



# LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT AU CANADA

Un rapport de synthèse pour le Bureau du  
défenseur fédéral du logement

**Martine August**

*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 Financialization of Housing in Canada: A Summary Report for the Office of the Federal Housing Advocate. It is available on the Office of the Federal Housing Advocate's website and on the Homeless Hub.*

**Pour citer ce rapport :**

August, M. 2022. *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le bureau du défenseur fédéral du logement*. 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 : HR4-80/2022F-PDF

ISBN : 978-0-660-44893-0

# Sommaire

## Introduction

Le Canada vit une crise perpétuelle du logement abordable, avec des locataires accablés par les coûts, de nouveaux acheteurs endettés et une inégalité croissante fondée sur la propriété des biens. Ces questions sont liées à la financiarisation du logement, dans laquelle les prêts hypothécaires, les maisons, les appartements et les logements sont traités comme des actifs destinés à l'investissement financier. Selon un rapport des Nations Unies, la financiarisation du logement constitue un obstacle pour garantir le droit à un logement convenable à l'échelle mondiale. Le gouvernement canadien a l'obligation de s'attaquer à ce problème. En 2019, le Canada a reconnu le droit à un logement convenable en droit interne, en s'appuyant sur cette affirmation en droit international.

Ce rapport sert à présenter et résumer les conclusions d'une série de rapports commandés par le Bureau du défenseur fédéral du logement sur la financiarisation du logement. La série complète de rapports comprend :

- *La financiarisation du logement au Canada (rapport de synthèse)*, par Martine August
- *La financiarisation du logement locatif au Canada*, par Martine August
- *La financiarisation du logement des personnes âgées*, par Jackie Brown
- *Les impacts inégaux de la financiarisation sur les personnes racisées*, par Nemoy Lewis
- *Impact de la financiarisation du logement sur les locataires : Rapport d'enquête sur le logement d'ACORN*, par Bhumika Jhamb et Judy Duncan d'ACORN Canada
- *Contexte international de la financiarisation du logement*, par Manuel Gabarre de Sus

## 1. La valeur du logement

Le logement est un bien social d'une importance capitale et un déterminant social clé de la santé. Les défenseurs du droit au logement soutiennent que les États devraient donner la priorité à la fonction sociale du logement, ce qui signifie privilégier sa valeur en tant que foyer par rapport à sa valeur en tant que marchandise.

Le droit au logement est un droit social reconnu par le droit international, notamment par la Déclaration universelle des droits de l'homme et le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Le droit à un logement convenable comporte des critères minimaux, notamment le droit à la sécurité d'occupation, l'abordabilité, l'habitabilité, l'accessibilité, l'emplacement à proximité des possibilités et des services et à l'abri du danger, le respect du milieu culturel et la disponibilité des services et des infrastructures. Selon le droit international, les États doivent utiliser un maximum de ressources pour concrétiser progressivement le droit au logement, tout en s'abstenant de prendre des mesures qui empêchent sa réalisation.

Le Canada a ratifié de multiples traités internationaux sur le droit au logement qui obligent tous les ordres de gouvernement (fédéral, provincial/territorial, municipal) à concrétiser progressivement le droit à un logement convenable. Le Canada a également reconnu le droit à un logement convenable dans la législation, par l'entremise de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* de juin 2019, incitant les gouvernements à la concrétisation progressive de ce droit.

## **2. Financiarisation**

La financiarisation est un processus dans lequel le capital financier en est venu à dominer l'économie et la vie quotidienne et dans lequel l'argent est de plus en plus produit par l'entremise de canaux financiers, plutôt que par la fabrication de biens (Krippner, 2004). La financiarisation est associée à l'accroissement des inégalités sociales dans le monde (Piketty, 2014) et est liée à l'influence croissante des idéologies et des stratégies de gouvernance dites néolibérales. La restructuration néolibérale vise à donner la priorité au marché et à réduire le rôle du gouvernement dans la redistribution sociale. La financiarisation transforme les pratiques des États, des institutions et de la société, en partie grâce au mécanisme de priorisation de la « valeur actionnariale » et d'autres paramètres financiers. La priorité structurelle accordée aux profits des investisseurs signifie que la priorité accordée aux autres objectifs – y compris les objectifs sociaux, environnementaux, culturels ou autres – est réduite par les entreprises financières.

L'État a joué un rôle fondamental en catalysant la financiarisation, par l'entreprise de politiques visant à déréglementer la finance, à accroître le pouvoir des banques centrales, à étendre le rôle du crédit et du secteur financier.

## **3. La financiarisation du logement**

La financiarisation du logement fait référence à la domination croissante des acteurs financiers dans le secteur du logement, ce qui transforme la fonction première du logement, qui n'est plus un lieu de vie, mais un actif financier et un outil pour les profits des investisseurs. On reconnaît la financiarisation du logement comme une tendance qui compromet la concrétisation du droit à un logement convenable. La financiarisation du logement comprend la titrisation des prêts hypothécaires et l'acquisition directe de logements par des entités financières qui en font un produit pour les investisseurs. Ces entités comprennent des fonds d'investissement privés, des sociétés d'exploitation immobilière, des sociétés de placement immobilier, des gestionnaires d'actifs, des investisseurs institutionnels et d'autres véhicules financiers de placement immobilier.

Les sociétés financières qui investissent dans le logement le gèrent pour les investisseurs afin de produire un maximum de bénéfices. Dans le secteur, les entreprises parlent de stratégies d'investissement « de base », « à valeur ajoutée » et « opportunistes » pour l'immobilier. Pour les entreprises qui investissent dans des appartements locatifs, une stratégie courante consiste à « repositionner » les bâtiments et à « ajouter de la valeur » pour les investisseurs par le biais d'une augmentation des prix de location et les autres frais, une réduction des coûts de personnel et d'entretien et la rénovation des parties communes et des unités vacantes. Les

stratégies de rentabilité des sociétés financières qui investissent dans le logement créent des profits pour les investisseurs en demandant davantage aux résidents, et elles comprennent souvent des déplacements.

La politique du logement a ouvert la porte à la financiarisation au Canada. Le retrait du gouvernement fédéral de l'offre de logements sociaux dans les années 1990 a créé un vide dans l'offre de logements abordables pendant des décennies, tout comme le soutien politique à la titrisation des prêts hypothécaires a catalysé la financiarisation du secteur de la propriété, une approche qui a entraîné une augmentation des prix des logements complètement déconnectée de la croissance des revenus. La déréglementation du contrôle des loyers et la suppression du contrôle de l'inoccupation ont créé une incitation lucrative pour les propriétaires à acquérir des immeubles, à expulser les locataires payant des loyers peu élevés et à augmenter les loyers au niveau du marché. La législation autorisant des augmentations de loyer supérieures au coût de la vie est également utilisée comme un outil générateur de revenus par les entreprises financières. La *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* de 2019, qui a reconnu explicitement le droit au logement, a le potentiel de créer un changement systémique.

