, ces pertes ont rendu extrêmement difficile pour certains fonds de pension de couvrir les paiements futurs aux retraités. Ainsi, les gestionnaires de fonds de pension se sont en grande partie appuyés sur les investissements plus risqués, mais exceptionnellement rémunérateurs, de sociétés de capital-investissement qui offrent des rendements bien supérieurs aux obligations d'État et de sociétés. Aux États-Unis, les fonds de pension étatiques et locaux gèrent collectivement plus de 4 300 milliards de dollars d'investissements dans les systèmes de retraite des employés (Banta et al., 2019). Comme le montre le tableau 1, certains des plus grands fonds de pension publics américains ont investi collectivement plus de 180 milliards de dollars dans des sociétés de capital-investissement, le California Public Employees' Retirement System étant en tête avec plus de 26 milliards de dollars investis. Mais le moteur de la demande pour cette nouvelle catégorie d'actifs alléchante est le bénéfice potentiel à tirer de l'appréciation des propriétés et de l'augmentation des loyers. Comme les milléniaux continuent d'être exclus de l'accession à la propriété, beaucoup sont obligés de louer, et Wall Street parie que cette tendance va se poursuivre dans un avenir prévisible.

Tableau 1. Les dix principaux fonds de pension publics américains investissent dans le capital-investissement

Rang	Fonds	Investissement en capital privé (G \$)
1	California Public Employees' Retirement System	26,50 \$
2	Teacher Retirement System of Texas	23,93 \$
3	California State Teachers' Retirement System	23,54 \$
4	Washington State Investment Board	23,45 \$
5	New York State Common Retirement Fund	20,31 \$
6	Oregon Public Employees Retirement System	18,48 \$
7	State of Michigan Retirement Systems	13,78 \$
8	New York City Public Pension Funds	12,85 \$
9	The Florida Retirement System	11,62 \$
10	Ohio Public Employees Retirement System	9,94 \$

Source des données : American Investment Council

Étude sur les pensions publiques 2021

[https://www.investmentcouncil.org/wp-content/uploads/2021\\_pension\\_report.pdf](https://www.investmentcouncil.org/wp-content/uploads/2021_pension_report.pdf)

Plus récemment, avec les retombées de la crise des saisies immobilières, les investisseurs institutionnels (comme les fonds de pension publics, les fonds souverains, les compagnies d'assurance et les fonds de dotation universitaires) ont accru leur appétit pour les catégories d'actifs alternatives telles que le capital-investissement, l'immobilier et les titres en difficulté. Les fonds de pension publics ont plus que doublé leurs allocations de capital vers des investissements alternatifs plus risqués. Alors qu'en 2017, ces actifs représentaient un peu plus d'un quart des portefeuilles de pension, dix ans plus tôt, ils ne représentaient que 11 % (Lewis, 2020). Les actifs alternatifs sont des actifs du marché privé qu'on ne peut pas acheter ou vendre sur des bourses reconnues publiquement. Ces actifs diffèrent des actions et des obligations à plusieurs égards. Par exemple, avec les actions et les obligations, le prix est facilement disponible et les investisseurs peuvent vendre l'actif à tout moment. En revanche, avec un actif alternatif, il existe des restrictions sur la vente de l'investissement, car il est illiquide et les sociétés de capital-investissement exigent souvent une période d'engagement minimale, généralement de trois à cinq ans (Rock, 2021).

### **3.5 Les fonds de pension vont à l'encontre des intérêts des participants**

Les investissements des sociétés de capital-investissement correspondent rarement aux valeurs du fonds de pension, comme les droits de la personne et les valeurs environnementales et sociales. La plupart des sociétés de capital-investissement entreprennent des activités d'investissement qui exploitent les vulnérabilités des communautés démunies sur le plan économique ou mettent en danger l'environnement dans le but d'obtenir des rendements élevés pour les investisseurs et les actionnaires. Les investisseurs d'une société de capital-investissement – fonds de pension, fonds de dotation universitaires et autres – sont des commanditaires, et ils ont essentiellement signé un chèque en blanc permettant à la société d'investir dans presque tout, à moins que des dispositions précises ne soient prévues dans l'accord détaillant la manière dont ils peuvent investir les fonds. En d'autres termes, les investisseurs bénéficient de droits juridiques très limités et ont peu de renseignements sur la manière dont les fonds seront investis. Par conséquent, les investisseurs ne sont pas en mesure d'observer si leurs investissements réduisent la qualité de vie des participants au régime. Par exemple, en 2018, les retraités du secteur public californien ont critiqué Blackstone Group après que des documents gouvernementaux aient montré que la société de capital-investissement a utilisé l'argent investi par les employés du secteur public californien et le système universitaire de l'état pour faire échouer la proposition 10 (Sirota & Perez, 2018). Le projet de loi visait à abroger une loi de l'état vieille de près de 30 ans qui interdisait aux villes et aux petites municipalités d'imposer des ordonnances de contrôle des loyers sur les propriétés résidentielles. Les dossiers de financement de la campagne indiquent que Blackstone et ses fonds affiliés ont donné près de 6 millions de dollars à deux organisations qui faisaient campagne pour le rejet du projet de loi. Essentiellement, l'épargne-retraite des employés publics de l'état de Californie a été utilisée pour priver les travailleurs et autres résidents de loyers abordables dans l'état et de la possibilité de vivre dans la ville où ils travaillent. Toutefois, Blackstone a prévenu qu'un tel investissement était justifié pour éviter aux investisseurs de subir des pertes avec l'adoption de ce projet de loi qui entraînerait des « fluctuations dans l'occupation, les loyers, les revenus et les dépenses d'exploitation ».

## 4. La financiarisation du logement multifamilial

Au milieu des années 1990 au Canada, les gouvernements provinciaux et fédéral ont commencé à se désengager du logement social et à transférer ces responsabilités aux municipalités sans offrir d'outils de revenus supplémentaires pour maintenir les niveaux de service existants ou pour construire de nouveaux logements abordables (Suttor, 2016). Ce retrait des investissements fédéraux et provinciaux dans l'offre de logements sociaux, associé à l'introduction de règlements qui prévoient l'absence de contrôle de l'inoccupation, a contribué à faciliter ce que des universitaires comme Gertjan Wijburg et ses collègues décrivent comme la financiarisation du logement locatif 1.0 (Aalbers et al., 2020). Cette pratique, comme l'expliquent Wijburg et ses collègues, a eu lieu principalement entre les années 2000 et 2006, avant le krach immobilier de 2008, lorsque les intervenants financiers ont adopté une stratégie d'investissement principalement spéculative consistant en « acheter à bas prix et revendre à fort prix » sur les marchés immobiliers du monde entier (Wijburg et al., 2018). Les sociétés de capital-investissement et les fonds spéculatifs ont dominé le marché de l'immobilier résidentiel à cette époque, car la plupart de ces acteurs financiers avaient une vision de trois ou cinq ans. Ces acquisitions ont souvent bénéficié d'un fort effet de levier, ce qui signifie que les sociétés avaient une participation minimale dans les propriétés achetées et n'ont souvent fait que de petits investissements en capital pour les entretenir (Fields & Uffer, 2016; August & Walks, 2018; Soederberg 2021). Aux États-Unis, la plupart de ces sociétés ont commencé à éprouver d'importantes difficultés à répondre à leurs attentes financières ou à exécuter leurs plans d'affaires dès le début de la crise financière mondiale. Par conséquent, les sociétés de capital-investissement et les fonds spéculatifs ont été contraints de transférer leurs portefeuilles à un nombre croissant de sociétés de placement immobilier (SPI) aux États-Unis et dans l'Union européenne (Fields, 2015; Wijburg et al., 2018).

### 4.1 Logements multifamiliaux à Toronto

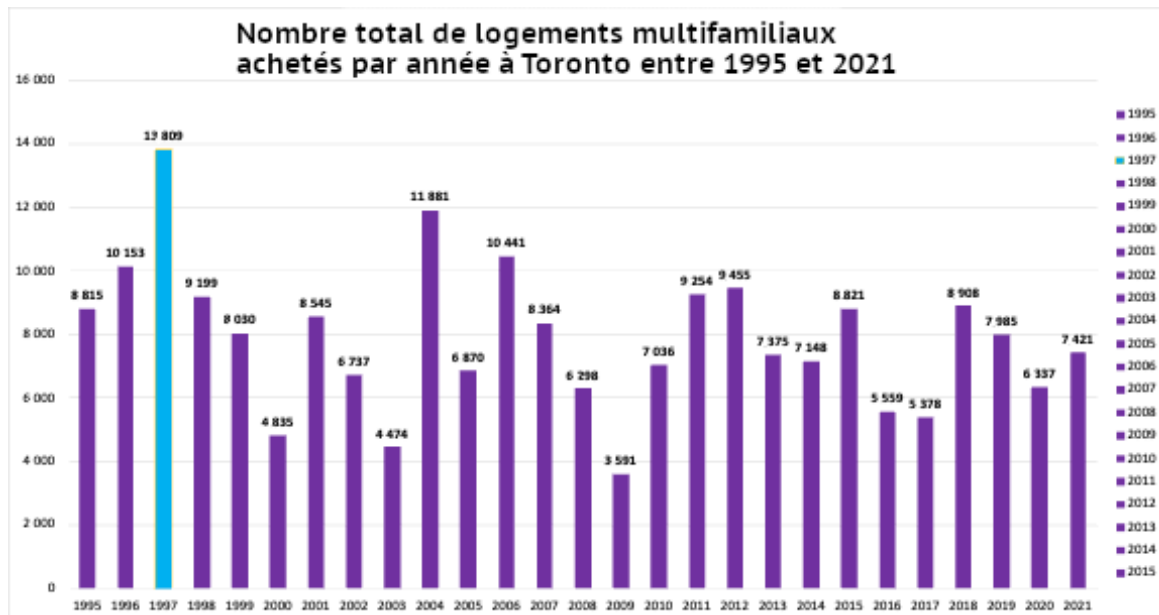


Figure 1. Graphique du nombre total d'unités multifamiliales achetées par an à Toronto  
 Source des données : Altus Group

À Toronto, la financiarisation du logement locatif a pris forme dans l'ordre inverse des événements. En 1997, le gouvernement de l'Ontario a introduit une nouvelle *Loi sur la protection des locataires*, ce qui a provoqué à la fois une crise d'accessibilité pour les locataires et la possibilité pour les investisseurs institutionnels d'augmenter les profits de leurs investissements dans le secteur locatif privé. Cette année-là, près de 14 000 logements multifamiliaux ont été achetés sur le marché de Toronto, ce qui constitue toujours le record du plus grand nombre de logements achetés au cours d'une année donnée. Comme le montre le tableau 2, les propriétaires financiarisés ont mis la main sur 46,6 % de tous les logements acquis en 1997, Metro Capital Group et CAPREIT de Toronto étant en tête avec 1 722 et 1 699 logements respectivement.

Tableau 2. Profil des propriétaires qui ont acheté des logements multifamiliaux dans la ville de Toronto en 1997

<b>Profil du propriétaire</b>	<b>Somme du nombre d'unités</b>
Investisseur privé – Canadien	7 088
Propriétaire financiarisé – Canadien	6 465
Utilisateur	164
Développeur	86
Investisseur privé – étranger	71
<b>Total général</b>	<b>13 874</b>

Source des données : Altus Group

Tableau 3. Les propriétaires financiarisés les plus importants à Toronto en 1997

Les propriétaires financiarisés les plus importants à Toronto en 1997	Somme du nombre d'unités
1. Metro Capital Group	1 722
2. CAPREIT	1 699
3. The Wynn Group of Companies	720
4. GWL Realty Advisors	712
5. Double Z Investments	558
6. Allied Properties REIT	393
7. British Columbia Investment Management Corporation (BCIMC)	304
8. Canadian Apartments Corporation	234
9. Firm Capital	83
10. FI Properties Inc.	40
<b>Total général</b>	<b>6 465</b>

Source des données : Altus Group

On attribue l'attraction des propriétés résidentielles multifamiliales largement aux avantages que cette catégorie d'actifs offre aux investisseurs, comme un flux de revenus stables et prévisibles provenant de la perception des loyers et la possibilité de mettre à échelle, de normaliser et d'automatiser les pratiques de gestion afin d'accroître la rentabilité de la propriété (Fields 2019). Le transfert de l'offre de logements aux municipalités a laissé un grand vide sur les marchés de la location à travers le Canada, car le gouvernement fédéral et les provinces se sont retirés de la construction de logements sociaux. Cela a ouvert la porte à la création de véhicules d'investissement tels que les SPI résidentielles, qui cherchent à maximiser leurs profits en réduisant l'offre de logements abordables.

## 4.2 « Déjouer le système »

Les propriétaires financiarisés comme CAPREIT ont bénéficié des réformes de la politique des propriétaires et des locataires instituées en 1997, qui ont abrogé la *Loi de 1992 sur le contrôle des loyers*. La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* a été introduite par le Parti progressiste-conservateur de l'Ontario sous la direction de l'ancien premier ministre Mike Harris. Deux éléments clés de cette nouvelle loi ont été l'introduction de l'absence de contrôle de l'inoccupation et la création d'un nouvel organisme judiciaire, la Commission de la location immobilière, chargée d'entendre les litiges entre propriétaires et locataires (voir également le rapport de Martine August dans cette série pour un historique détaillé de ce changement de politique clé). Dans le cadre de cette nouvelle loi, l'absence de contrôle de l'inoccupation donne aux propriétaires le droit d'augmenter les loyers aussi haut que le marché le permet lors du départ d'un locataire. L'effet de ce changement a été important, car il a encouragé des pratiques néfastes comme des expulsions et des rénovictions, qui ont conduit à la réduction des unités locatives abordables. Toutes ces mesures sont en contradiction directe avec les obligations internationales du Canada en matière de respect du droit au logement. Cette loi a incité les propriétaires financiarisés à privilégier les profits au détriment du droit humain à un logement convenable. Ces pratiques ont entraîné la perte permanente de logements locatifs abordables dans des marchés comme Toronto, ainsi qu'une crise croissante des expulsions et de l'itinérance au Canada (Raza, 2020; Leon & Iveniuk, 2020). Selon un rapport récent, le Canada a perdu plus de 320 000 logements abordables sur le marché locatif privé au cours des cinq années entre 2011 et 2016, selon le spécialiste du logement Steve Pomeroy (Pomeroy, 2020). Au cours de cette même période, M. Pomeroy a découvert que les investissements des gouvernements provincial et fédéral étaient insuffisants, puisqu'ils n'étaient en mesure de produire que 20 000 unités (Pomeroy, 2020). Pour chaque nouvelle unité locative abordable créée, 15 ont été perdues au secteur locatif privé, et la crise a été amplifiée par la pandémie en cours (McKenzie-Sutter, 2020; Mah, 2021).

Les propriétaires financiarisés ont justifié ces pratiques d'investissement et de gestion en offrant la défense de l'objectivité du marché et la conformité aux lois de protection résidentielle. En outre, certains PDG affirment que leurs investissements donnent une nouvelle vie à ces bâtiments délabrés et améliorent la qualité de vie (Birchall, 2019). Cependant, les efforts de modernisation sont au cœur des modèles d'affaires de certains de ces acteurs financiers, dans le but d'obtenir des rendements plus élevés. Pour ce faire, ils peuvent soit demander des loyers plus élevés, soit vendre les biens rénovés à d'autres investisseurs. Pour certains investisseurs, généralement des sociétés de capital-investissement et de gestion d'actifs, l'objectif est souvent de quitter ces investissements avec des rendements qui dépassent de loin leur prix d'achat initial. Cependant, la recherche de rendements plus élevés a souvent un impact négatif sur les locataires, et ce de diverses manières. Pour maximiser leurs rendements, les sociétés de gestion d'actifs et les sociétés de placement immobilier donnent souvent la priorité aux profits plutôt qu'aux gens, en adoptant des mesures de réduction des coûts préjudiciables qui entraînent une baisse de la qualité de vie. Ces mesures de gestion comprennent souvent la réduction de l'entretien et des réparations urgentes, ainsi que du niveau des services, tout en augmentant simultanément les loyers et en introduisant des frais supplémentaires pour l'utilisation de certaines commodités auparavant gratuites ou offertes à un prix symbolique.

Pour répondre à ses critiques, la société de gestion d'actifs Akelius, basée en Suède et propriétaire de plus de 3 500 logements à Toronto, a défendu ses pratiques commerciales en

déclarant : « Notre idée commerciale est d’offrir une meilleure vie... ce qui implique des rénovations et des services améliorés » (Smee, 2020). S’il est vrai que les propriétaires financiarisés cherchent à offrir de meilleures conditions de vie aux locataires, ils exacerbent également les problèmes d’accessibilité financière et menacent de déstabiliser les quartiers (Fields & Uffer, 2016). En fait, d’innombrables études montrent que les propriétaires financiarisés déjouent régulièrement le système de location en entreprenant des rénovations inutiles des parties communes et de l’extérieur d’une propriété dans le but de moderniser le bien immobilier afin d’augmenter les loyers, d’attirer des locataires plus fortunés et d’accroître les bénéfices (Zigman & August, 2021; Fields & Uffer, 2016). Les activistes du logement communautaire à Toronto ont déjà dénoncé la violence financière de ces pratiques, car ces efforts ont aggravé le problème du déplacement dans certains quartiers, en particulier dans les communautés racisées et économiquement défavorisées (Smee, 2020).

### **4.3 Pratiques d’investissement et de gestion des propriétaires financiarisés**

#### *Coercition*

Comme nous l’avons indiqué plus haut, la principale priorité des propriétaires financiarisés est de maximiser les rendements et d’extraire le plus de valeur possible de ces actifs afin d’assurer des rendements lucratifs aux investisseurs et aux actionnaires. Pour ce faire, certains propriétaires financiarisés introduisent des mesures créatives de réduction des coûts afin d’éliminer toutes les inefficacités qui réduisent leurs rendements. Cela inclut souvent la suppression des concierges sur place, la réduction des services d’entretien et de réparation et le transfert de certaines responsabilités, comme le paiement des services publics, au locataire. Les propriétaires financiarisés demandent souvent d’augmenter les loyers des locataires existants une fois par an, conformément à la ligne directrice provinciale fixée par la province de l’Ontario chaque année. Les acteurs financiers agissent souvent de la sorte pour tirer des profits plus élevés de l’augmentation du coût de la location. En 2022, tous les propriétaires pourront augmenter les loyers de 1,2 %, selon la ligne directrice provinciale relative aux augmentations de loyer. Les propriétaires financiarisés prévoient également d’imposer de nouveaux frais afin de renforcer leurs résultats, par exemple, en faisant payer des frais importants pour l’utilisation d’installations de loisirs sur place qui étaient gratuites ou accessibles pour un prix symbolique auparavant. Cependant, tous les frais ne sont pas légaux. En Ontario, l’article 134 de la *Loi sur la location à usage d’habitation* interdit à un propriétaire d’exiger d’un locataire « un droit, une commission, une compensation, une pénalité, un pas-de-porte ou une autre somme de ce genre » en plus de son loyer mensuel. Cela peut inclure des frais pour toute modification apportée au bail ou tout coût supplémentaire lié à la présence d’animaux de compagnie dans les logements locatifs. La difficulté, cependant, est que de nombreux locataires ne savent pas que ces frais supplémentaires à leurs coûts de location mensuels sont illégaux et, par conséquent, ils paient ces frais parce que leurs options sont assez limitées dans un marché locatif saturé et coûteux.

#### *Stratégies à valeur ajoutée*

Les stratégies à valeur ajoutée sont une autre source de revenus pour les propriétaires financiarisés. Les exploitants financiers comme les sociétés de gestion d’actifs et les sociétés de placement immobilier rénovent souvent des immeubles d’appartements de banlieue d’après-

guerre à Toronto afin de moderniser la propriété et de lui donner un aspect luxueux. Ils utilisent cette stratégie pour générer des revenus supplémentaires grâce à la possibilité de facturer des loyers plus élevés pour la modernisation d'unités individuelles ou de parties communes de la propriété. Dans le cadre de cette réforme politique favorable à l'investissement en 1997, l'introduction des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice a rendu les investissements dans les logements locatifs encore plus attrayants pour les investisseurs institutionnels. La réforme signifie que les propriétaires peuvent désormais apporter des améliorations à un bien (justifiant des augmentations de loyer) et transférer le coût des dépenses d'investissement aux locataires. En Ontario, les propriétaires sont autorisés à demander une augmentation supérieure à la ligne directrice d'un maximum de 3 % par an, pour une période ne dépassant pas trois ans (pour une augmentation totale de 9 %) en plus de l'augmentation conforme à la ligne directrice (Zigman & August, 2021). Comme le montre la figure 2, certaines des améliorations apportées à l'unité comprennent l'installation de trois appareils électroménagers en acier inoxydable et d'une buanderie, afin de donner à l'unité un aspect plus contemporain pour concurrencer les nouveaux condominiums destinés aux locataires aisés. Certaines de ces améliorations comprennent également des améliorations apportées à l'extérieur de la propriété, comme le remplacement des revêtements métalliques d'origine des balcons par des panneaux de verre et la peinture extérieure pour donner à la propriété un aspect contemporain, comme le montre la figure 3. Dans un rapport annuel 2020 destiné aux investisseurs, Minto REIT s'est félicitée du succès de sa stratégie à valeur ajoutée, en soulignant qu'elle « représente le meilleur rendement du capital ajusté au risque parmi les possibilités d'investissement de la SPI » (Minto REIT 2020). En fait, à la fin de 2020, Minto comptait un total de neuf propriétés dans son programme de repositionnement, avec plus de 2 300 logements restant à repositionner. Il convient de noter que ces améliorations ne sont pas uniquement basées sur l'amélioration du niveau de vie dans ces propriétés; la priorité principale de la modernisation des propriétés multifamiliales est plutôt d'augmenter le rendement de l'actif grâce à la facturation de loyers plus élevés ou à la vente de la propriété améliorée.



Figure 2. Photo de Starlight Investment – Stratégie de valeur ajoutée

Source des photos [https://www.starlightinvest.com/news-insights/?option=com\\_dropfiles&task=frontfile.download&catid=29&id=384&preview=1](https://www.starlightinvest.com/news-insights/?option=com_dropfiles&task=frontfile.download&catid=29&id=384&preview=1)



Figure 3. Photo de la stratégie à valeur ajoutée extérieure (remplacement des panneaux de balcon) de Starlight Investments à Toronto

Source de la photo : prise par l'auteur le 25 novembre 2021



### Construction intercalaire

Avant le début de la pandémie de COVID-19, le secteur multifamilial canadien était en voie de connaître une nouvelle année record en termes de volume d'investissements. Divers facteurs sont à l'origine de cette croissance, notamment des taux d'intérêt historiquement bas, une croissance exponentielle des prix de l'immobilier, des niveaux d'immigration en hausse, de faibles taux d'inoccupation et une grave pénurie de logements locatifs spécialisés. Collectivement, ces conditions ont fait du secteur multifamilial de Toronto un investissement intéressant pour l'avenir prévisible et ont entraîné une croissance importante de la demande de locations, ce qui a conduit à une augmentation rapide des loyers à Toronto. Cette situation incite à son tour certains propriétaires financiarisés à s'engager dans un développement « intercalaire » sur les lots qu'ils possèdent afin de poursuivre « l'utilisation optimale » du terrain et de maximiser son rendement. Par exemple, Starlight Investments, Hazelview Investments et CAPREIT ont soumis des demandes de développement intercalaire pour construire des logements locatifs. Depuis 2019, Starlight Developments, une filiale de Starlight Investments, a créé son propre volet de développement, avec près de 4 000 logements à destination locative dans le seul marché de Toronto (Lewis, à paraître -a). La ville de Toronto a déjà approuvé trois projets de Starlight Developments pour un total de 70 unités à destination locative (Lewis, à paraître -a). Comme le montre la figure 5, Hazelview Investments, Fitzrovia et AIMco ont déjà entamé la construction de trois tours à destination locative, qui comprennent un total de 728 unités locatives (Lewis, à paraître -a).



Figure 4. Projet de construction d'immeubles locatifs intercalaires approuvés à Toronto par Starlight Development

Source de la photo : photo prise par l'auteur le 30 novembre 2020



Figure 5. Image du site de construction de logements locatifs appartenant à Hazelview Investments, AIMco et Fitzrovia Capital (Dufferin et autoroute 401)

Source de la photo : photo prise par l'auteur le 30 décembre 2021

## 5. Transformation des marchés locatifs urbains

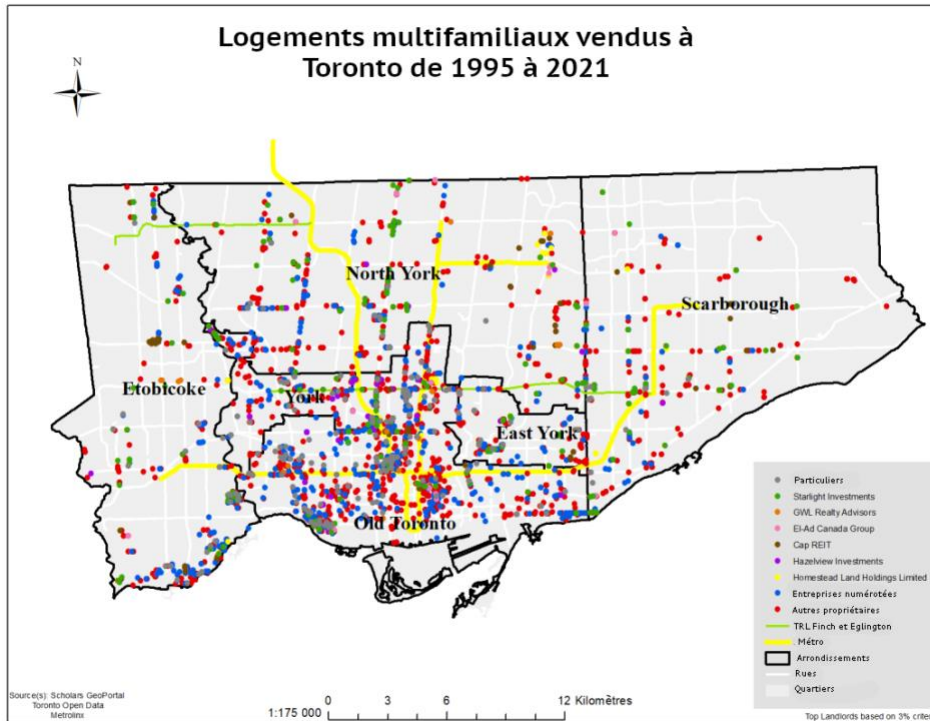


Figure 6. Carte des principaux propriétaires de logements multifamiliaux à Toronto, en date du 28 octobre 2021

Source des données : Altus Group

Auteur de la carte : Abena Takyi

Depuis la création de CAP REIT, de nombreux autres acteurs financiers ont créé leurs propres SPI ou acquis des portefeuilles pour construire leurs propres empires locatifs. Au début du millénaire, les marchés multifamiliaux de Toronto ont commencé à susciter l'intérêt des investisseurs étrangers. Par exemple, en 2002, la banque d'investissement Lehman Brothers, aujourd'hui disparue, a acheté deux tours résidentielles dans le nord d'Etobicoke, totalisant 728 logements, pour 42 millions de dollars. La banque d'investissement a poursuivi sa frénésie d'achats l'année suivante avec l'achat de deux tours supplémentaires totalisant 542 logements, pour 25,75 millions de dollars et 12 millions de dollars respectivement. Depuis lors, le nouvel ensemble de propriétaires financiarisés qui a progressivement investi l'espace locatif multifamilial au Canada comprend notamment des sociétés de capital-investissement, des fonds spéculatifs, des sociétés de gestion d'actifs, des compagnies d'assurance et des investisseurs institutionnels (fonds de pension et fonds souverains). Le coût élevé de l'accession à la propriété et l'offre insuffisante de logements locatifs dans des régions comme Toronto ont contribué à faire du secteur multifamilial canadien l'une des catégories d'actifs les plus recherchées au monde. Par conséquent, les propriétaires financiarisés ont été de plus en plus actifs dans l'acquisition de propriétés multifamiliales en vrac pour les convertir en actifs générateurs de profits. Depuis 1995, les propriétaires financiarisés ont acquis près de 120 000 logements locatifs, ce qui représente environ 55 % du nombre total de logements locatifs acquis par l'ensemble des propriétaires.

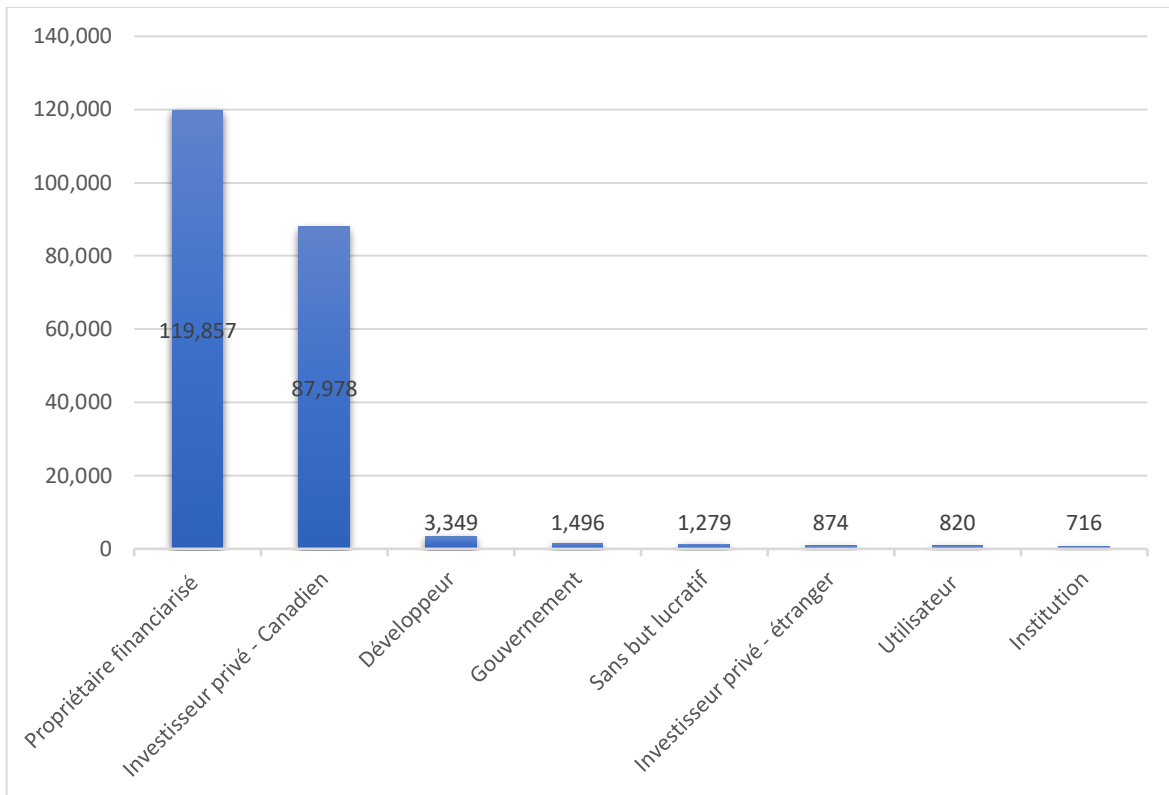


Figure 7. Graphique du volume d'unités achetées par profils de propriétaires à Toronto de janvier 1995 à novembre 2021

Source des données : Altus Group

Ces propriétaires acquièrent des propriétés multifamiliales « sous-utilisées » et les repositionnent afin de maximiser leur potentiel de gains.