#### 4. Types de financiarisation du logement

*Financiarisation des prêts hypothécaires* : L'accession à la propriété a été remodelée au cours des dernières décennies par la titrisation des prêts hypothécaires, dans le cadre de laquelle les prêts immobiliers sont conditionnés et échangés sous forme de titres pour des investissements mondiaux. Cela a catalysé l'augmentation de l'endettement des emprunteurs, créé davantage de liquidités sur les marchés et entraîné une hausse des prix de l'immobilier qui rend l'accession à la propriété inabordable pour un nombre croissant de personnes. La titrisation des prêts hypothécaires a catalysé la crise financière mondiale (CFM) de 2008-2009 et la crise des saisies, qui a touché de manière disproportionnée les propriétaires à faible revenu et racisés aux États-Unis. Le programme canadien de titrisation des prêts hypothécaires piloté par l'État, lancé dans les années 1980, a transformé le système de logement du Canada en un moteur d'accumulation pour le secteur financier, tout en endettant profondément les Canadiens (Kalman-Lamb, 2017).

*Financiarisation des maisons unifamiliales* : La financiarisation des maisons unifamiliales implique l'achat direct de maisons par des investisseurs et des institutions financières. Aux États-Unis et dans d'autres pays, les crises ou les ventes massives de portefeuilles de logements ont fait de la **location de maisons unifamiliales** une catégorie d'actifs pour les investisseurs. Les locataires de ces logements sont confrontés à des problèmes d'accessibilité et de sécurité, et il a été constaté que les sociétés financières procèdent à des expulsions à un taux plus élevé que les autres propriétaires. La financiarisation de l'**achat pour louer** désigne l'acquisition de logements par des investisseurs (y compris les investisseurs particuliers) qui ont l'intention de les louer en tant que biens de placement. Au Canada, ce phénomène s'est accentué pendant la pandémie. En outre, le premier véhicule institutionnel de location des maisons unifamiliales a été lancé au Canada en 2021.

*Financiarisation du logement locatif multifamilial* : Il s'agit d'un processus dans lequel les logements locatifs sont achetés par des sociétés financières, transformés en produits d'investissement financier et gérés de manière à maximiser les profits des investisseurs, des actionnaires et des dirigeants. Au Canada, le nombre de logements locatifs détenus par les sociétés de placement immobilier est passé de zéro en 1996 à près de 200 000 l'année dernière, et les sociétés financières détiennent 20 à 30 % du parc immobilier locatif du pays. Pendant la pandémie, les sociétés financières ont accéléré leur consolidation des logements locatifs existants. Cette tendance est associée à l'augmentation des niveaux de loyer, à la pression sur le déplacement, aux impacts sur la qualité de vie des locataires, à l'augmentation des taux d'expulsion et à l'embourgeoisement. Historiquement, les sociétés financières ont accru leurs avoirs en achetant des biens existants, mais il y a eu une légère augmentation de la financiarisation de la **construction pour louer** au Canada, avec des sociétés financières qui développent de nouvelles propriétés. Ces propriétés ont des loyers très élevés et ne contribuent pas à l'offre de logement abordable. Au Canada, la financiarisation fait perdre beaucoup plus de logements abordables que le nombre créé par la construction.

*Financiarisation du logement des personnes âgées* : Depuis les années 1990, les sociétés financières ont pris une place prépondérante dans le secteur du logement des personnes âgées, acquérant 22 % des maisons de soins de longue durée (SLD) et 42 % des résidences pour retraités au Canada. Cette tendance est associée à la restructuration néolibérale des soins de santé et à la privatisation des SLD. Les stratégies de rentabilité des entreprises financières dans le domaine du logement des personnes âgées reposent sur l'imposition de loyers très élevés et l'augmentation des frais pour les services domestiques et les soins de santé privatisés (dans les maisons de retraite), sur la capitalisation des programmes de réaménagement gouvernementaux (dans les centres de SLD) et sur la réduction des coûts, ce qui a une incidence sur la santé et le bien-être des résidents et les conditions de travail des travailleurs et travailleuses des centres de SLD, dont beaucoup sont des femmes racisées.

*Financiarisation du logement social* : Dans de nombreuses régions du monde, les logements sociaux ont été privatisés et vendus à des sociétés financières, ce qui a entraîné une augmentation des prix, une négligence et une détérioration des biens. Cette tendance viole le droit à un logement convenable, en retirant des logements très abordables et en les confiant à des entreprises qui extraient de la valeur en augmentant le prix des logements locatifs et en réduisant les coûts.

*Financiarisation du logement étudiant* : L'essor du sous-marché des logements étudiants construits à cet effet au Canada a été catalysé par l'intérêt des sociétés financières à la recherche d'un nouveau produit pour les investisseurs (Revington & August, 2020). Les chercheurs établissent un lien entre cette tendance et l'augmentation du coût des logements étudiants et l'embourgeoisement.

*Financiarisation des locations de courte durée* : Les placements financiers dans les plateformes de location à court terme et l'acquisition directe de propriétés à utiliser comme locations à court terme modifient les marchés du logement locatif. En l'absence de réglementation, cette tendance engendre l'embourgeoisement, la hausse des prix des

logements locatifs et, dans certains endroits, le remodelage culturel de la collectivité par le tourisme.

*Financiarisation des communautés de maisons mobiles* : Les parcs de maisons mobiles, parfois appelés communautés de maisons préfabriquées (CMP), ont été ciblés par les sociétés de placement immobilier et les institutions canadiennes comme un investissement « à l'abri de la récession ». Les chercheurs ont constaté que cette tendance entraîne une augmentation des charges et le coût des services pour les résidents de ces communautés traditionnellement à faibles coûts.

## 5. Impacts de la financiarisation du logement

La financiarisation a été signalée comme un facteur d'inégalité sociale et est associée à la violation du droit à un logement convenable. Les entreprises financières créent de la valeur pour les investisseurs en utilisant des stratégies qui réduisent l'accessibilité financière et peuvent compromettre l'habitabilité, le droit à la sécurité d'occupation et d'autres piliers du logement convenable. Les impacts de la financiarisation sont les suivants :

*Abordabilité* : La financiarisation est associée à l'augmentation des coûts du logement pour les propriétaires et les locataires. La financiarisation des marchés de l'immobilier et des prêts hypothécaires a contribué à une croissance des prix de l'immobilier qui s'est dissociée de la croissance des salaires au cours des dernières années et a intensifié les inégalités. Les sociétés financières présentes dans le secteur du logement locatif ont pour objectif d'augmenter le niveau des loyers, ce qui fait de leur modèle économique un moyen de réduire l'abordabilité.

*Harcèlement et réduction de la qualité de vie* : Les stratégies lucratives des entreprises financières peuvent avoir un impact négatif sur la qualité de vie des locataires. Les locataires peuvent être dérangés par une construction perturbatrice dans leur bâtiment. Dans certaines propriétés détenues par des sociétés financières, celles-ci négligent les réparations et l'entretien. Dans d'autres, les locataires peuvent se sentir poussés à partir par des sociétés qui utilisent des stratégies juridiques et extra-juridiques pour évincer les résidents de longue date qui paient des loyers moins élevés.

*Déplacements et expulsions* : Les sociétés financières profitent de l'augmentation du coût des logements locatifs, ce qui entraîne des déplacements directs et indirects. Les sociétés financières recherchent stratégiquement les « rotations » de locataires afin de tirer profit des augmentations de loyer autorisées entre les locations. Des chercheurs américains ont constaté que les exploitants financiers utilisent l'expulsion comme un outil générateur de revenus et expulsent les locataires à un taux plus élevé que les autres types de propriétaires.

*Impacts sur la santé* : La financiarisation a des répercussions sur la santé mentale et physique des résidents, qui doivent faire face à la hausse des prix, à l'insécurité financière, aux menaces de déplacement, au harcèlement des propriétaires et aux expulsions. Dans les logements pour personnes âgées, la propriété à but lucratif des centres de soins de longue durée est associée à une détérioration des résultats des soins au Canada. Une étude américaine a montré que la propriété par des capitaux privés a été liée à une augmentation de 10 % des décès de patients.

*Les impacts inégaux affectent de manière disproportionnée les groupes marginalisés :*

L'inégalité en matière de logement est vécue de façon disproportionnée par les Autochtones, les personnes racisées, les personnes handicapées, les nouveaux arrivants au Canada et les personnes à faible revenu ou à revenu fixe.

## **6. Résumés de rapports de la série**

En plus de ce rapport de synthèse, cette série sur la financiarisation pour le Bureau du défenseur fédéral du logement comprend des rapports qui examinent en détail :

- La financiarisation du logement locatif (par Martine August)
- La financiarisation du logement des personnes âgées (par Jackie Brown)
- Les impacts inégaux de la financiarisation sur les personnes racisées (par Nemoy Lewis)
- Impacts de la financiarisation sur les locataires : Rapport d'enquête d'ACORN (par Bhumika Jhamb et Judy Duncan d'ACORN Canada)
- Financiarisation du logement : Contexte international (par Manuel Gabarre)

## **7. Recommandations**

*Recommandations pour tous les paliers de gouvernement*

- Suivi des propriétaires réels des logements
  1. Exiger la divulgation du propriétaire réel final de tous les biens immobiliers
- Limiter et empêcher la propriété des logements par des sociétés financières
  2. Limiter la propriété par des sociétés qui traitent le logement locatif comme un produit d'investissement
  3. Expropriation des logements financiarisés au-delà des minimums raisonnables
  4. Interdire la propriété et l'achat de logements sociaux par des sociétés financières
  5. Interdire la propriété et l'achat de maisons mobiles aux sociétés financières
- Mesurer les impacts de la financiarisation
  6. Les gouvernements, à tous les niveaux, devraient mesurer les impacts de la financiarisation et utiliser les résultats pour contribuer aux politiques visant à la concrétisation progressive du droit au logement.
  7. Les États devraient organiser des audiences publiques sur la financiarisation afin d'en mesurer les impacts.
- Prévenir les déplacements
  8. Les dépenses publiques consacrées aux infrastructures et à d'autres améliorations communautaires doivent être associées à des mesures de lutte contre le déplacement.

*Recommandations pour le gouvernement fédéral (SCHL et SNL)*

- Développer le soutien au logement social et abordable – contrer les politiques néolibérales qui violent le droit au logement.
  9. Utiliser plus de ressources de la SNL pour favoriser la construction de logements non marchands.
  10. Veiller à ce que les logements financés par le gouvernement fédéral restent abordables à perpétuité.

11. Élargir le financement de la SNL pour soutenir l'acquisition de propriétés de logements locatifs existants.
  12. Prévoir des fonds pour soutenir l'expropriation de certains logements financiarisés.
  13. Imposer ou encourager l'adoption de contrôles efficaces des loyers.
  14. Fournir une aide au loyer aux locataires en tant que stratégie de prévention des expulsions.
- Empêcher l'utilisation de fonds et de soutien fédéraux pour des actions qui violent le droit au logement.
    15. Ne pas accorder de financement public, de subventions hypothécaires ou d'avantages fiscaux aux sociétés financières, à moins que leurs investissements ne répondent manifestement aux besoins en matière de logement.
    16. Éliminer le financement privilégié de la SCHL aux investisseurs financiers pour les logements multifamiliaux, les logements pour personnes âgées, les logements pour étudiants et les maisons mobiles.
    17. Limiter le financement privilégié de la SCHL aux emprunteurs qui peuvent garantir des loyers abordables, aucun déplacement et des mesures de prévention des expulsions.
    18. Suspendre l'octroi de l'assurance hypothécaire de la SCHL aux investisseurs financiarisés dans le domaine du logement.
  - Suspendre les programmes qui favorisent l'endettement pour accéder à la propriété et qui privilégient l'accession à la propriété par rapport à la location.
    19. Les États ne doivent pas favoriser l'accès à la propriété immobilière ni par l'entremise d'une assurance hypothécaire ni par l'achat d'obligations hypothécaires, de subventions ou d'incitations publiques, et ils ne doivent pas privilégier l'aide aux propriétaires par rapport à celle aux locataires.

*Recommandations pour le gouvernement fédéral (en matière de fiscalité)*

20. Éliminer les incitations fiscales fédérales pour les sociétés de placement immobilier.
21. Instituer un impôt sur les gains en capital pour les propriétés transférées aux sociétés de placement immobilier.
22. Fixer des objectifs plus élevés en matière d'abordabilité.

*Recommandations pour le gouvernement fédéral (en matière de santé)*

23. Étudier la législation relative aux critères permettant aux provinces de recevoir des transferts pour centres de SLD.
24. Faire pression pour obtenir et appliquer des normes nationales en matière de soins de longue durée.
25. Fournir des fonds pour construire et exploiter des logements publics et sans but lucratif pour les personnes âgées.
26. Investir dans des solutions de rechange aux centres de soins de longue durée.

### *Recommandations pour le gouvernement fédéral (en matière de concurrence)*

27. Empêcher les monopoles de propriété de logements locatifs en fixant des limites maximales raisonnables à la propriété d'une entreprise donnée.

28. Prévenir la propriété oligopolistique et monopolistique du marché locatif par l'entremise de la *Loi sur la concurrence*.

### *Recommandations pour le gouvernement fédéral (en matière de réglementation bancaire et financière)*

- Réglementer les banques pour empêcher les prêts aux entreprises qui profitent des augmentations de loyer, des déplacements et de la violation du droit à un logement convenable.
  - 29. Réglementer les institutions financières afin d'empêcher les prêts à des entités pour l'achat de biens immobiliers résidentiels avec des plans pour augmenter les loyers et violer le droit à un logement convenable.
- Réglementer les fonds de pension publics.
  - 30. Interdire aux fonds de pension publics d'accorder des prêts privés pour faciliter l'acquisition de logements par des exploitants financiers.
  - 31. Obliger les fonds de pension publics à rendre publics leurs investissements immobiliers.
  - 32. Obliger les fonds de pension publics à promouvoir le bien social, dans le respect des droits de la personne.