## 5.1 La hausse des investissements institutionnels à Toronto

Depuis 2021, le volume des investissements dans le secteur multifamilial de Toronto suit une trajectoire ascendante régulière. De 2017 à 2019, le volume des investissements a connu une croissance rapide pendant trois années consécutives. En 2018, le volume des investissements a, pour la première fois sur le marché de Toronto, éclipsé la barre des 2 milliards de dollars avec 2 286 milliards de dollars de ventes. Un rapport sur les perspectives du marché en 2020 suggérait que le secteur multifamilial était prêt pour une nouvelle année record avant le confinement de la pandémie de COVID-19 (Colliers International, 2020). Cependant, en 2021, le marché multifamilial a connu une hausse importante, pulvérisant l'ancien record pour atteindre un nouveau record absolu de 2 577 milliards de dollars d'investissement au 1<sup>er</sup> novembre 2021 (Lewis, à paraître -b). Malgré les défis actuels de la pandémie de COVID-19, certains propriétaires financiarisés restent très optimistes quant à l'avenir à long terme du secteur. En fait, le président du conseil de Minto Apartment REIT, Roger Greenberg, et le chef de la direction, Michael Waters, ont tous deux réitéré leur confiance dans le marché aux participants :

La direction considère qu'il s'agit d'une perturbation à court terme, car le gouvernement fédéral a réitéré son engagement en faveur de l'immigration et a augmenté ses objectifs pour les nouveaux Canadiens à partir de 2021 afin de rattraper les objectifs d'immigration manqués en 2020. La dynamique favorable de

l'offre et de la demande de logements locatifs observée avant la COVID-19 se poursuivra à mesure que les Canadiens seront vaccinés et que les gens retourneront à leur travail, que les voyages d'affaires et l'enseignement postsecondaire en personne reprendront et que les niveaux d'immigration reviendront. La SPI est bien placée pour tirer parti de cette dynamique. (Minto REIT, 2020)

Plusieurs rapports indiquent même que le groupe d'acheteurs s'est de plus en plus institutionnalisé, car les propriétaires financiarisés comme Starlight Investment, Blackstone Group, Hazelview Investments, Crestpoint Real Estate Investments Ltd. et Q Residential sont à l'origine de la grande majorité des acquisitions de ces trois dernières années (Lewis, à paraître - a).

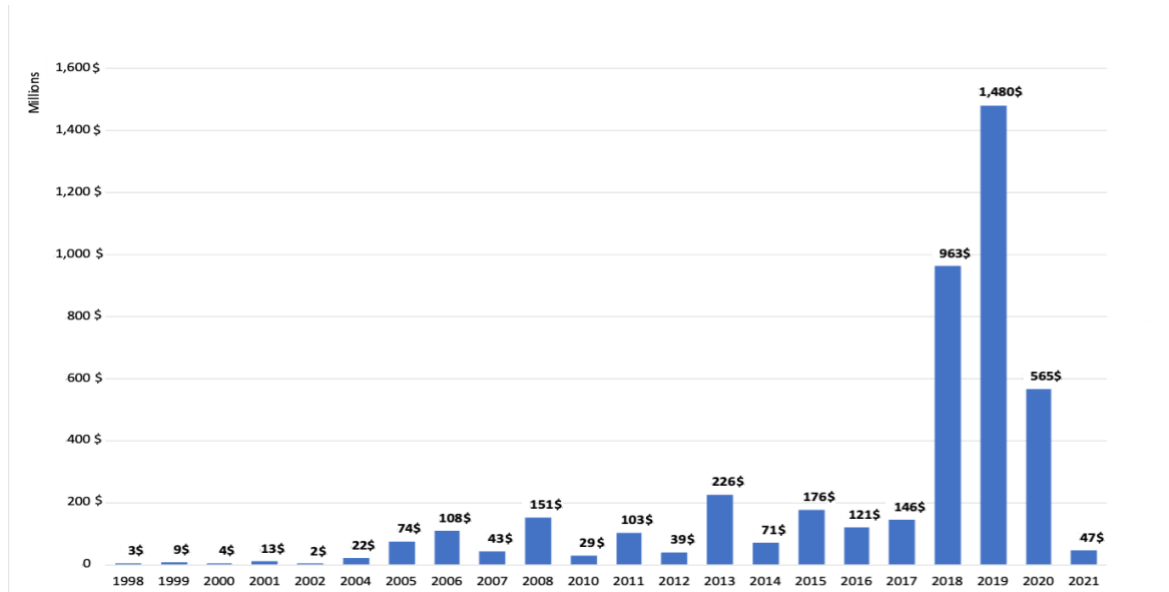


Figure 8. Graphique de Starlight Investment par volume de dollars dépensés pour des propriétés multifamiliales à Toronto

Source des données : Altus Group

Au cours des deux dernières années, la société de gestion d'actifs Starlight Investments de Toronto a dépensé plus de 4 milliards de dollars pour constituer son empire locatif dans la région du Grand Toronto et de Hamilton (GTHA) en acquérant divers portefeuilles de location auprès de SPI et d'autres sociétés de gestion d'actifs (Colliers International, 2019). En 2019, Starlight a dépensé 1,732 milliard de dollars pour acquérir le portefeuille de Continuum Residential Real Estate Investment Trust, qui comprenait 44 tours (6 271 suites locatives) dans la région GTHA, y compris des tours dans des communautés racisées et économiquement défavorisées comme Parkdale (Whyte, 2020). Starlight a poursuivi sa frénésie d'achats en 2020 en acquérant Northview REIT, l'une des plus grandes sociétés de placement immobilier multifamilial du Canada, pour 2,5 milliards de dollars par l'entremise d'une coentreprise avec KingSett Capital (Zivitz, 2020). À la fin de 2020, Starlight Investments était devenu le plus grand propriétaire résidentiel commercial du Canada avec plus de 60 000 unités de location. La société est également le plus grand propriétaire de logements multifamiliaux dans la ville de Toronto, avec plus de 22 000 unités locatives (voir tableau 4) sous gestion (Lewis, à paraître - b).

Tableau 4. Principaux propriétaires à Toronto par nombre d'unités sous gestion

Principaux propriétaires à Toronto	Somme du nombre d'unités
1. Starlight Investments	22 102
2. CAP REIT	7 460
3. Homestead Land Holdings Limited	6 894
4. El-Ad Canada Group Inc.	6 776
5. Hazelview Investments	6 409
6. Conseillers immobiliers GWL	5 681
7. Metro Capital Group	5 465
8. Akelius Fastigheter AB	4 401
9. Personnes agissant en leur nom propre	3 992
10. Double Z Investments	3 791

Source des données : Altus Group

Les acquisitions de ce type permettent à un petit nombre de propriétaires financiarisés de dominer le marché local dans une zone donnée, d'accélérer l'embourgeoisement et de déstabiliser les quartiers. L'une des principales politiques d'investissement de Starlight est sa stratégie de valeur ajoutée, qui consiste à acquérir des propriétés sous-évaluées, à les rénover et à augmenter rapidement les loyers, ce qui a pour effet d'évincer les locataires de longue date de leurs maisons et de leurs quartiers. Pour souligner le succès de cette stratégie, la société s'est récemment vantée auprès des investisseurs d'avoir réussi à augmenter les loyers de plus de 400 dollars par logement en quatre ans dans un immeuble d'appartements à Toronto (Kiladze, 2020).

## 5.2 Marché locatif oligopolistique

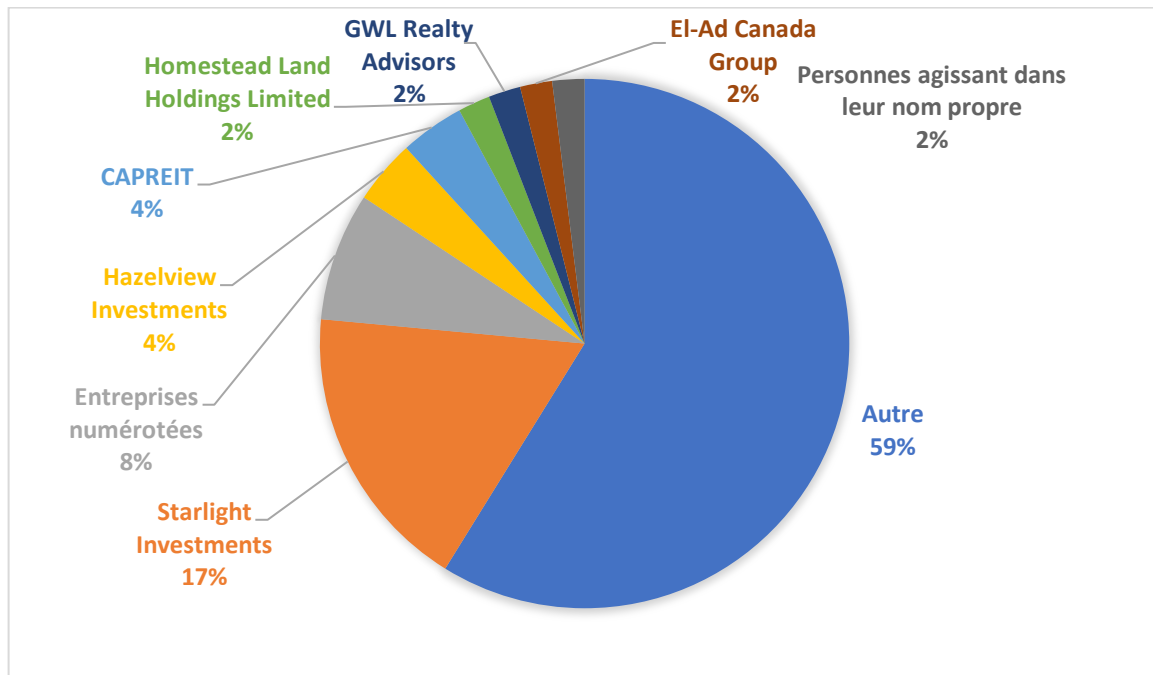


Figure 9. Graphique du pourcentage total d'unités multifamiliales achetées par les principaux propriétaires à Toronto

Source des données : Altus Group

Un oligopole existe lorsqu'un petit nombre de sociétés qui offrent des biens et des services similaires domine un grand nombre d'autres sur un marché ou un secteur particulier. Ces sociétés travaillent souvent de concert pour augmenter leurs profits plutôt que de se faire concurrence pour fournir les éléments d'un marché libre au consommateur. Dans le contexte du marché locatif canadien, la préoccupation est qu'un petit nombre de grands propriétaires pourraient potentiellement adopter un comportement anticoncurrentiel, ce qui pourrait entraîner une hausse des prix des loyers pour les locataires. Selon la figure 9, nous pouvons constater que 60 % du marché locatif de Toronto est encore dominé par de petits propriétaires (au 28 octobre 2021). En ce qui concerne les grands investisseurs, cela signifie que le marché est encore mûr pour davantage de consolidation et de fusions afin de développer leurs portefeuilles de location. Pour les locataires, la menace d'une hausse des prix des loyers pourrait signifier une offre limitée de logements locatifs convenables et abordables. Pour les communautés noires, l'inquiétude vient du fait que les propriétaires financiarisés pourraient exploiter les locataires en augmentant les loyers et en réduisant l'entretien et les réparations, car ils savent que les options de logement de ces locataires sont limitées dans les marchés locatifs saturés comme Toronto et Vancouver.

# 6. Géographies racisées de la financiarisation du logement à Toronto

## 6.1 La crise des expulsions dans les communautés noires

Au cours de la dernière décennie, on a beaucoup écrit sur les impacts sociospatiaux des propriétaires financiarisés, mais on sait très peu de choses sur les expériences vécues par les locataires, en particulier les locataires noirs. Une étude sur les expulsions réalisée par le Wellesley Institute de Toronto a révélé que les locataires noirs courent un plus grand risque d'expulsion que d'autres locataires (Leon & Iveniuk, 2020). En outre, l'étude a révélé que les secteurs de recensement qui comptent plus de 36 % de locataires noirs font l'objet de deux fois plus de demandes d'expulsion que les secteurs de recensement qui compte 2 % de ménages noirs (Leon & Iveniuk, 2020). Pourtant, comme les tribunaux de propriétaires et de locataires de tout le pays n'enregistrent pas de données fondées sur l'ethnie, on sait très peu de choses sur les personnes qui expulsent les locataires noirs dans ces zones géographiques ou sur l'impact de cette violence sur leur santé physique et mentale. Une étude sur les expulsions par saisie a révélé que l'instabilité du logement, associée à l'insécurité des revenus, peut avoir un impact négatif et durable sur les familles, les résultats scolaires des enfants et la capacité des personnes à trouver un emploi futur (Lewis, 2021). Comme d'autres études, l'analyse préliminaire des expulsions de 2020 à Toronto révèle que l'incidence des expulsions est plus élevée dans les communautés noires (voir la figure 12) et les autres communautés racisées (voir la figure 10).

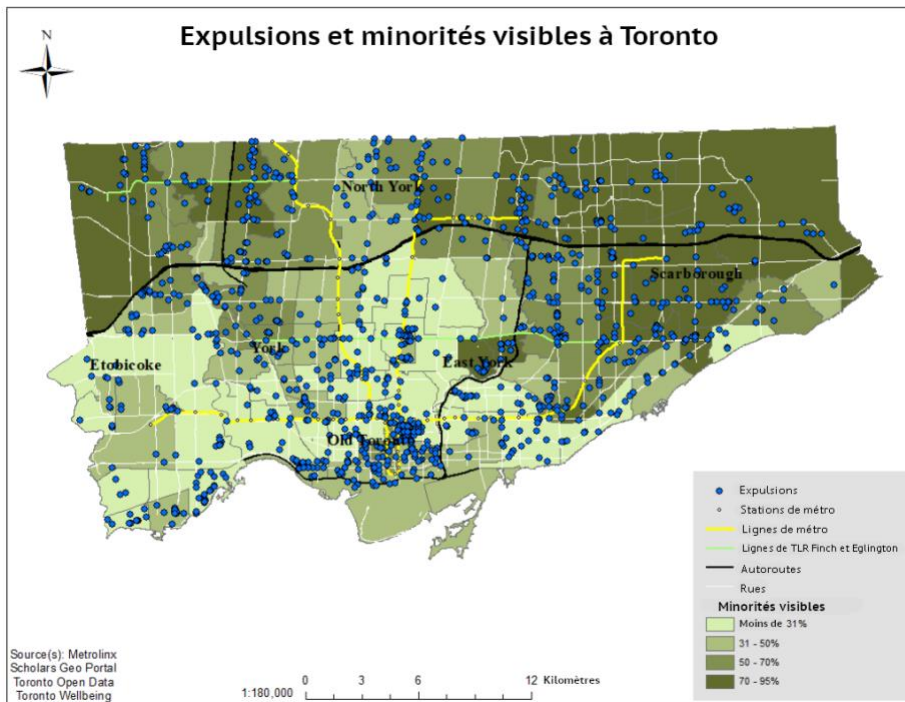


Figure 10. Carte des expulsions 2020 L1 (non contestées et contestées) dans les zones de minorités visibles à Toronto

Source de données des expulsions L1 : Commission de la location immobilière de l'Ontario

Auteur de la carte : Abena Takyi

Un examen des données d'expulsion de 2020 (entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et décembre 2020), en parallèle avec les statistiques démographiques du recensement de 2016, révèle que Starlight Investments a présenté le plus de demandes d'expulsions pendant la pandémie (demandes d'expulsion L1/L2) dans les secteurs de recensement où la population noire représentait entre 19 et 35 % des expulsions (Lewis, à paraître -b). En Ontario, la *Loi sur la location à usage d'habitation* accorde aux propriétaires le droit de déposer un avis d'expulsion pour mettre fin à un contrat de location et retirer un locataire de son logement pour diverses raisons, dont le non-paiement du loyer. Les demandes L1 sont utilisées pour expulser un locataire pour non-paiement du loyer. Il est important de noter que le dépôt d'une demande d'expulsion n'équivaut pas toujours à une expulsion formelle. Certains locataires peuvent être poussés à quitter un logement avant qu'une procédure formelle ne soit achevée, ce qui conduit à un sous-dénombrement important du nombre réel d'expulsions. Associés aux données sur la propriété, les dossiers d'expulsion permettent de saisir l'ampleur des pratiques d'expulsion implacables des propriétaires financiarisés qui cherchent à expulser rapidement les locataires mauvais payeurs pour atteindre leurs prévisions de profit. La carte de la figure 12 montre les principaux propriétaires demandeurs d'expulsions L1 au plus fort de la pandémie de COVID-19. Les recherches récentes de Julie Mah (2021) montrent que ce sont les mêmes zones géographiques touchées de manière disproportionnée par le virus de la COVID-19. Les données sur les expulsions de la Commission de la location immobilière de l'Ontario ont également révélé que le plus grand fournisseur de logements sociaux du Canada, la Toronto Community Housing Corporation (TCHC), déposait des avis d'expulsion pour expulser des locataires pour non-paiement de loyer. Plus grave encore, la stratégie d'expulsion de la TCHC non seulement fait courir aux locataires extrêmement vulnérables le risque de contracter et de propager davantage le virus, mais menace également le succès des stratégies de prévention du virus de la ville. Cela s'est produit après que de nombreux locataires aient perdu leur emploi ou aient été mis au chômage à la suite des ordres de confinement de la province, ce qui a créé des difficultés financières importantes pour de nombreuses familles. Étant donné que 17,6 % (selon le nombre d'unités locatives gérées) du portefeuille de Starlight Investments se trouvent dans des secteurs de recensement où la population noire représente entre 19 et 35 % de la population totale, le zèle excessif de Starlight Investments en matière d'expulsion pourrait sérieusement compromettre les efforts du Canada pour atténuer les préjudices causés par les propriétaires financiarisés et faire respecter le droit des personnes à un logement adéquat et abordable.



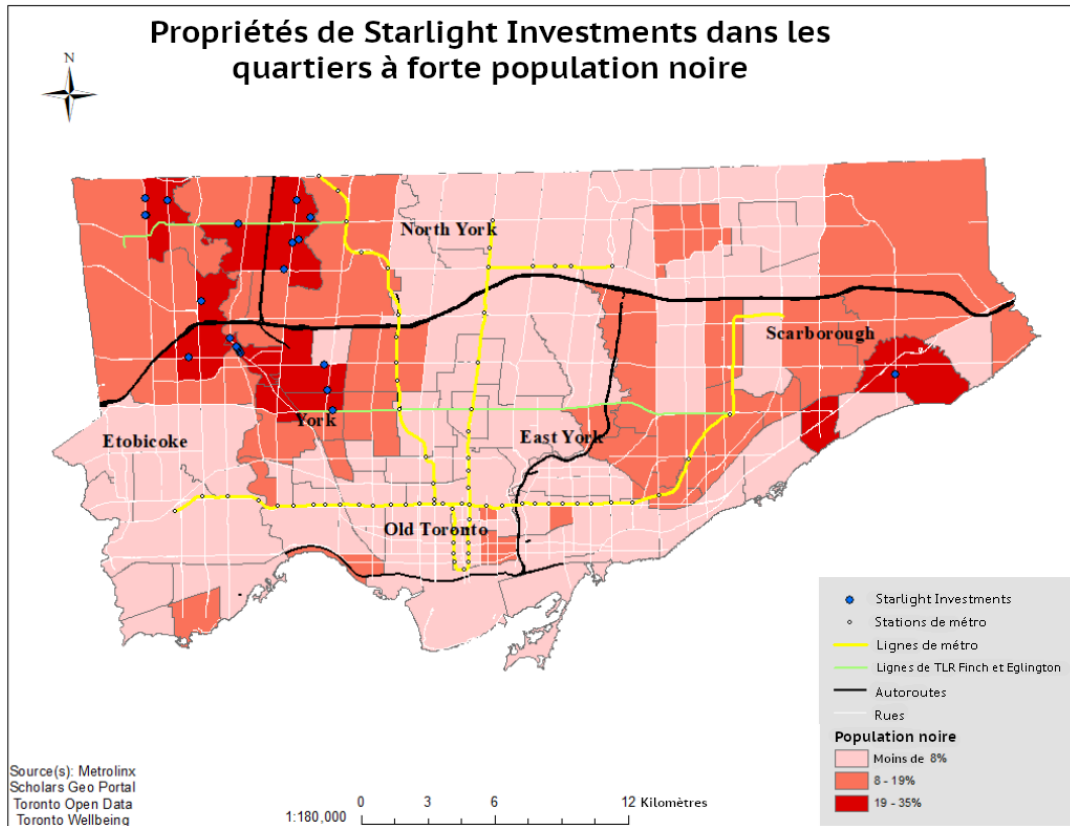


Figure 11. Carte des propriétés de Starlight Investments dans les secteurs de recensement à forte population noire (19 % à 35 %) à Toronto

Source des données sur la propriété multifamiliale : Groupe Altus

Auteur de la carte : Abena Takyi

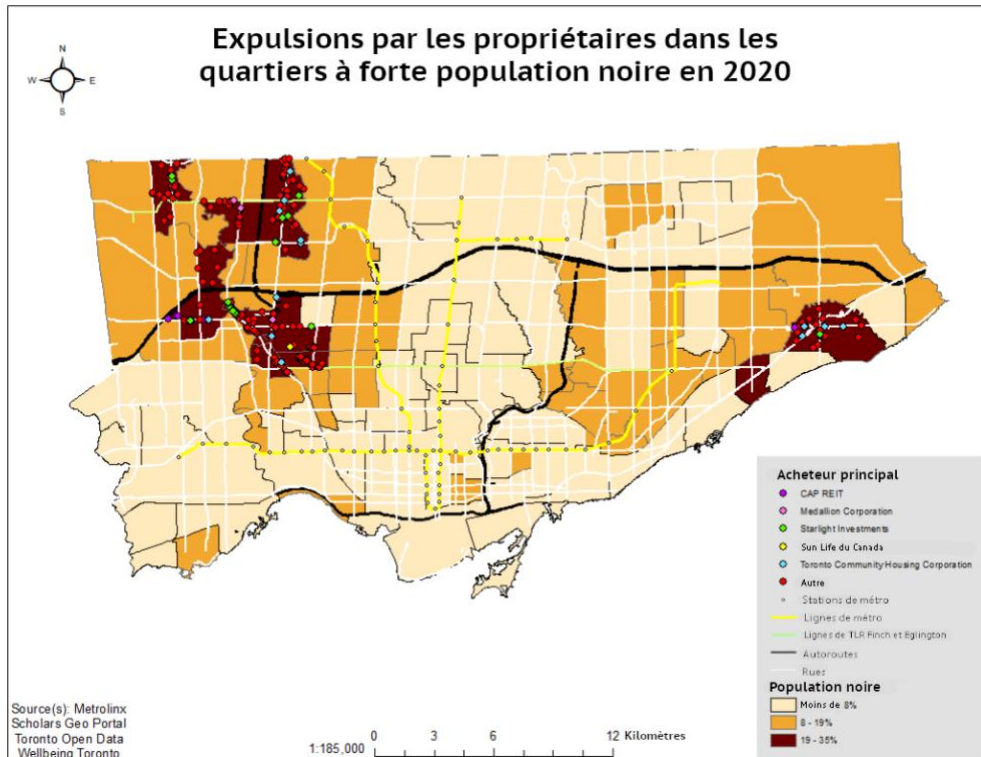


Figure 12. Carte des expulsions L1 par les propriétaires dans les secteurs de recensement à forte population noire à Toronto

Source de données des expulsions L1 : Commission de la location immobilière de l'Ontario

Source des données sur la propriété multifamiliale : Groupe Altus

Auteur de la carte : Abena Takyi

L'analyse préliminaire des données indique que parmi les 600 demandes L1 contestées et non contestées, Starlight est à l'origine de 13,3 % des expulsions dans les secteurs de recensement dont la population noire est comprise entre 19 et 35 %. La figure 12 présente une répartition géographique des principaux demandeurs d'expulsions de L1 (non contestés et contestés) dans les secteurs de recensement à forte proportion de Noirs à Toronto. La carte suggère qu'une grande partie des expulsions dans les communautés à forte population noire se trouvent dans le quadrant nord-ouest de la ville – par exemple, les anciennes villes de York, North York et Etobicoke.

## 6.2 Le fardeau du loyer chez les locataires noirs

Bien que cette étude n'explore pas de manière approfondie les liens entre les expulsions et le fait que les locataires noirs consacrent une part plus importante du revenu de leur ménage au logement, on peut émettre l'hypothèse que les loyers apparemment exorbitants demandés par les propriétaires financiarisés dans les secteurs de recensement noirs entre 19 et 35 % sont un facteur important dans leur probabilité plus élevée d'être confrontés à une demande d'expulsion à Toronto. Les loyers sont très élevés à Toronto. Les données du recensement 2016 de Statistique Canada montrent que les personnes vivant dans 46,7 % de tous les logements locatifs de la ville consacrent 30 % ou plus de leur revenu au loyer. Le ratio loyer-revenu de 30 %

est un point de référence couramment utilisé par la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) pour mesurer l’accessibilité au logement des ménages au Canada. Le fardeau du loyer est particulièrement élevé pour les Canadiens noirs.

Selon les données du recensement de 2016, les locataires noirs de la ville de Toronto constituent le deuxième groupe racial le plus accablé par les loyers. Dans la ville de Toronto, 34,4 % des locataires noirs consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer. Le tableau 5 montre que, bien que ce pourcentage soit plus élevé pour les locataires chinois, le nombre même de Canadiens noirs qui paient 30 pour cent ou plus de leur revenu en loyer en fait une préoccupation grave en matière du fardeau du loyer. Les locataires noirs représentent 25 % (128 525) de tous les locataires des minorités visibles de la ville de Toronto et les locataires chinois 11 % (57 575).

Tableau 5. Pourcentage de locataires de logements privés selon le statut de minorité visible et le ratio frais de logement-revenu 2016 (ville de Toronto)

	Population totale des minorités visibles	Noir	Chinois	Asiatique du Sud
Nombre total de locataires	514 070	128 525	57 575	112 780
30 % à moins de 50 % du revenu	21,3 %	20,1 %	20,1 %	22,8 %
Plus de 50 % du revenu	19,5 %	14,2 %	34,0 %	17,2 %

Sources : *Tabulation personnalisée du recensement 2016*

De plus, le fardeau des loyers auquel font face les Canadiens noirs dans la ville de Toronto ne se limite pas aux personnes vivant dans un type de logement particulier, mais est réparti sur l’ensemble de la population noire locataire. Le tableau 6 porte sur le pourcentage de Canadiens noirs ayant des besoins impérieux de logement à Toronto en 2016. La SCHL définit les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement comme étant ceux qui consacrent plus de 30 % de leur revenu avant impôt au logement ou qui sont en deçà de l’une ou l’autre des normes d’adéquation ou de convenance.

Le tableau 6 montre que dans presque tous les types de logements, plus de 25 % des locataires ont eu des problèmes d’accessibilité au logement. La proportion s’élève à plus d’un tiers et est beaucoup plus élevée pour les locataires noirs qui sont des parents seuls, des personnes vivant seules et des personnes qui vivent ensemble, mais ne font pas partie d’une famille de recensement. Plus d’un enfant noir sur cinq vivant dans une famille monoparentale a un loyer excessif.

Ces données sont tout aussi révélatrices du fait que pour 55 pour cent des Canadiens noirs (comme l’indique le tableau 6) qui vivent seuls – c’est-à-dire plus de la moitié des Canadiens noirs qui vivent seuls dans la ville de Toronto – le loyer constitue un fardeau. Ceci est particulièrement troublant, car, bien que nous n’ayons aucun moyen immédiat de savoir exactement qui sont ces personnes, nous pouvons peut-être fortement suggérer qu’il s’agit de jeunes qui débutent dans la vie et de personnes âgées vivant seules.

Tableau 6. Canadiens noirs payant plus de 30 % de leur revenu pour se loger (loyer) en 2016 (ville de Toronto)

Conditions de vie des ménages noirs	Total des locataires noirs	Nombre de locataires noirs consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement	Pourcentage de locataires noirs consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement
Total des locataires noirs	128 525	44 155	34,4 %
Membre d'un couple	30 850	8 360	27,1 %
Parent féminin dans une famille monoparentale	22 315	7 880	35,3 %
Parent masculin dans une famille monoparentale	2 415	845	34,9 %
Personne vivant seule	25 700	14 295	55,4 %
Autres personnes ne faisant pas partie d'une famille de recensement	16 100	6 015	37,4 %

Sources : Tabulation personnalisée du recensement 2016

Il est bien documenté que Toronto est l'une des villes les plus chères du Canada pour y vivre. Il est également bien documenté que les Canadiens noirs sont plus susceptibles de vivre dans la pauvreté que les autres groupes de minorités non visibles. Une étude de Statistique Canada sur la résilience financière et le bien-être financier des Canadiens pendant la pandémie de COVID-19 a révélé qu'en juin 2021, trois Canadiens noirs sur dix, l'un des plus grands groupes de minorités visibles, étaient plus susceptibles de vivre dans un ménage connaissant des difficultés financières que les Canadiens qui ne font pas partie d'une minorité visible et ne sont pas autochtones (Statistics Canada, 2021). Les personnes âgées noires vivant d'un revenu fixe et ayant des problèmes de santé et d'autres difficultés, y compris des obstacles systémiques, peuvent éprouver des difficultés économiques particulières.