### *Recommandations pour les provinces (en matière de logement)*

- Renforcer les protections des locataires et le contrôle des loyers.
  - 33. Les provinces devraient mettre en place un contrôle de l'inoccupation des logements afin de contrôler les loyers entre les locations.
  - 34. Les provinces devraient éliminer les augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice.
  - 35. Les provinces devraient associer l'augmentation annuelle des loyers au coût de la vie.
  - 36. Les provinces devraient empêcher les expulsions et interdire les expulsions qui poussent à l'itinérance.
  - 37. Les provinces doivent créer et appliquer des protections efficaces contre les rénovictions.
- Fournir des données et des fonds pour soutenir le logement abordable.
  - 38. Tenir un registre des unités d'habitation avec des détails sur les changements de propriété et de loyer.
  - 39. Les provinces devraient financer la production et l'exploitation de logements sociaux, coopératifs et sans but lucratif, et renouveler leur rôle historique de soutien significatif au logement très abordable.

### *Recommandations pour les provinces (en matière de soins de longue durée)*

40. Attribuer des licences de soins de longue durée aux exploitants publics et à but non lucratif et étudier comment réaffecter les lits des exploitants financiarisés et à but lucratif.

41. Soutenir les prestataires publics et à but non lucratif pour qu'ils reprennent les foyers à but lucratif et financier à l'expiration des contrats.
42. Créer une agence pour soutenir les foyers publics et à but non lucratif en développement.
43. Travailler avec le gouvernement fédéral pour construire et exploiter des résidences de retraite publiques et sans but lucratif.

#### *Recommandations pour les municipalités*

44. Appliquer efficacement les règlements sur les normes d'entretien.
45. Développer un système de permis pour les propriétaires locatifs pour faire un suivi des rénovictions et des démovictions, cibler les mauvais propriétaires et permettre l'application des normes de construction; révoquer les permis des acteurs non conformes.
47. Acquérir ou exproprier le parc de logements abordables existants « à risque » d'être acquis par des sociétés financières pour en faire des logements sociaux, des coopératives ou des logements sans but lucratif.
48. Augmenter le parc de logements sociaux en développant les propriétés appartenant aux municipalités.
49. Soutenir les programmes d'acquisition de logements abordables au moyen de subventions d'équipement et de prêts-subventions pour les organismes sans but lucratif et les fiducies foncières.
50. Imposer une taxe sur les logements vacants.
51. Protéger contre la perte de logements locatifs par des mesures anti-démolition et d'anti-conversion et par des exigences de remplacement d'un logement pour un autre (de même taille et de même niveau de loyer).

# Table des matières

<i>Sommaire</i> .....	<i>iii</i>
<i>Table des matières</i> .....	<i>xii</i>
<i>Introduction</i> .....	<i>1</i>
<i>1. La valeur du logement</i> .....	<i>2</i>
La valeur sociale du logement .....	<i>2</i>
Le droit au logement en droit international .....	<i>3</i>
Le droit au logement au Canada.....	<i>5</i>
<i>2. Financiarisation</i> .....	<i>6</i>
Le rôle de l'État dans le déclenchement de la financiarisation .....	<i>8</i>
<i>3. La financiarisation du logement</i> .....	<i>10</i>
Stratégie de placement.....	<i>12</i>
Politique du logement et financiarisation .....	<i>14</i>
<i>4. Types de financiarisation du logement</i> .....	<i>16</i>
La financiarisation des prêts hypothécaires .....	<i>16</i>
La financiarisation des maisons unifamiliales.....	<i>18</i>
La financiarisation du logement locatif multifamilial .....	<i>21</i>
La financiarisation du logement des personnes âgées .....	<i>22</i>
La financiarisation du logement social .....	<i>23</i>
La financiarisation du logement étudiant.....	<i>24</i>
Financiarisation et locations à court terme .....	<i>24</i>
La financiarisation des communautés de maisons mobiles.....	<i>25</i>
<i>5. Impacts de la financiarisation du logement</i> .....	<i>25</i>
<i>6. Résumés de rapports de la série</i> .....	<i>29</i>
<i>7. Recommandations</i> .....	<i>32</i>
Recommandations pour tous les paliers de gouvernement.....	<i>33</i>
Recommandations pour le gouvernement fédéral (SCHL et SNL) .....	<i>35</i>
Recommandations pour le gouvernement fédéral (en matière de fiscalité) .....	<i>36</i>
Recommandations pour le gouvernement fédéral (en matière de santé).....	<i>37</i>
Gouvernement fédéral (concurrence).....	<i>37</i>
Recommandations pour le gouvernement fédéral (banques, réglementation financière).....	<i>37</i>
Recommandations pour les provinces (en matière de logement) .....	<i>38</i>
Recommandations pour les provinces (en matière de soins de longue durée) .....	<i>40</i>
Recommandations pour les municipalités.....	<i>40</i>
<i>Références</i> .....	<i>42</i>

# Introduction

Le Canada est aux prises avec une crise perpétuelle du logement abordable qui a été intensifiée par la pandémie. Plus de 40 % des locataires du pays paient un logement plus cher que ce qu'ils peuvent se permettre, et près de la moitié des locataires qui travaillent n'ont pas d'économies de secours, ne serait-ce que pour un mois (Tranjan, 2020). Les prix de l'immobilier, déjà considérés comme une « bulle » depuis des années, ont augmenté de plus de 30 % depuis le début de la pandémie, ce qui a alourdi le fardeau de la dette des Canadiens et rendu l'accession à la propriété définitivement hors de portée pour beaucoup de gens. Alors que les propriétaires bénéficient de politiques du logement et du gain en capital, les locataires sont les grands perdants de l'inégalité croissante. Au Canada, ces questions sont liées à la financiarisation du logement, dans laquelle les prêts hypothécaires, les maisons, les appartements et les logements sont traités comme des actifs destinés à l'investissement financier et sont gérés de manière à générer le maximum de profits pour les investisseurs, alors qu'on pourrait considérer le logement comme un bien social et un foyer en lien avec le territoire, la famille et la communauté.

En 2019, le gouvernement du Canada a reconnu le droit à un logement convenable dans le droit national, respectant ainsi son adhésion internationale à ce droit il y a plusieurs décennies, et s'est engagé à sa concrétisation progressive, dans laquelle tous les ordres de gouvernement ont l'obligation de promouvoir activement un logement abordable, sûr, habitable et accessible pour tous (UN-OHCHR, 1996). La *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL) donne l'autorité pour la mise en œuvre du droit humain à un logement convenable au Canada et met en place d'importants mécanismes de responsabilité, notamment un défenseur fédéral du logement chargé de faire participer les détenteurs de droits et les responsables dans les questions systémiques de logement. La financiarisation du logement est l'un de ces problèmes systémiques qui contribuent à la disparition des logements abordables et à l'accroissement des inégalités pour les groupes défavorisés à faible revenu.

Au Canada, la question de la financiarisation a été popularisée par le travail de l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit à un logement convenable, Leilani Farha, qui a noté en 2017 que la financiarisation posait un défi pour garantir le droit au logement à l'échelle mondiale (HCR de l'ONU, 2017). La financiarisation a récemment été étudiée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et a fait l'objet d'une attention particulière dans la lettre de mandat du premier ministre pour 2021, adressée au ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion (CMHC, 2021; Office of the Prime Minister of Canada, 2021). Dans le cadre de ses obligations de recherche et de production de rapports en vertu de la LSNL, le Bureau du défenseur fédéral du logement s'est associé à des experts de premier plan pour explorer la question de la financiarisation selon une approche fondée sur les droits de la personne et pour proposer des recommandations législatives et politiques à l'intention du ministre fédéral responsable du logement. Le présent rapport sert d'introduction et de résumé à la série, qui comprend cinq rapports thématiques :

- *La financiarisation du logement locatif au Canada*, par Martine August
- *La financiarisation du logement des personnes âgées*, par Jackie Brown

- *Les impacts inégaux de la financiarisation sur les personnes racisées*, par Nemo Lewis
- *Impact de la financiarisation du logement sur les locataires : Rapport d'enquête sur le logement d'ACORN*, par Bhumika Jhamb et Judy Duncan d'ACORN Canada
- *Contexte international de la financiarisation du logement*, par Manuel Gabarre de Sus

Ce rapport sert d'introduction et de synthèse aux rapports de la série, offrant une vue d'ensemble de la financiarisation du logement. La première étape consiste en une discussion sur la valeur sociale du logement et le droit à un logement convenable, tel que défini dans la LSNL. Après cet aperçu, la section 2 traite de la financiarisation de l'économie mondiale, en définissant sa signification et en retraçant la montée en puissance de ce phénomène et ses impacts. La section 3 définit la financiarisation du logement et expose les tendances politiques qui ont donné naissance à ce problème croissant. La section 4 propose une introduction aux diverses formes de financiarisation du logement qui ont vu le jour ces dernières années. Il s'agit notamment de :

- La financiarisation des prêts hypothécaires et de l'accession à la propriété
- La financiarisation du logement et des locations unifamiliales
- La financiarisation du logement locatif multifamilial
- La financiarisation du logement des personnes âgées
- La financiarisation du logement social
- La financiarisation du logement étudiant
- La financiarisation de la location de logements à court terme
- La financiarisation des communautés de maisons mobiles

La section 5 comprend une discussion des impacts de la financiarisation du logement, qui entraîne une augmentation des prix des logements et contribue aux problèmes d'accessibilité financière, avec une incidence sur les occupants des logements (qui subissent des augmentations de loyer, du harcèlement, des saisies, des pressions de déplacement, du stress et de l'anxiété, des difficultés économiques et des expulsions), sur les travailleurs (p. ex., les travailleurs dans les résidences pour personnes âgées) et sur les modèles d'inégalité sociale et spatiale. Enfin, la section 6 présente des recommandations fondées sur les droits de la personne, compilées à partir de tous les rapports de recherche de cette série, à l'attention du ministre fédéral responsable du logement.

## **1. La valeur du logement**

### **La valeur sociale du logement**

Le logement est un bien social d'une importance cruciale qui offre une valeur aux occupants en tant que site de refuge et de sécurité où construire sa vie, ses relations et ses liens avec la communauté et le territoire. Le logement est plus qu'un abri physique, c'est un déterminant social clé de la santé, ce qui signifie que les divers aspects de notre logement peuvent consolider ou affaiblir notre santé physique et notre santé mentale. L'une des façons les plus claires de voir le lien entre le logement et la santé est l'impact des exclusions liées au logement sur la santé.

Les sans-abris courent un plus grand risque de maladie et de décès, sont davantage menacés par la violence et sont soumis à de grandes sources de stress et d'anxiété. Le logement est également d'une grande valeur parce qu'il nous lie à un lieu et nous permet d'accéder au travail, à l'école, aux possibilités de bénévolat, aux commodités, aux espaces de consommation, aux réseaux de transport, aux services publics, aux possibilités et aux relations communautaires. La **valeur d'un logement**, selon plusieurs, est sa **valeur d'usage**, en tant que foyer.

Comme nous le verrons dans ce rapport, la financiarisation du logement intensifie la marchandisation du logement, ce qui donne la priorité à sa **valeur d'échange** sur sa valeur en tant que foyer. Même si la financiarisation a généré des investissements importants de capitaux dans le logement en tant qu'actif immobilier au cours des dernières années, selon l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit à un logement convenable, Leilani Farha, « la majeure partie de ces transactions ne crée pas les logements nécessaires... » ou ne remédie pas aux « conditions de logement insupportables dans lesquelles vivent des millions de personnes<sup>1</sup> ». Cet argent ne va pas aux communautés, « mais crée simplement de plus grandes concentrations mondiales de richesse » (UN-HRC, 2017, p. 9). Les auteurs de l'ouvrage *In Defense of Housing*, David Madden et Peter Marcuse, soutiennent que c'est la **valeur sociale du logement** qui devrait être prioritaire, et que l'importance du logement en tant que refuge et base abordable, convenable et sûre pour la vie sociale et la création d'une communauté devrait triompher sur la valeur qui peut être expropriée du logement en tant que marchandise privée et actif financier. Comme nous le verrons plus loin, il existe une attente similaire en droit international. En effet, Leilani Farha recommande aux États de « veiller à ce que tout investissement dans le logement reconnaisse **sa fonction sociale** et les obligations des États en matière de droits de la personne à cet égard » (UN-HRC, 2017, p. 21).

## Le droit au logement en droit international

Le logement est considéré comme un droit social important dans le droit international des droits de la personne (Leijten & de Bel, 2020). Selon la **Déclaration universelle des droits de l'homme** des Nations Unies (ONU) :

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 que pour les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté.

De même, l'article 1 (1) du **Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels** (PIDESC) reconnaît à chacun le droit à un niveau de vie suffisant, y compris à un logement convenable. Le droit au logement a depuis été réaffirmé dans de nombreuses conventions des droits de la personne, notamment des traités, des résolutions des Nations Unies et des déclarations internationales sur le droit au logement (Leijten & de Bel, 2020). Selon

---

<sup>1</sup>Les citations de Leilani Farha dans ce paragraphe ont été traduites de l'anglais par nos soins.

le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies, « le droit à un logement convenable ne doit pas être interprété dans un sens étroit. Il devrait plutôt être considéré comme le droit de vivre quelque part dans la sécurité, la paix et la dignité » (HCDH de l'ONU, 2009, p. 3). En outre, la commission a précisé que le logement est « plus que quatre murs et un toit », et que ce qui constitue un « logement convenable » doit répondre aux critères minimaux suivants (UN-OHCHR, 1996, p. 3) :

#### *Critères minimaux pour un logement convenable*

- **Sécurité d'occupation** : Un logement n'est pas convenable si ses occupants n'ont pas un degré de sécurité d'occupation qui leur garantit une protection juridique contre les expulsions forcées, le harcèlement et d'autres menaces.
- **Existence de services, matériels, installations et infrastructures** : Un logement n'est pas convenable si ses occupants ne disposent pas d'eau potable, d'installations d'assainissement suffisantes, d'une source d'énergie pour faire la cuisine, de chauffage, d'éclairage, d'un lieu de stockage pour la nourriture ou de dispositifs d'évacuation des ordures ménagères.
- **Capacité de paiement** : Un logement n'est pas convenable si son coût menace ou compromet l'exercice, par ses occupants, d'autres droits fondamentaux.
- **Habitabilité** : Un logement n'est pas convenable s'il ne garantit pas la sécurité physique des occupants ou n'offre pas suffisamment d'espace ainsi qu'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé et les risques structurels.
- **Accessibilité** : Un logement n'est pas convenable si les besoins particuliers des groupes défavorisés et marginalisés ne sont pas pris en compte.
- **Emplacement** : Un logement n'est pas convenable s'il n'y a pas à proximité des possibilités d'emploi, des services de soins de santé, des écoles, des services de garde d'enfants et d'autres équipements sociaux, ou s'il est situé dans une zone polluée ou dangereuse.
- **Respect du milieu culturel** : Un logement n'est pas convenable si l'expression de l'identité culturelle des occupants n'est pas respectée et prise en compte.