En outre, nos analyses à partir des données du recensement de 2016 dans le tableau 7 montrent que, dans l'ensemble, plus de quatre locataires canadiens noirs sur dix dans la ville de Toronto (44 %) vivent avec un revenu après impôt de moins de 20 000 \$ par an (ce nombre ne comprend pas les locataires noirs dont le revenu après impôt est nul).

Le tableau 7 montre également que 27 % des parents seuls de sexe féminin et 36 % des parents seuls de sexe masculin ont un revenu après impôt inférieur à 20 000 \$. Nous savons, grâce aux données antérieures, que le loyer constitue un fardeau pour les deux groupes. Un peu moins de la moitié des personnes vivant seules ont un revenu après impôt de 20 000 \$. Cette combinaison de pauvreté et de charges locatives peut entraver les chances de vie des locataires noirs.

Tableau 7 : Pourcentage de locataires noirs dont le revenu après impôt est inférieur à 20 000 \$ en 2016 (ville de Toronto)

Conditions de vie des ménages noirs	Total des locataires noirs	Nombre de locataires noirs ayant un revenu après impôt supérieur à 0 \$ et inférieur à 20 000 \$	Pourcentage de locataires noirs ayant un revenu après impôt supérieur à 0 \$ et inférieur à 20 000 \$
Population totale des minorités visibles	514 065	241 225	46,9 %
Total des locataires noirs	128 525	56 150	43,7 %
Membre d'un couple	30 850	10 770	34,9 %
Parent féminin dans une famille monoparentale	22 315	6 010	26,9 %
Parent masculin dans une famille monoparentale	2 420	880	36,4 %
Personne vivant seule	25 700	11 400	44,4 %
Autres personnes ne faisant pas partie d'une famille de recensement	16 100	8 265	51,3 %

Sources : Tabulation personnalisée du recensement 2016

Toronto est confronté à la présence de la pauvreté infantile depuis de nombreuses années. Les notes du conseil de la ville de Toronto indiquent qu'un enfant sur quatre dans la ville vit dans la pauvreté (Chu 2018). Bien que nos analyses à partir des données de 2016 de Statistique Canada ne montrent pas précisément les taux de pauvreté des enfants noirs de moins de 15 ans, les données concernant les hommes et les femmes noires chefs de famille monoparentale ont des implications sur la pauvreté élevée des enfants noirs. Le bulletin 2021 sur la pauvreté des enfants et des familles au Canada de Campaign 2000 fait état d'un taux de pauvreté de 30,2 % chez les enfants noirs au Canada, selon les données du recensement de 2016 (Campaign 2000, 2021). En fait, le bulletin 2021 place York South-Weston et Humber River-Black Creek dans la ville de Toronto parmi les circonscriptions fédérales où la pauvreté des enfants est la plus grave, avec des taux respectifs de 28 % et 31 % (DMac, 2021). Le rapport estime également que la pauvreté est le résultat de barrières raciales systémiques. Ces obstacles racistes systémiques peuvent avoir un impact sur le bien-être et les chances de vie des enfants noirs, y compris sur l'accessibilité au logement. D'autres études sont nécessaires dans ce domaine si les gouvernements veulent mettre en place des mesures qui amélioreront les chances de vie de ces enfants et de leurs parents.

D'autres études sont également nécessaires pour examiner les circonstances des locataires noirs qui vivent seuls et pour explorer et cibler les obstacles qui contribuent à leur situation de logement désastreuse et les facteurs qui pourraient l'améliorer. Les études futures pourraient également examiner l'impact de la perpétuation du fardeau du loyer sur la santé sociale,

physique et mentale des Canadiens noirs, ainsi que les coûts financiers et sociaux à long terme de l'inaction de la ville. Le fardeau du loyer constitue une violence rendue encore plus insidieuse par le fait que les propriétaires financiarisés « sont en mesure d'extraire une valeur supplémentaire de personnes jugées inférieures ou rendues vulnérables par des structures d'exclusion de non-appartenance » (Bhattacharyya, 2018, p.220).

## 7. Bannissement racial

Alors que la violence des expulsions continue de prendre forme à Toronto, une grande partie de l'attention s'est concentrée sur la question des déplacements dictés par le marché. L'étude du déplacement est importante pour comprendre l'impact des propriétaires financiarisés dans les communautés noires et économiquement défavorisées. Comme d'autres chercheurs et activistes, je soutiens que nous devons porter notre attention au-delà des façons dont les locataires, en particulier les locataires noirs, sont déplacés et poser des questions plus larges sur les processus, les lois et les acteurs qui limitent la capacité des Canadiens noirs à façonner les villes.

### 7.1 Violence financière

Un défi majeur pour les locataires et les activistes a été l'incapacité de nommer les préjudices, tels que la violence anti-noire quotidienne du déplacement et de la dépossession, qui résultent de la financiarisation du logement. Sage Ponder et Mikael Omstedt (2019) affirment que c'est, en grande partie, parce que les préjudices résultant de la financiarisation du logement « sont rarement reconnus comme violents parce qu'ils n'ont pas d'auteurs immédiatement identifiables et/ou de relations de cause à effet » (p. 2). Les investisseurs institutionnels ont souvent recours à des intermédiaires financiers comme les sociétés de capital-investissement, des sociétés de gestion d'actifs et des fonds spéculatifs pour masquer leurs activités d'investissement et dissimuler les noms des propriétaires réels des biens (Lewis, 2020; Fields & Raymond, 2021). L'utilisation de la finance pour invoquer les hiérarchies raciales sur le marché immobilier afin d'en tirer une valeur n'est pas un phénomène nouveau : les institutions de prêt aux États-Unis et dans certaines régions du Canada ont historiquement utilisé des pratiques telles que la sélection du crédit pour évaluer les prêts et les risques d'investissement sur la base de hiérarchies raciales (Lewis, en révision). Bledsoe et Wright (2019) nous rappellent la logique anti-noire qui est constitutive pour que l'accumulation spatiale du capital soit possible. Cette logique, soutiennent-ils, contribue à présenter « les géographies noires comme vides et menaçantes, ouvertes à l'occupation et sujettes à la surveillance et à l'agression » (p. 11). Le système financiarisé contemporain associe la finance à la numérisation des stratégies d'investissement grâce à l'utilisation d'algorithmes pour automatiser les acquisitions, la répartition quotidienne des investissements et les activités de gestion (Fields, 2019; Benjamin, 2019). L'utilisation de la technologie a permis aux propriétaires financiarisés de cacher la violence de leurs pratiques quotidiennes d'investissement et de gestion dans les communautés noires et autres communautés racisées.

### 7.2 Les déplacements dictés par le marché comme bannissement racial

Les chercheurs ont largement utilisé le terme « *déplacement* » pour désigner et mettre en avant la violence de la transformation urbaine à grande échelle en cours dans les communautés noires

et économiquement défavorisées. Comme Ananya Roy (2019), nous pensons que ce terme est inadéquat pour rendre compte du rôle de l'État et de l'importance de la race qui sous-tend les pratiques de gestion et d'investissement violentes des propriétaires financiarisés. Le terme *déplacement* est souvent utilisé pour accentuer le résultat violent des pratiques des propriétaires financiarisés. La documentation sur le droit au logement tente d'aborder le rôle de l'État en examinant l'absence de réglementation qui vise à contraindre ou à interdire l'accumulation de logements par les propriétaires financiarisés (Birchall, 2019). Cependant, cette analyse ne tient pas compte du caractère central de la race.

Dans ce contexte, Ananya Roy (2019) propose un nouveau concept, le *bannissement racial*, qui souligne le rôle central de l'État en tant que facilitateur actif de cette violence à l'égard des personnes racisées et à faible revenu. Au cours des quatre dernières décennies, l'État a joué un rôle central en assurant la rentabilité du logement pour les acteurs privés comme les propriétaires financiarisés, les promoteurs et les institutions financières. Le *bannissement*, souligne-t-elle, détourne notre attention du déplacement vers l'acte violent de la dépossession, plus précisément la dépossession et de la dignité de la personne (Roy, 2019). Le terme de *déplacement* dans le contexte d'un déplacement dicté par le marché et effectué par des propriétaires financiarisés suggère que les locataires racisés pourraient trouver un logement abordable ailleurs dans la communauté ou dans d'autres parties de la ville. Le concept de bannissement rend compte avec précision des répercussions des pratiques et processus violents des propriétaires financiarisés, dans la mesure où leurs pratiques d'investissement et de gestion conduisent à l'expulsion des personnes racisées et indigentes qui ne font pas partie du calcul de « leur modèle économique ». Ensemble, le *bannissement racial* et la *violence financière anti-Noirs* nous aident à définir les processus et les acteurs plus généraux qui facilitent les conditions économiques permettant aux propriétaires financiarisés de faire primer leur recherche de profit sur le droit humain au logement.

## 8. Eglinton West—Ville de York : Une étude de cas de la financiarisation

Le quartier d'Eglinton West est situé dans l'ancienne ville de York et a historiquement été le foyer des diasporas de toutes les Caraïbes et au-delà. L'ancienne ville de York compte la plus grande population noire, soit 17 %, parmi les six villes et arrondissements qui formaient le Toronto métropolitain avant la fusion. Cette communauté est également le site de la nouvelle ligne de train léger sur rail (TLR) Eglinton Crosstown de 19 km qui s'étend à travers la ville de Black Creek Drive à l'ouest à Kennedy Road à l'est. Selon Metrolinx, cet investissement de 5,3 milliards de dollars dans l'infrastructure de transport contribuera à améliorer l'équité en matière de transport en commun dans les collectivités situées le long de l'avenue Eglinton en offrant à des secteurs auparavant négligés une liaison est-ouest au centre-ville. Cependant, le TLR d'Eglinton a contribué à mettre en lumière les graves vulnérabilités de quartiers tels que la « Little Jamaica » et a exposé les résidents à la violence anti-Noir souvent contenue dans les politiques de rénovation urbaine. L'investissement dans l'infrastructure de transport en commun a contribué à « débloquer » des valeurs foncières jusque-là inexploitées dans la communauté, rendant la zone propice à de nouvelles séries d'investissements pour stimuler une croissance et un développement économiques supplémentaires. Le dynamisme et la stabilité de

la Little Jamaica, qui a souffert de décennies de désinvestissement et d'abandon, sont menacés par plus qu'un simple investissement dans les transports en commun.



Figure 13. Limites géographiques de Little Jamaica

Source de l'image : Black Business and Professional Association (BBPA)

Au contraire, une stratégie de transformation urbaine sanctionnée par l'État a été adoptée par le secteur privé pour reconfigurer les géographies raciales et de classe du quartier et d'autres parties de la ville. Ce processus parrainé par l'État a déclenché et facilité le bannissement des Noirs et des entreprises appartenant à des groupes ethniques du quartier. Des études ont établi un lien entre les investissements dans les infrastructures de transport en commun et les problèmes de déplacement naissants et la fermeture de petites entreprises (González et al., 2019). Les recherches montrent que l'augmentation de la valeur des terrains et des loyers commerciaux liée aux investissements dans les transports en commun peut potentiellement faire disparaître les petites entreprises ethniques locales (Cheshire, 2012).

Les quartiers situés le long de l'avenue Eglinton Ouest ont connu une croissance exponentielle des demandes de développement au cours des deux dernières années. Depuis le début de l'année 2020, 23 demandes de développement ont été déposées le long du corridor Eglinton Ouest, de Weston Road à l'ouest à Bathurst Street à l'est (Lewis, à paraître -a). Comme le montre la figure 14, plus de la moitié de ces demandes le long du nouveau couloir de transport en commun concernent des condominiums. Bien que ces développements fournissent certainement à la ville une offre de nouvelles unités de logement dont elle a grandement besoin, ils n'offrent que très peu de soulagement aux groupes prioritaires de la SNL dans la région qui luttent pour satisfaire leur droit à un logement sûr, abordable et sécurisé. Dans un rapport récent, les habitants du quartier « Little Jamaica » ont indiqué que l'augmentation du nombre de logements abordables était une priorité absolue pour le développement futur de la zone (CP Planning 2021).

La communauté d'Eglinton Ouest a également connu un niveau d'intérêt et d'activité accrus de la part des propriétaires financiarisés depuis que Metrolinx a annoncé la construction du métro léger d'Eglinton (ligne 5) en 2007.

Les propriétaires financiarisés, comme Starlight et Hazelview Investments, sont à l'origine d'une grande partie de l'activité dans l'ancienne ville de York. La construction du TLR a également



contribué à attirer des acheteurs étrangers comme Akelius et le géant du capital-investissement Blackstone Group. À l’instar d’autres propriétaires financiarisés, Blackstone a vu l’occasion de tirer parti de la pénurie de loyers dans l’ancienne ville de York. L’*écart de loyer* est défini comme la disparité entre le loyer réel et le loyer potentiel (Smith, 1996). Selon la théorie de l’écart de loyer de Smith, cette divergence entre la *rente foncière capitalisée* (le montant réel de rente qu’un propriétaire peut exiger, compte tenu de l’utilisation actuelle du terrain) et la *rente potentielle* (le loyer maximum qu’un propriétaire pourrait potentiellement exiger sur la base de « utilisation optimale du terrain ») est causée par un désinvestissement à grande échelle dans l’environnement bâti. Au cours de cette période de pression à la baisse sur les loyers fonciers, les propriétaires tentent d’extraire des bénéfices de la propriété en tirant le maximum de loyer possible tout en faisant peu d’investissements pour maintenir l’actif.

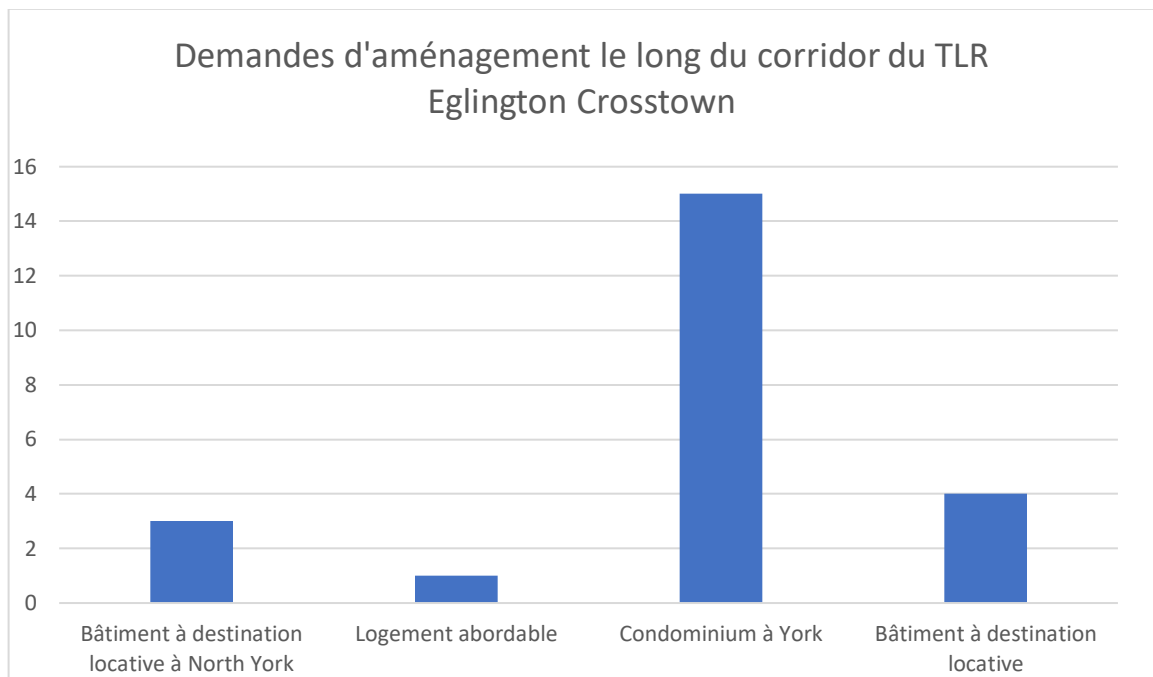


Figure 14. Graphique du nombre de demandes d’aménagement le long d’Eglinton Ouest (du chemin Weston à la rue Bathurst)

Source des données : Altus Group

Dans le contexte de la « Little Jamaica », les propriétaires financiarisés ont vu une occasion de capitaliser sur la disparité entre le revenu locatif réel réalisable avec l’utilisation actuelle du terrain et les revenus potentiels qu’ils pourraient générer grâce à l’investissement majeur du gouvernement dans les infrastructures de transport. En 2018, Blackstone a fait son entrée sur le marché canadien par l’entremise d’une coentreprise avec Starlight Investments pour acheter son premier portefeuille canadien qui comprenait plusieurs propriétés situées le long du couloir du TRL d’Eglinton. Dans le cadre de leur stratégie permanente visant à maximiser les rendements, les deux sociétés chercheront à générer un rendement plus élevé en améliorant les propriétés afin de facturer des loyers plus élevés et de profiter de l’appréciation supplémentaire de la valeur des terrains grâce à leur stratégie de valeur ajoutée. Ce grand projet d’infrastructure publique a contribué à augmenter la rente foncière potentielle et, à son tour, a incité les propriétaires et les promoteurs financiarisés à acheter des propriétés à grande échelle dans la

zone. Avant l'annonce, les propriétaires financiarisés ne représentaient que 20 % de tous les logements vendus (Lewis, à paraître -b). Au début de la construction en 2011, ce nombre avait presque doublé, et aujourd'hui, ils représentent plus de 60 % des unités, comme le montre la figure 16.

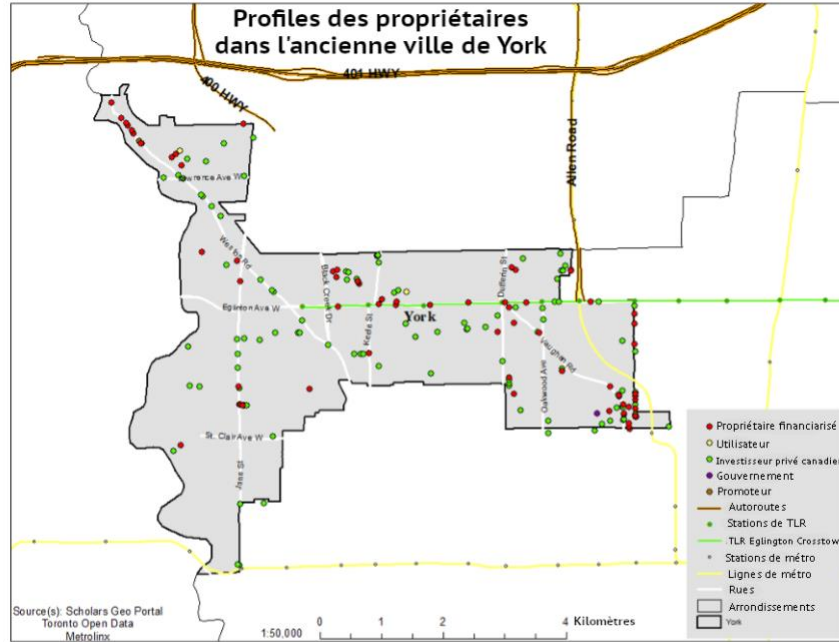


Figure 15. Répartition du profil des propriétaires dans l'ancienne ville de York

Source des données : Groupe Altus

Auteur de la carte : Abena Takyi

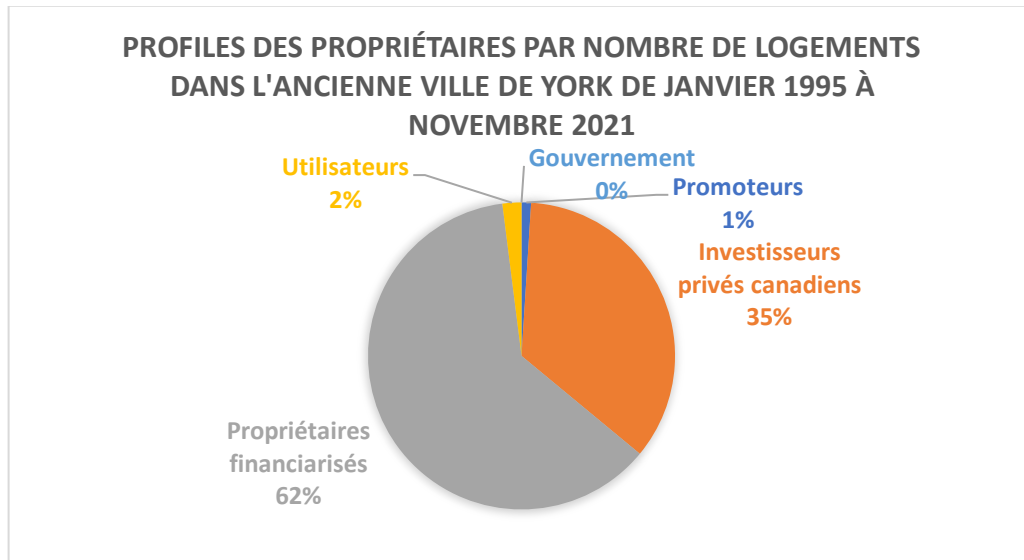


Figure 16. Répartition du profil des propriétaires dans l'ancienne ville de York (janvier 1995 – novembre 2021)

Source des données : Altus Group

Comme nous l'avons mentionné précédemment, les propriétaires financiarisés ont dominé le marché locatif dans l'ancienne municipalité, Starlight étant en tête avec le plus grand nombre

d'unités locatives sous gestion, comme le montre le tableau 8. Au cours des trois dernières années, le plus grand propriétaire du Canada a dépensé plus de 300 millions de dollars pour devenir le premier propriétaire de l'ancienne ville de York, représentant environ 10 % des unités vendues entre le 1<sup>er</sup> janvier 1995 et le 1<sup>er</sup> novembre 2021 (Lewis, à paraître -a).

Tableau 7. Principaux propriétaires dans la ville de York

Principaux propriétaires dans la ville de York	Nombre d'unités
Autre	9 298
Starlight Investments	1 729
Société à dénomination numérique	1 588
GWL Realty Advisors	990
Dream Unlimited	841
Office d'investissement du régime de pensions du Canada	750
Minto Group	750
Personnes agissant en leur nom propre	715
Hazelview Investments	655
<b>Total général</b>	<b>17 316</b>

Source des données : Altus Group

L'impact négatif de ces investissements sur les locataires et les communautés noires de Toronto est incommensurable. Les pratiques d'investissement et de gestion de Starlight consistent souvent à acquérir des propriétés dévaluées dans des zones embourgeoisées ou en voie d'embourgeoisement, à rénover ces propriétés et à augmenter considérablement les loyers afin de maximiser les rendements pour les investisseurs et les actionnaires. Ces pratiques commerciales réduisent souvent le nombre d'options de logements abordables disponibles pour les locataires issus des communautés noires et exacerbent les problèmes de précarité du logement et de déplacement des locataires. Ce qui rend l'effet de cette loi encore plus important, c'est que de nombreuses propriétés acquises par des propriétaires financiarisés sont occupées par des ménages à faibles revenus. Une étude récente menée par United Way Greater Toronto et le Neighbourhood Change Research Partnership a révélé que les Canadiens noirs (42,7 %) représentent la plus forte concentration de locataires dans des tours d'habitation situées dans des quartiers à faible revenu (Scantlebury et al., 2021). L'attrait de ces immeubles locatifs anciens est attribuable en partie au fait qu'ils offrent des loyers inférieurs à la moyenne du marché, ce qui permet aux locataires noirs à faible revenu et aux autres personnes racisées de disposer d'options de logement abordables sur des marchés locatifs à prix élevé comme celui de Toronto. En moyenne, les locataires qui résident dans ces propriétés paient un loyer mensuel

inférieur de 14 % à celui des autres locataires du marché locatif primaire (Scantlebury et al., 2021).

La discrimination anti-noire en matière de logement à laquelle sont confrontés les locataires noirs sur le marché locatif privé (familièrement connue sous le nom de *Renting While Black*) pourrait être une autre explication de la forte concentration de locataires noirs dans les tours d'habitation des quartiers pauvres. En 2009, le Centre for Equality Rights in Accommodation a constaté que les parents célibataires noirs ont une chance sur quatre d'être victimes d'une discrimination modérée à grave lorsqu'ils cherchent un appartement à Toronto. Pourtant, il existe très peu de données permettant de suivre le racisme anti-Noirs dans le secteur du logement au Canada afin de faire respecter le droit au logement des Canadiens noirs. Bien que ces anciens logements à destination locative offrent aux locataires racisés à faible revenu des loyers relativement abordables, il est important de noter que les locataires continuent de lutter pour faire face à leurs obligations locatives mensuelles (ACORN, 2018). D'un autre côté, le fait de ne pas atteindre l'utilisation optimale est ce qui fait de ces anciens bâtiments à destination locative une catégorie d'actifs si attrayante pour les propriétaires financiarisés, étant donné leur coût de location mensuel très abordable et les inefficacités de gestion, un actif très convoité par les investisseurs locaux et mondiaux.

Une étude récente sur les effets négatifs du TLR d'Eglinton Crosstown a révélé que le quartier Little Jamaica, situé le long de l'avenue Eglinton Ouest, perd sa population noire à un rythme alarmant (Planning 2021). Le rapport de planification Black Futures on Eglinton, rédigé par CP Planning en collaboration avec Black Urbanism TO, a révélé que le quartier a perdu 13 % de sa population noire au cours de la période de 10 ans comprise entre 2006 et 2016. En fait, de nombreuses études ont révélé que les entreprises noires locales du quartier avaient également du mal à faire face à la construction en cours du TLR d'Eglinton et aux pressions croissantes de l'embourgeoisement qui rendent les loyers commerciaux inabordable (Mohamed, 2021; Baker et al., 2020; CP Planning, 2021).



Figure 17. Image de commerces fermés sur Eglinton Ouest juste à l'est de la rue Keele

Source de la photo : photo prise par l'auteur le 18 août 2020

Bien que ces rapports offrent un aperçu et une analyse importants des effets négatifs du TLR

d'Eglinton sur les personnes et les entreprises noires, ils fournissent malheureusement peu de preuves concernant la cause profonde directement responsable du récent déclin de la population noire de la région. Il y a de plus en plus de spéculations selon lesquelles cela pourrait être dû aux pressions croissantes d'embourgeoisement exercées par les promoteurs qui affluent dans la région pour construire des condominiums de luxe et par les propriétaires financiarisés qui remettent à neuf les anciens parcs locatifs pour en faire des locations haut de gamme. Cependant, il est important de noter que tous les problèmes de déplacement ne sont pas le résultat de l'embourgeoisement. En fait, plusieurs chercheurs affirment que le déplacement induit par l'embourgeoisement est une caractérisation insuffisante de la violence pure du déplacement qui se déroule dans les communautés majoritairement racisées.

Au contraire, nous assistons au bannissement et à l'effacement des Noirs, des personnes autochtones, des autres groupes racisés et des familles à faibles revenus des communautés urbaines. Dans le contexte du quartier Little Jamaica, le concept de « bannissement racial » permet de mettre en évidence le rôle fondamental des États et des acteurs financiers privés dans la dépossession et le déplacement violents et continus des Noirs sur le marché locatif ridiculement cher de la région et au-delà. Par exemple, le *bannissement racial* permet d'élucider le rôle moteur de l'État pour attirer les flux de capitaux nationaux et mondiaux dans des zones autrefois désinvesties et assurer la rentabilité de la rénovation et de la réhabilitation par des propriétaires et des promoteurs financiarisés. Les projets d'expropriation financière parrainés par l'État, tels que le TLR d'Eglinton, contribuent à lier les communautés mal desservies à l'ensemble de la ville, mais ils facilitent également l'annexion de zones telles que la Little Jamaica par des locataires aisés, déclenchant une expulsion à grande échelle des locataires noirs de longue date de la communauté afin de générer des rendements pour les investisseurs. Les pratiques d'embourgeoisement induites par l'État ne contribuent guère à renforcer les obligations nationales et internationales du Canada en matière de respect du droit au logement pour tous les Canadiens. Au contraire, elles garantissent que la recherche du profit par les propriétaires et les promoteurs immobiliers financiarisés prime sur les besoins des Canadiens en matière de logement convenable et abordable.

Des études ont montré que les pratiques de développement et d'investissement dans les communautés mal desservies entraînent des niveaux croissants de déplacement et d'itinérance, en particulier dans les zones géographiques où les taux d'inoccupation sont faibles et l'offre de logements abordables insuffisante (Scantlebury et al., 2021; Summers, 2021; Meltzer & Schuetz, 2012; Roy & Carlsson, 2021). Par exemple, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et octobre 2021, Starlight Investments a enregistré à elle seule 216 dépôts de demandes d'expulsion L1 dans l'ancienne ville de York. Parmi ces demandes, deux tours d'habitation – 2450 et 2460 rue Weston – sont à l'origine de plus de la moitié des expulsions de Starlight. En fait, un grand nombre des expulsions de Starlight ont eu lieu dans des points chauds de la COVID-19 qui sont fortement racisés et mal desservis sur le plan économique. Comme nous l'avons indiqué précédemment, ces données ne donnent pas une image claire de l'identité raciale des personnes confrontées à la menace imminente d'une expulsion. Cependant, elles offrent un aperçu de la violence financière des pratiques quotidiennes d'investissement et de gestion des propriétaires financiarisés dans les communautés racisées. L'insécurité du logement découle des retombées économiques de la pandémie de COVID-19 et contribue à mettre en évidence les limites que les propriétaires financiarisés sans scrupules sont prêts à franchir pour préserver leurs revenus, ainsi que les conséquences néfastes des expulsions pour la santé. Ces procédures d'expulsion soulignent la façon dont les pratiques de gestion anti-Noirs des propriétaires financiarisés sapent les

stratégies essentielles de prévention des infections mises en place pour protéger tous les Canadiens et freiner la propagation de ce virus mortel. La violence des expulsions décrite dans ce rapport démontre la nécessité de mesures tangibles de la part de tous les ordres de gouvernement afin de réaliser le droit humain au logement pour tous les Canadiens et de rendre au logement sa fonction première, qui est de fournir aux Canadiens un endroit où vivre en sécurité et dans la dignité.