Comme tous les droits de la personne, le droit à un logement convenable s'applique de manière égale à tous, conformément aux principes d'égalité et de non-discrimination. En d'autres termes, chacun a droit « à l'égalité d'accès à un logement convenable et à la protection contre les violations de ce droit, indépendamment de la race, du sexe, de la situation économique ou d'autres motifs de discrimination » (Leijten & de Bel, 2020) <sup>2</sup>.

Les spécialistes du droit au logement précisent que ce droit est censé être **concrétisé progressivement** (Leijten & de Bel, 2020). Cela signifie que si les États ne sont pas censés fournir un logement à tout le monde instantanément, ils doivent prendre des mesures, en utilisant le maximum de ressources disponibles, en vue de la réalisation progressive de ce droit, et de tous

---

<sup>2</sup> À partir de ce point, toutes les citations dans le présent texte, y compris celle-ci de Leijten et de Bel, ont été traduites de l'anglais par nos soins.

les autres droits consacrés par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Les États ont le devoir de protéger, de respecter et de réaliser les droits de la personne, et tout manquement à cette obligation est considéré comme une violation de ces droits (Leitjen & de Bel, 2020). Cela signifie que les États doivent s'abstenir de prendre des mesures qui empêchent la jouissance du droit au logement. Les États ont également l'obligation de protéger les personnes contre les tiers qui interfèrent avec leurs droits – notamment des propriétaires, des sociétés, des entreprises financières et d'autres institutions. Les États ont également « l'obligation positive de mettre en œuvre le droit au logement en prenant des mesures appropriées d'ordre législatif, administratif, budgétaire, judiciaire ou autre en vue de la pleine réalisation de ce droit » (Leitjen & de Bel, 2020, p. 99), et doivent agir aussi rapidement que possible pour concrétiser progressivement le droit au logement par le biais de mesures « délibérées, ciblées et concrètes » (Leitjen & de Bel, 2020).

La plupart des violations du droit à un logement convenable que nous aborderons dans le présent rapport sont perpétrées par des entreprises, et non par des États. Les principes directeurs de l'ONU sur les entreprises et les droits de la personne indiquent clairement que les États sont tenus d'offrir une protection contre les violations des droits de la personne commises par les entreprises, que les entreprises sont responsables du respect des droits de la personne et que les États doivent offrir aux victimes des recours efficaces lorsque les droits sont brimés (UN-HRC, 2017).

## **Le droit au logement au Canada**

Tous les ordres de gouvernement au Canada ont la responsabilité et l'autorité de garantir le droit à un logement convenable. Le Canada a ratifié de nombreux traités internationaux sur le droit au logement, dont le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* de 1976, et plusieurs autres traités qui ont codifié le droit à un logement convenable<sup>3</sup>. Selon Farha et Schwan (2020), les droits de la personne ratifiés par le Canada « s'étendent à toutes les parties des États fédéraux sans aucune limite ni exception », ce qui signifie que les gouvernements fédéral, provinciaux/territoriaux et municipaux sont également tenus de respecter les obligations en matière de droits de la personne, y compris le droit à un logement convenable. En outre, le Canada a officiellement reconnu la *Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones* (DNUDPA), qui « codifie le droit à un logement convenable et affirme que les peuples autochtones ont le droit de participer activement à l'élaboration et à la détermination des programmes et des politiques de logement qui les concernent » (UN General Assembly, 2007, p. 11). Plus précisément, les articles 21 et 23 de la DNUDPA prévoient que les États doivent prendre « des mesures efficaces pour assurer l'amélioration constante de la situation économique et sociale » des peuples autochtones dans le domaine du logement, et respecter le droit des peuples autochtones de « déterminer et d'élaborer des priorités et des stratégies » en matière de logement. En outre, l'autodétermination autochtone sur le territoire est un droit décrit dans la DNUDPA, qui est liée au droit au logement. Le Canada a également

---

<sup>3</sup> Ces autres traités comprennent : la *Convention relative aux droits des personnes handicapées*, la *Convention sur les droits de l'enfant*, la *Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale* et la *Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes* (Farha & Schwan, 2020, p. 11)

reconnu le droit au logement dans sa législation. En juin 2019, la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement (SNL)* a affirmé la reconnaissance par le Canada du droit au logement comme un droit humain fondamental et s'est engagée à favoriser sa concrétisation progressive.

## 2. Financiarisation

Avant d'aborder la financiarisation *du logement*, cette section définit ce que nous entendons par financiarisation, et retrace son impact sur l'économie mondiale. La **financiarisation** désigne un changement dans le fonctionnement du capitalisme, dans lequel le capital financier en est venu, au cours des dernières décennies, à dominer l'économie et la vie quotidienne. La sociologue Greta Krippner définit la financiarisation comme un processus, en cours depuis les années 1970, dans lequel les profits de l'économie sont de plus en plus réalisés par des canaux financiers, plutôt que par des canaux de production (2011). Dans une étude détaillée des États-Unis, elle a mesuré cette évolution entre 1950 et 2001, et a constaté que les **activités financières** (celles dans lesquelles le capital est transféré avec « l'espoir d'intérêts, de dividendes ou de gains en capital futurs ») avaient augmenté au cours des dernières décennies pour dépasser les profits de l'industrie manufacturière et d'autres activités productives. Cela signifie que l'argent est de plus en plus souvent gagné non pas en fabriquant des objets, mais en investissant de l'argent pour obtenir des intérêts ou des dividendes.

La financiarisation a également été mesurée par des chercheurs qui ont suivi l'augmentation des transactions financières, la rentabilité des entreprises financières et la part croissante du revenu national détenue par les détenteurs d'actifs financiers (Epstein, 2005). Dans une définition très large, l'économiste Gerald Epstein décrit 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 » (2005, p. 3). Cela indique non seulement que le secteur financier a connu une importante expansion au cours des dernières décennies, mais aussi que les entreprises non financières ont également changé d'orientation pour dépendre des revenus financiers. Un bon exemple est celui de la Ford Motor Company, qui a modifié ses activités pour privilégier les bénéfices tirés de la vente de *prêts* automobiles (un produit financier) par rapport aux bénéfices tirés de la vente de voitures (Krippner, 2011). Même les entités non commerciales, comme les entités du secteur public et les organisations à but non lucratif, sont devenues liées à la finance, en s'appuyant par exemple sur de nouveaux produits d'investissement comme les obligations à impact social. En outre, les chercheurs décrivent comment la finance domine la vie quotidienne, en liant les gens ordinaires aux marchés financiers, en les obligeant à s'endetter et en réglementant leur conduite en tant que sujets financiers.

La financiarisation a des conséquences sociales importantes. Gerald Epstein soutient que nous devrions nous intéresser à la financiarisation parce qu'il s'agit d'une tendance réelle de l'économie mondiale et parce que ses effets « ont été très préjudiciables à un grand nombre de personnes dans le monde » (2005, p. 5). En effet, le pouvoir croissant de la finance dans les années 1980, 1990 et 2000 s'est traduit par une augmentation des niveaux d'inégalité dans le monde entier (Piketty, 2014). Au cours de cette période, nous avons assisté à une diminution constante de la part des revenus et de la richesse détenue par les personnes au bas de l'échelle

des revenus, ainsi qu'à une consolidation de la richesse et des revenus entre les mains des élites les plus riches du monde. Cette domination du « 1 % » – terme popularisé lors du mouvement Occupy – est un phénomène réel et mesurable. L'accroissement des inégalités depuis les années 1970 (au Canada, aux États-Unis, en Europe et ailleurs) a été attribué aux tendances associées à la montée de la financiarisation, notamment la mondialisation et le néolibéralisme (Epstein, 2005).

Le **néolibéralisme** désigne une idéologie et un ensemble de pratiques de gouvernance popularisées dans les années 1980 et 1990 par l'administration de Margaret Thatcher au Royaume-Uni, de Ronald Reagan aux États-Unis et de Brian Mulroney au Canada. Les programmes néolibéraux comprennent des réductions des dépenses sociales et la priorité donnée au marché pour distribuer les ressources et les biens sociaux (Hackworth, 2004). Depuis les années 1970, la restructuration néolibérale s'est déployée différemment selon les endroits, mais elle comprend généralement le retrait et la destruction des programmes sociaux redistributifs de l'après-guerre, la déréglementation de la finance et des protections pour les travailleurs et l'environnement, et la promotion d'une gouvernance fondée sur le marché, notamment les partenariats public-privé, l'externalisation des contrats et la privatisation des biens et des services publics (Harvey, 2005). Ces changements, qui ont affaibli le pouvoir du travail face au capital au cours des dernières décennies, ont été essentiels à la montée en puissance de la finance.

La financiarisation s'est accompagnée d'une augmentation du pouvoir de la classe financière, qui a accaparé une part plus importante de la richesse mondiale. Certains chercheurs ont décrit cette tendance à la financiarisation comme la montée de la **classe des rentiers**. Les rentiers, en économie classique, sont définis comme ceux qui tirent leurs revenus de la propriété d'actifs, c'est-à-dire du paiement de loyers ou d'intérêts et de dividendes (Christophers, 2020). Dans l'économie financiarisée d'aujourd'hui, le montant que l'on peut gagner en possédant des actifs dépasse celui que l'on peut obtenir en travaillant. En effet, la chercheuse australienne Lisa Adkins et ses collègues (2020) ont affirmé que la *possession d'actifs* est un nouveau marqueur d'identité de classe, et qu'une division croissante dans notre société se situe entre ceux qui font des gains importants en possédant des actifs (y compris des maisons et des biens immobiliers), et ceux (comme les locataires) qui n'en possèdent pas.

Offrant une autre définition de la financiarisation, le géographe Manuel Aalbers la décrit comme suit : « La domination croissante des acteurs, des marchés, des pratiques, des mesures et des récits financiers, à diverses échelles, qui se traduit par une transformation structurelle des économies, des entreprises, des États et des ménages » (2017, p. 2). Cette définition souligne la transformation déclenchée par la financiarisation – elle change la façon de faire les choses dans nos institutions et notre société. Mais qu'est-ce qui provoque cette transformation? L'une des explications réside dans le concept de **valeur actionnariale**, une priorité des entreprises financières qui s'est imposée dans les milieux commerciaux et non commerciaux depuis les années 1980 (Froud, Johal, Leaver, & Williams, 2006; Lazonick & O'Sullivan, 2000). Ces chercheurs décrivent comment les priorités des entreprises financières – telles que la maximisation de la valeur pour les actionnaires, l'augmentation de la valeur des actifs nets, etc. – modifient la prise de décisions. Lorsque les entreprises donnent la priorité aux objectifs

financiers, d'autres objectifs – visant à promouvoir les intérêts sociaux, environnementaux, du travail ou autres – sont dépréciés. Les paramètres utilisés par la finance (la promotion des résultats trimestriels, par exemple) modifient les activités et les pratiques des entreprises (Linovski, 2019)<sup>4</sup>. Il est important de noter que les pratiques des entreprises financières *donnent structurellement la priorité* à la réalisation de bénéfices avant tout autre objectif, en exigeant et en incitant les dirigeants à faire passer la croissance de la valeur des actions avant toute autre considération. Cela modifie le comportement des entreprises dans tous les secteurs et a des effets pernicious lorsqu'il s'agit de la financiarisation du logement, comme le présent rapport l'explique.

## Le rôle de l'État dans le déclenchement de la financiarisation

Selon l'éminente spécialiste de la financiarisation Greta Krippner (2011), cette transformation de l'économie mondiale est le fruit de changements politiques à l'échelle nationale et internationale. Résumant ces changements, Walter et Wansleben (2020) ont noté que « les décisions politiques de déréglementation et de promotion du marché ont libéré et soutenu une croissance accélérée de la finance » (p. 1). En bref, les pratiques d'élaboration des politiques néolibérales sont étroitement liées au pouvoir croissant de la finance.

Ce changement a été précipité par l'effondrement des accords de Bretton Woods de 1944, un système international de gestion monétaire qui appliquait l'étalon-or et des taux de change fixes. Après 1971, l'étalon-or a été remplacé par le dollar américain qui fonctionnait désormais comme « monnaie mondiale », générant une instabilité des taux de change et d'intérêt, déclenchant la croissance des marchés financiers internationaux (Lapavitsas, 2013). Dans les années qui ont suivi, la **déréglementation financière** dans de nombreux pays a encore favorisé l'expansion du crédit et du rôle du secteur financier. Les banques centrales, dont le pouvoir s'est accru au cours de cette période (Lapavitsas, 2013), ont répondu à la déréglementation par des taux d'intérêt plus élevés dans les années 1980, dans le but de refroidir les économies surchauffées par tant de crédit. Aux États-Unis, les taux d'intérêt élevés ont alimenté un afflux de capitaux étrangers dans l'économie, attirés par les rendements élevés pour les prêteurs dans un contexte de taux élevés (Krippner, 2004). Dans de nombreuses économies capitalistes matures, la déréglementation financière et les mesures de politique monétaire ont alimenté une vague d'expansion du crédit qui a renforcé le pouvoir des intermédiaires financiers et généré des profits financiers. En outre, la volatilité des taux d'intérêt et des taux de change a détourné les capitaux des investissements liés à la production vers les investissements financiers. Comme l'explique Krippner (2004), les entreprises confrontées à des taux d'intérêt potentiellement élevés étaient plus susceptibles de placer leur argent dans la spéculation financière, plutôt que de risquer d'investir dans l'expansion de l'entreprise. Après le krach boursier de 2000, les banques centrales ont réduit les taux d'intérêt, ajoutant ainsi davantage de liquidités aux économies – ce qui a fait grimper la valeur des actifs et amélioré la rentabilité du secteur