## 9. Recommandations

Pour résoudre la crise du logement en cours, tous les ordres de gouvernement devront abandonner les politiques qui favorisent un environnement propice à l'investissement pour les propriétaires financiarisés et adopter plutôt des mesures qui stabilisent les quartiers et augmentent l'accessibilité des marchés locatifs urbains dans tout le pays. La définanciarisation du marché locatif permettra non seulement de démanteler ce système de logement inabordable, mais aussi d'aider les différents niveaux de gouvernement à rétablir le logement comme un bien social et un droit de la personne. Les recommandations formulées dans ce rapport visent à critiquer et à mettre en lumière les conditions mêmes qui permettent aux propriétaires financiarisés de saper le devoir du Canada de protéger le droit au logement des Canadiens noirs et des Canadiens d'autres communautés. Nous nous inspirons de nombreuses recommandations formulées par l'équipe de chercheurs qui a rédigé le rapport de United Way GTA Vertical Legacy. En outre, je m'appuie sur les recommandations proposées par l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations unies, Leilani Farha, dans sa prochaine directive aux États sur la manière de relever les défis de la financiarisation du logement.

### 9.1 Aborder la financiarisation et promouvoir la définanciarisation

Le gouvernement fédéral a récemment présenté plusieurs initiatives, dont une stratégie nationale du logement de 72 milliards de dollars sur 10 ans visant à réduire l'itinérance chronique au Canada en adoptant une approche du logement fondée sur les droits de la personne. Cette stratégie comprend un fonds national de co-investissement dans le logement de 15,9 milliards de dollars, composé de 4,7 milliards de dollars de contributions financières et de 11,2 milliards de dollars de prêts pour remettre en état les logements sociaux délabrés et construire de nouveaux logements abordables au cours de la prochaine décennie. Selon le gouvernement fédéral, cet investissement permettra de produire jusqu'à 60 000 nouveaux logements abordables et de réparer environ 240 000 logements sociaux laissés à l'abandon en raison d'un manque de financement. Toutefois, la Stratégie nationale sur le logement ne prévoit pas de politiques qui garantissent que le Canada respecte ses obligations juridiques internationales et nationales en vertu de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, qui énonce le droit de la personne à un logement adéquat et abordable. Le Canada devrait appliquer une approche à deux volets axée sur la sauvegarde de l'offre existante de logements abordables et sur le développement de logements locatifs très abordables construits spécialement pour répondre à la crise nationale du logement. Comme nous l'avons mentionné plus haut dans le rapport, les recherches montrent que pour chaque nouveau logement locatif abordable créé, 15 ont été perdus dans le secteur locatif privé (Pomeroy, 2020).

## **9.2 Application de la *Loi sur la concurrence***

Le gouvernement fédéral devrait chercher à faire appliquer les lois actuelles en vertu de la *Loi sur la concurrence* afin de prévenir un marché locatif oligopolistique, dans lequel un petit groupe d'investisseurs institutionnels domine les taux de location dans certaines régions géographiques et réduit l'offre de logements abordables. Les grands propriétaires financiarisés comme Starlight Investments acquièrent désormais les portefeuilles de leurs concurrents à mesure que les affaires immobilières s'évaporent dans les marchés locatifs forts comme Toronto. Le Canada devrait également envisager d'introduire un cadre politique qui plafonnerait le nombre d'unités locatives que les propriétaires financiarisés peuvent posséder.

## **9.3 Acquisition de logements locatifs**

Le Canada devrait également s'efforcer de fournir des fonds pour acquérir des unités locatives auprès des propriétaires financiarisés afin de garantir que tous les Canadiens aient accès à un logement adéquat et abordable. Plus tôt cette année, les citoyens de Berlin ont voté par référendum pour donner au gouvernement le mandat de racheter tous les logements aux mains des propriétaires financiarisés dont le modèle d'affaires menace la sécurité du logement de tous les Canadiens.

## **9.4 Législation relative aux placements des fonds de pension**

Comme nous l'avons mentionné tout au long de ce rapport, les fonds de pension ont été une énorme source de capitaux pour les pratiques financières extractives qui exacerbent les problèmes d'abordabilité et de déplacement dans les marchés locatifs urbains à travers le Canada et au-delà. Le gouvernement fédéral devrait introduire une législation interdisant aux fonds de pension d'investir dans le déplacement de Canadiens, qui empêche le gouvernement de remplir son devoir de faire respecter le droit humain au logement.

## **9.5 Législation interdisant aux institutions financières, aux fonds de pension et aux fonds souverains de prêter aux propriétaires financiarisés**

Le gouvernement devrait introduire une législation interdisant à toutes les institutions financières de prêter à des propriétaires financiarisés qui diminuent l'abordabilité des logements et profitent de la réduction des logements abordables. Une étude portant sur les prêts hypothécaires des propriétaires financiarisés, réalisée par Nemoy Lewis (Lewis Forthcoming – a), a révélé que certaines des principales institutions financières du Canada ont fourni des milliards de dollars en financement provisoire qui contribue indirectement à accroître la précarité du logement pour les groupes prioritaires de la Stratégie nationale sur le logement. Les prêts-relais ou le financement-relais sont des prêts à court terme accordés à une personne ou à une société jusqu'à ce qu'elle puisse obtenir un financement plus permanent. Ces prêts permettent aux propriétaires financiarisés d'avoir un accès immédiat à des liquidités pour garantir une transaction. Parmi les principaux prêteurs aux propriétaires financiarisés de Toronto depuis 1995 (voir le tableau 9) figurent la Banque Canadienne Impériale de Commerce (CIBC), la Banque Toronto-Dominion et GE Canada Real Estate Financing Holding Company (Lewis, à paraître -a).

Tableau 8. Les meilleurs prêteurs hypothécaires pour les propriétaires financiarisés à Toronto

Institutions hypothécaires	Somme du montant de la première hypothèque
Banque Canadienne Impériale de Commerce	10 727 109 360 \$
Banque Toronto-Dominion	4 842 915 668 \$
GE Canada Real Estate Financing Holding Company	3 378 000 000 \$
Brookfield Bridge Lending Fund Inc.	2 276 000 000 \$
Computershare Trust Company of Canada	2 263 449 080 \$
First National Financial Corporation	961 882 506 \$
Banque Royale du Canada	810 393 078 \$
Woodbourne Canada IV GP ULC	600 000 000 \$
Financement par le vendeur	539 647 835 \$
Brascan Bridge Lending Fund Inc.	528 600 000 \$
<b>Total général</b>	<b>26 927 997 526 \$</b>

Source des données : Altus Group

## 9.6 Introduction de subsides à l'offre pour soutenir les exploitants de logement sans but lucratif et la construction de logements sociaux

Le gouvernement fédéral devrait augmenter son allocation de subventions à l'offre pour soutenir la construction de logements non marchands. Actuellement, l'argent des contribuables, sous forme de financement à faible taux d'intérêt de la SCHL, est utilisé pour aider les promoteurs à construire des logements qui ne profitent pas à la grande majorité des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement. Dans certains cas, le financement à faible taux d'intérêt de la SCHL est utilisé pour soutenir la construction de « logements abordables » dont la date d'expiration est de 25 ans – ce qui signifie que le bâtiment ne doit rester un « logement abordable » que pendant une période prescrite de 25 ans. Le gouvernement fédéral devrait imposer des engagements plus longs pour le logement abordable afin d'améliorer réellement l'accès à un logement abordable et convenable.

## 9.7 Obligation de subordonner le financement de l'acquisition de logements locatifs par la SCHL au maintien de l'abordabilité

Le gouvernement fédéral devrait demander à la SCHL de subordonner le financement de l'acquisition de logements locatifs privés au maintien des niveaux d'abordabilité existants pendant la durée du prêt.

Au fil des ans, la SCHL a fourni un financement peu coûteux à des propriétaires financiarisés, sans qu'il y ait d'obligation de maintenir l'abordabilité des logements locatifs. L'introduction de



cette directive aidera énormément le gouvernement du Canada dans ses efforts pour réduire le nombre de Canadiens ayant des besoins impérieux en matière de logement.

### **9.8 Élargir l'admissibilité à l'acquisition dans le cadre de la SNL**

En permettant aux organismes sans but lucratif, aux coopératives et aux banques foncières communautaires d'accéder aux fonds de la SNL afin de participer à l'acquisition de logements locatifs spécialisés, le gouvernement fédéral pourra s'acquitter de son devoir de protéger le droit des Canadiens à un logement adéquat. L'élargissement de l'accès à ces organismes permettra également au gouvernement du Canada d'empêcher que les logements à destination locative ne deviennent inabordables.

## References

- National Housing Strategy (NHS). (2018). *The National Housing Strategy (NHS) Glossary of Common Terms*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/nhs/guidepage-strategy/glossary>
- Aalbers, M. (2012). *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Wiley-Blackwell.
- Aalbers, M. (2016). *The financialization of housing a political economy approach*. Routledge Taylor & Francis Group.
- Aalbers, M. (2008). The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis *Competition & Change* 12 (2):148166. doi: 10.1179/102452908X289802.
- Aalbers, M., Fernandez, R., and Wijburg, G. (2020). The Financialization of Real Estate In *The Routledge International Handbook of Financialization*, edited by Philip Mader, Daniel Mertens and Natascha van der Zwan, pp. 200-212. Routledge.
- ACORN. (2018). *Redefining Affordable Housing in Toronto: Affordable for Who?* ACORN Canada
- Arnold, C. (2021). Corporate Landlord Evicts Blacks At Higher Rates Than Whites, Research Shows. *NPR*, 31 mai 2021. <https://www.npr.org/2021/05/31/1001823393/corporate-landlord-evicts-blacks-at-higher-rates-than-whites-research-shows>.
- Arrighi, G. (1994). *The long twentieth century: money, power, and the origins of our times*. Verso.
- August, M., & Walks, A. (2018). Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. *Geoforum* 89:124-136.
- Baker, R., Gardener-Williams, D., Mark, A., Antczak, E., Dai, M., Ganton, S. & Wilson, T. (2020). *Report: A Black Business Conversation On Planning for the Future of Black Businesses and Residents on Eglinton Ave W*. Black Urbanism Toronto
- Banta, S., Draine, D., Oberthur, A., & Frazier, D. (2019). *State Pension Funds Reduce Assumed Rates of Return*. The Pew Charitable Trusts.
- Benjamin, R. (2019). *Race after technology: abolitionist tools for the new Jim code, Abolitionist tools for the new Jim code*. Polity Press.
- Birchall, D. (2019). Human rights on the altar of the market: the Blackstone letters and the financialisation of housing. *Transnational Legal Theory* 10 (34):446471. doi: 10.1080/20414005.2019.1692288.
- Campaign 2000. (2021). *No one left behind: Strategies for an Inclusive Recovery*. Toronto, ON: Family Service Toronto
- Charles, S.L. (2020). The financialization of single-family rental housing: An examination of real estate investment trusts' ownership of single-family houses in the Atlanta metropolitan area. *Journal of Urban Affairs* 42 (8):13211341. doi: 10.1080/07352166.2019.1662728.
- Cheshire, P. (2012). In *Mixed communities: Gentrification by stealth?*, edited by G. Bridge, T. Butler and L. Lees. Policy Press.
- Christophers, B. (2015). The limits to financialization *Dialogues in Human Geography* 5 (2):183200. doi: 10.1177/2,043,820,615,588,.
- Chu, W. (2018). *City of Toronto 2018 Poverty Reduction Briefing Notes Toronto*. City of Toronto.
- Colliers International (CI). (2019). *Greater Toronto Area Multi-family Market Report: Winter 2019*. Colliers International

- Desmond, M. (2012). Eviction and the Reproduction of Urban Poverty. *American Journal of Sociology*, 118 (1):88133. doi: 10.1086/666,082.
- Desmond, M. (2016). *Evicted: poverty and profit in the American city*. Crown Publishers.
- Dezember, R. (2017, August 10). Blackstone, Starwood to Merge Rental-Home Businesses in Bet to be America's Biggest Home Landlord. *The Wall Street Journal*. <https://www.wsj.com/articles/with-merger-deal-blackstone-starwood-bet-on-being-americas-biggest-home-landlord-1502361000>.
- Dezember, R. & Kusisto, L. (2017, July 21). Meet Your New Landlord: Wall Street: Big investors transform suburban neighborhoods by buying up single-family homes and renting them out. *Wall Street*. <https://www.wsj.com/articles/meet-your-new-landlord-wall-street-1500647417>.
- DMac. 2021. *Child Poverty in Federal Ridings*. Canadian Centre for Policy Alternatives (CCPA).
- Dreier, P. and Sen, A. (2014). Hedge Funds: The Ultimate Absentee Landlords. *The American Prospect*, Fall 2015.
- Engel, K. C. & McCoy, P.A. (2010). *The Subprime Virus: Reckless Credit, Regulatory Failure, and Next Steps*. Oxford University Press.
- Epstein, G.A. (2005). *Financialization and the World Economy*. Edward Elgar Publishing.
- Erturk, I., Froud, J., Johal, S., Leaver, A., & Williams, K. (2007). The democratization of finance? Promises, outcomes and conditions *Review of International Political Economy*, 14 (4):553575.
- Farha, L. (2017). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*. United Nations.
- Fields, D. (2015). Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City. *Journal of Urban Affairs*, 37 (2):144165. doi: 10.1111/juaf.12098.
- Fields, D. (2017). Urban struggles with financialization *Geography Compass*, 11 (11): e12334-n/a.
- Fields, D. (2019). Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation *Environment and planning A*, 308518. doi: 10.1177/0308518X19846514.
- Fields, D. & Raymond, E.L. (2021). Racialized geographies of housing financialization. *Progress in Human Geography*, p. 121. doi: 10.1177/03091325211009299.
- Fields, D. & Uffer, S. (2016). The Financialisation of Rental Housing: A Comparative Analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53 (7):14861502. doi: 10.1177/0042098014543704.
- Froud, J. (2006). *Financialization and strategy: narrative and numbers*. Routledge.
- Froud, J., Haslam, C., Johal, S. & Williams, K. 2000. Shareholder value and Financialization: consultancy promises, management moves *Economy and Society* 29 (1):80110. doi: 10.1080/030851400360578.
- Gabarre, M. (2021, June 6). Cerberus hace la vida imposible a sus inquilinos en el sur de Madrid. *CTXT*. <https://ctxt.es/es/20210601/Politica/36278/Cerberus-fondo-opportunista-alquileres-especulacion-Madrid-Manuel-Gabarre-de-Sus.htm>
- Gittelsohn, J. & Perlberg, H. (2015, April 21). U.S. Single-Family Landlords Are Raising Rents, CEOs Say. *Bloomberg News*. <http://www.bloomberg.com/news/articles/2015-04-21/u-s-single-family-landlords-are-raising-rents-ceos-say>.
- Glantz, A. (2019). *Homewreckers: how a gang of Wall Street kingpins, hedge fund magnates, crooked banks, and vulture capitalists suckered millions out of their homes and demolished the American dream*. HarperCollins.

- Goldstein, M. (2017, August 10). Major Rental-Home Companies Set to Merge as U.S. House Prices Recover. *The New York Times*.  
<https://www.nytimes.com/2017/08/10/business/dealbook/starwood-waypoint-merger-blackstone.html?mtrref=www.google.ca>.
- Goldstein, M. & Stevenson, A. (2016, February 20). Market for Fixer-Uppers Traps Low-Income Buyers. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/2016/02/21/business/dealbook/market-for-fixer-uppers-traps-low-income-buyers.html>
- González, S.R., Loukaitou-Sideris, A. & Chapple, K. (2019). Transit neighborhoods, commercial gentrification, and traffic crashes: Exploring the linkages in Los Angeles and the Bay Area. *Journal of Transport Geography* 77:79-89. doi: 10.1016/j.jtrangeo.2019.04.010.
- Government of Canada. (2019). National Housing Strategy Act. In *S. C. 2019, c. 29, s. 313*. Government of Canada.
- Hale, K. (2018). *Ontario Government Goes Back to Failed Rent Control Policy*. Advocacy Centre for Tenants Ontario. <https://www.acto.ca/ontario-government-goes-back-to-failed-rent-control-policy/>
- Hepburn, P., Louis, R., Fish J., Lemmerman, E, Alexander, A. K., Thomas, T. A., Koehler, R., Benfer, E. & Desmond, M. (2021). U.S. Eviction Filing Patterns in 2020. *Socius*, 7:23780231211009983. doi: 10.1177/23780231211009983.
- Hosking, R.J. (2017). *Office of Housing Washington, DC: Distressed Asset Stabilization Program*. Office of Inspector General (OIG). Audit Report Number: 2017—KC—0006.
- Howell, B. 2006. Exploiting Race and Space: Concentrated Subprime Lending as Housing Discrimination. *California Law Review*, 94 (1):101147.
- Immergluck, D. & Law, J. (2014). Speculating in crisis: the intrametropolitan geography of investing in foreclosed homes in Atlanta. *Urban Geography*, 35 (1), p. 124.
- Lindsay, K. & Itamunoala, D. (2020). *Greater Toronto Area Multifamily Market Report—Q2 2020*. Colliers International
- Jung, C. & Rogers, E. (2015). Investors Take Note That Rental Demand Is Up Single-Family Homes. In *Around the Nation: Morning Edition*, edited by D. Greene. NPR.
- Jung, M. & Costa Vargas, J.H. (2021). Antiracialism of the Social and the Human. In *Antiracialism*, edited by M. Jung and J.H. Costa Vargas, pp. 114. Durham: Duke University Press.
- Kalinowski, T. (2020, January 15). Toronto rents shot up at the fastest rate in a decade in 2019. *The Star*. <https://www.thestar.com/business/2020/01/15/toronto-rents-shot-up-at-the-fastest-rate-in-a-decade-in-2019.html>.
- Kiladze, T. (2020). Starlight eyes U.S. fund IPO with explicit goal: "Significant" rent hikes on rental properties. *The Globe and Mail* January 20, 2020. Accessed October 27, 2020  
<https://www.theglobeandmail.com/business/article-starlight-eyes-us-fund-ipo-with-explicit-goal-significant-rent/>.
- Krippner, G.R. (2005). The Financialization of the American Economy. *Socio-Economic Review*, 3 (2):173208.
- Lahart, J. (2015, September 21). Starwood-Colony Deal: Will the Home-Rental Boom Last. *The Wall Street Journal*. <https://www.wsj.com/articles/starwood-colony-deal-will-the-home-rental-boom-last-1442857105>.
- Langley, P. (2006). The Making of Investor Subjects in Anglo-American Pensions. *Environment and Planning D: Society and Space*, 24 (6):919934.

- Langley, P. (2007). Uncertain Subjects of Anglo-American Financialization. *Cultural Critique*, 65 (65):6791. doi: 10.1353/cul.2007.0009.
- Langley, P. (2008). *The everyday life of global finance: Saving and borrowing in Anglo-America*. Oxford University Press.
- Lapavitsas, Costas. (2011). Theorizing financialization. *Work, Employment & Society*, 25 (4):611626.
- Leon, S. & Iveniuk, J. (2020). *Forced Out: Evictions, Race, and Poverty in Toronto*. Wellesley Institute
- Lewis, N. (2020). Anti-Blackness Beyond the State: Real Estate Finance and the Making of Urban Racial Capitalism. *Environment and Planning D: Society and Space*.  
<https://www.societyandspace.org/articles/anti-blackness-beyond-the-state-real-estate-finance-and-the-making-of-urban-racial-capitalism>
- Lewis, N. (2021). The Impact of Foreclosures on the Home Environments and Education of Black Youth in the United States In *Critical Approaches Toward a Cosmopolitan Education*, edited by Sandra R. Schecter and Carl E. James, pp. 238254. New York, NY Routledge
- Lewis, N. (à paraître—a). Financialized landlords and the impact on Black renters in Toronto. *Urban Geography*.
- Lewis, N. (à paraître—b). Housing insecurity for Black renters: COVID-19 and the fight to remain housed. *Environment and Planning D: Society and Space*.
- Lewis, N. (en révision). Urbanizing Racial Capitalism: Anti-Black Housing Policies and the Making of Perpetual Urban Crisis. *Annals of the American Association of Geographers*.
- Lipsitz, G. (2011). *How Racism Takes Place*. Temple University Press.
- Louis, B. (2014), February 14). Blackstone-Fueled Single-Family Home Boom Lifts Chicago. *Bloomberg*.
- Mah, J. (2021). *Evictions in Toronto: Governance Challenges and the Need for Intergovernmental Cooperation*. Institute on Municipal Finance and Governance (IMFG).
- Mari, F. (2020, March 4 2020). The Great Wall Street Housing Grab: Hundreds of thousands of single-family homes are now in the hands of giant companies — squeezing renters for revenue and putting the American dream even further out of reach. *The New York Times Magazine*.
- Martin, R. (2002). *Financialization of daily life*. Temple University Press.
- McFarland, J. (2017, October 9). Rental rush: Pension funds flock to apartment buildings. *Globe & Mail*.
- McKenzie-Sutter, H. (2020, December 26). "People are being shown no mercy": Online evictions raise alarm in Ontario. *CBC News*. <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/people-are-being-shown-no-mercy-online-evictions-raise-alarm-in-ontario-1.5855267>.
- McNally, D. (2011). *Global slump: the economics and politics of crisis and resistance*. PM Press.
- Meltzer, R. & Schuetz, J. (2012). Bodegas or bagel shops? Neighborhood differences in retail and household services. *Economic Development Quarterly*, 26 (1):7394. doi: 10.1177/0891242411430328.
- Minto Apartment Reit. (2020). 2020 Annual Report.
- Mohamed, J. (2021). *The Impact of Transit Development on Racialized Neighbourhoods in Toronto: A Case Study of Little Jamaica Master in Environmental Studies*. Faculty of Environmental and Urban Change, York University.
- Montgomery, J. (2009). The Pursuit of (Past) Happiness? Middle-class Indebtedness and American Financialisation. *New Political Economy*, 14 (1):124. doi: 10.1080/13,563,460,802,671,.

- Office of the High Commissioner for Human Rights (OHCHR). (1991). *CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing*, (Art. 11 [1] of the Covenant). Office of the High Commissioner For Human Rights.
- Olick, D. (2015, December 7). Merging landlords see growing profit on rentals. *CNBC*.
- Oved, M.C., Cribb, R. and Bailey, B. (2021, December 15). Secret money: Elite Canadian families and a corporate landlord accused of pandemic evictions. *Toronto Star*.  
<https://www.thestar.com/news/investigations/2021/12/15/secret-money-elite-canadian-families-and-an-corporate-landlord-accused-of-pandemic-evictions.html>
- Pellandini-Simányi, L., Hammer, F. & Vargha, Z. (2015). The Financialization of Everyday life or the Domestication of Finance?: How mortgages engage with borrowers' temporal horizons, relationships and rationality in Hungary. *Cultural Studies*, 29 (56):733759. doi: 10.1080/09502386.2015.1017142.
- Perlberg, H. & Gittelsohn, J. (2015, July 13). Blackstone Selling 1,300 Atlanta Houses in Strategy Shift. *Bloomberg Business*.
- Pfeiffer, D. & Lucio, J. (2015). An unexpected geography of opportunity in the wake of the foreclosure crisis: low-income renters in investor-purchased foreclosures in Phoenix, Arizona. *Urban Geography*, 36 (8):11971220.
- Pike, A. & and Pollard, J. (2010). Economic Geographies of Financialization. *Economic Geography*, 86 (1):2952.
- CP Planning. (2021). Black Futures on Eglinton Toronto. <https://cpplanning.ca/bfoe>
- Pomeroy, S. (2020). *Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy*. Focus Consulting Inc.
- Press, J. (2020, December 16). Liberals look at buying distressed buildings to save stock of affordable housing. *The National Post*. <https://nationalpost.com/news/liberals-look-at-buying-distressed-buildings-to-save-stock-of-affordable-housing>
- Raymond, E., Duckworth, R., Miller, B., Lucas, M. & Pokharel, S. (2016). *Corporate Landlords, Institutional Investors, and Displacement: Eviction Rates in Single-Family Rentals*. Federal Reserve Bank of Atlanta.
- Raymond, E. L., Duckworth, R., Miller, B., Lucas, M. & Pokharel, S. (2018). From Foreclosure to Eviction: Housing Insecurity in Corporate-Owned Single-Family Rentals. *Cityscape*, 20 (3):159188.
- Raza, A. (2020, December 15). Toronto tenants facing "eviction crisis" due to combination of pandemic and provincial legislation. *Toronto Star*.  
<https://www.thestar.com/news/canada/2020/12/15/toronto-tenants-facing-eviction-crisis-due-to-combination-of-pandemic-and-provincial-legislation.html>.
- Rivera, A., Cotto-Escalera, B. Desai, A., Huezo, J. & Muhammad, D. (2008). *Foreclosed: State of the Dream 2008*. United for a Fair Economy.
- Rock, Julia. (2021, November 5). How workers unknowingly fund the climate crisis with their pensions. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/environment/2021/nov/15/how-workers-unknowingly-fund-climate-crisis-pensions>.
- Rogers, C. (2008). *Subprime Loans, Foreclosure, and the Credit Crisis: What Happened and Why? A Primer*. Kirwan Institute.
- Roy, A. (2019). Racial Banishment. In *Keywords in Radical Geography: Antipode at 50*, pp. 227-230.
- Roy, A., & Carlsson, C. (2021). Counterpoints: a San Francisco Bay Area atlas of displacement & resistance. In *San Francisco Bay Area atlas of displacement & resistance*. PM Press.

- Scantlebury, T., Cascante, I., Newson, O., Clark, E., Procyk, S., Zuvela, B., Hulchanski, D., Maaranen, R., Stewart, G., Santopinto, Y. & Cohrs, A. (2021). *Vertical Legacy: The case for revitalizing the GTA's aging rental tower communities*. United Way Greater Toronto.
- Semuels, A. (2019, February). When Wall Street Is Your Landlord. *The Atlantic*.
- Silver-Greenberg, J. & Corkery, M. (2016, August 14). Sale of Federal Mortgages to Investors Puts Greater Burden on Blacks, Suit Says. *The New York Times*.  
<https://www.nytimes.com/2016/08/15/nyregion/sale-of-federal-mortgages-to-investors-puts-greater-burden-on-blacks-suit-says.html>.
- Sirota, D. & Perez, A. (2018, October 23). How California public employees fund anti-rent control fight unwittingly. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/us-news/2018/oct/23/california-public-employees-unwittingly-fund-rent-control-fight>.
- Smee, M. (2020, May 11). UN accuses Toronto apartment owner of human rights abuses. *CBC News*.  
<https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/united-nations-toronto-apartment-human-rights-1.5563756>.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Soederberg, S. 2021. *Urban displacements: governing surplus and survival in global capitalism, Ripe series in global political economy*. Routledge.
- Sorensen, P. (2021). *Pandemic Evictor: Don Mullen's Pretium Partners Files to Evict Black Renters, Collects Billions From Investors*. NY Private Equity Stakeholder Project.
- Statistics Canada. (2021). *The financial resilience and financial well-being of Canadians during the COVID-19 pandemic*. Statistics Canada.
- Summers, B.T. (2021). *Black in place: The spatial aesthetics of race in a post-Chocolate City, North Carolina scholarship online*. The University of North Carolina Press.
- Suttor, G.L.F. (2016). *Still renovating: a history of Canadian social housing policy*.
- Urbanation Inc. 2021. City of Toronto Vacancy Rate Reaches 5.7%. Toronto Urbanation Inc.
- van der Zwan, N. 2014. Making sense of financialization. *Socio-Economic Review*, 12 (1):99129. doi: 10.1093/ser/mwt020.
- Warnica, R. (2021a, August 7). Pretium Partners is under investigation. Critics ask (again) why a major Canadian pension fund formed an \$870M partnership with the company. *Toronto Star*.  
<https://www.thestar.com/business/2021/08/07/pretium-partners-is-under-congressional-investigation-and-critics-are-asking-again-why-a-major-canadian-pension-fund-formed-a-870-million-partnership-with-the-company.html>.
- Warnica, R. (2021b, October 7). Top public pension boss accused by critic of misleading stakeholders in annual address. *The Toronto Star*. <https://www.thestar.com/business/2021/10/07/top-public-pension-boss-accused-by-critic-of-misleading-stakeholders-in-annual-address.html>.
- Whyte, M. (2020, January 14). "My Parkdale is gone": How gentrification reached the one place that seemed immune. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/cities/2020/jan/14/my-parkdale-is-gone-how-gentrification-reached-the-one-place-that-seemed-immune>.
- Wijburg, G., Aalbers, M. & Heeg, S. (2018). The financialisation of rental housing 2.0: Releasing housing into the privatised mainstream of capital accumulation. *Antipode*, 50 (4):10981119. doi: 10.1111/anti.12382.
- Wyly, E.K. (2013). Why (Not a Right to) Housing. *Housing Policy Debate* 23 (1):2934. doi: 10.1080/10511482.2012.749937.

- Wyly, E. K., Atia, M., Foxcroft, H., Hammel, D. J. & Phillips-Watts, K. (2006). American Home: Predatory Mortgage Capital and Neighbourhood Spaces of Race and Class Exploitation in the United States. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 88 (1):105132.
- Zigman, P. & August, M. (2021). *Above Guideline Rent Increases in the Age of Financialization*. RenovictionsTO.
- Zivitz, N. (2020, February 20). Northview REIT agrees to \$2.5B takeover by Starlight, Kingsett. *BNN Bloomberg*. <https://www.bnnbloomberg.ca/northview-reit-agrees-to-2-5b-takeover-by-starlight-kingsett-1.1393032>.