---

<sup>4</sup> Dans le domaine de la planification urbaine, par exemple, Orly Linovski (2019) a trouvé que la financiarisation des services de planification a incité les sociétés à mettre l'accent sur les rendements trimestriels, ce qui va à l'encontre des longues périodes sur lesquelles se déroulent la planification urbaine et la prise de décisions et ignore les objectifs sociaux qui sont censés orienter les décisions de planification urbaine.

financier (Fields & Uffer, 2014). Après la crise financière mondiale de 2008-2009, les banques centrales ont réagi en abaissant les taux à un niveau record et en adoptant des politiques non conventionnelles d'« assouplissement quantitatif », c'est-à-dire en achetant des actifs (principalement des obligations d'État) pour stimuler les prêts dans d'autres secteurs de l'économie. Ces taux bas sont devenus une caractéristique permanente au cours des dernières décennies – obligeant les investisseurs à rechercher le rendement dans des catégories d'actifs dites « alternatives » comme l'immobilier. Farha (2022) a décrit comment ces politiques monétaires ont favorisé la financiarisation :

Depuis plus d'une décennie, les banques centrales ont contribué à faire en sorte que les taux d'intérêt soient bas, ce qui encourage les emprunts des banques et autres prêteurs qui fixent des taux bas et attirent les emprunts des institutions financières, qui peuvent alors s'appuyer sur les biens qu'elles achètent, pour acheter toujours plus. (p. 16)

Au Canada, les politiques fédérales de déréglementation et de libéralisation de la finance ont soutenu le pouvoir croissant du capital financier. La politique du logement (dont il est question plus loin) a joué un rôle central à cet égard. Dans les années 1980-2000, alors que le retrait néolibéral du logement social était en cours, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a permis la financiarisation de l'accession à la propriété, par l'entremise des initiatives de titrisation des prêts hypothécaires et de garantie des prêts hypothécaires avec des rendements sans risque pour le capital financier (Kalman-Lamb, 2017; Walks, 2014; Walks & Clifford, 2015). Ces politiques ont permis d'accroître les liquidités sur les marchés hypothécaires, entraînant une hausse des prix des logements et enrichissant le secteur financier. Les marchés du logement et du crédit hypothécaire ont également été utilisés en 2020-2021 pour stabiliser le secteur financier au début de la crise de la pandémie de COVID-19, catalysant à nouveau des hausses stratosphériques des prix des logements et intensifiant les inégalités. Un autre exemple de financiarisation dirigée par l'État est l'introduction des sociétés de placement immobilier, qui ont été autorisées par la législation canadienne en 1993 à offrir aux investisseurs un accès inédit aux revenus immobiliers avec des taux d'imposition préférentiels faibles. Les premières sociétés de placement immobilier de logements locatifs ont été lancées en 1997 en Ontario, transformant les propriétés détenues par les sociétés de placement immobilier en actifs financiers.

La déréglementation et la réforme législative des pensions ont également ouvert la porte à une augmentation des investissements immobiliers dans les années 1990. Ces réformes ont supprimé les restrictions sur le type et l'emplacement des actifs que les régimes de retraite pouvaient détenir ainsi que le montant du risque qu'ils pouvaient prendre et ont inclus de nouvelles exigences réglementaires pour maximiser le rendement des actionnaires (Parrish, 2019; Skerrett, Weststar, Archer, & Roberts, 2017). Ces changements sont illustrés, par exemple, par la loi habilitant l'Office d'investissement du régime de pensions du Canada (OIRPC) en 1997, qui a supprimé la restriction d'investir uniquement dans des projets d'infrastructure d'État et a permis à l'organisme d'investir dans des marchés et des instruments financiers. En 2005, de nouvelles réformes ont permis de lever les restrictions sur les investissements étrangers. Le résultat de ces réformes et d'autres a été une expansion importante du capital des fonds de pension dans les « investissements alternatifs », y compris les capitaux privés, les

infrastructures et l'immobilier (Parrish, 2019; Skerrett, Weststar, Archer, & Roberts, 2017). Selon la Shareholder Association for Research and Education (SHARE), les plus grands fonds de pension du Canada sont exposés à 313,6 milliards de dollars en immobilier (Herman & Ruiz, 2021).

### 3. La financiarisation du logement

---

*Le logement n'est pas seulement une « partie de l'économie » impliquée dans la finance, mais il est en fait un pilier central de la financiarisation.*

---

La financiarisation du logement fait référence à la domination croissante des acteurs financiers dans le secteur du logement, ce qui transforme la fonction première du logement, qui n'est plus un lieu de vie, mais un actif financier et un outil pour les profits des investisseurs (Leijten & de Bel, 2020).. Le logement n'est pas seulement une « partie de l'économie » impliquée dans la finance, mais il est en fait un pilier central de la financiarisation (Aalbers, 2017). L'ampleur des investissements dans le logement le souligne – en 2016, l'immobilier représentait 60 % des actifs mondiaux (soit 217 000 milliards de dollars américains), et 75 % de ces actifs étaient des biens immobiliers résidentiels. La popularité du logement en tant qu'investissement a été stimulée par le « mur de capitaux » créé en partie par des décennies de politique de soutien au secteur financier. Dans l'environnement de taux bas des deux dernières décennies, les investisseurs se sont tournés vers le logement dans leur recherche de rendement et ont réimaginé le logement comme une nouvelle catégorie d'actifs pour un investissement rentable. L'investissement financier dans le logement – par les titres adossés à des hypothèques, la propriété directe et l'investissement indirect – domine l'économie mondiale, enrichit les élites impliquées dans le secteur financier et provoque des crises d'accessibilité et d'inégalité pour les personnes à faibles et moyens revenus et les travailleurs. L'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit à un logement abordable, Leilani Farha, a décrit le processus et les impacts de la financiarisation du logement comme suit :

La « financiarisation du logement » fait référence aux changements structurels des marchés du logement et des marchés financiers ainsi qu'aux investissements mondiaux par lesquels le logement est traité comme une marchandise, un moyen d'accumuler des richesses et souvent comme une garantie pour les instruments financiers qui sont échangés et vendus sur les marchés mondiaux. Elle fait référence à la manière dont les investissements en capital dans le logement déconnectent de plus en plus le logement de sa fonction sociale, qui est de fournir un lieu où vivre en sécurité et dans la dignité, et compromettent ainsi la réalisation du logement en tant que droit de la personne. Elle fait référence à la façon dont le logement et les marchés financiers sont inconscients des personnes et des communautés, et du rôle que le logement joue dans leur bien-être. (UN-HRC, 2017, p. 3)

Dans cette série de rapports, nous mettons l'accent principalement sur la financiarisation du logement par l'acquisition directe – dans laquelle le logement (propriétés locatives et logements

pour personnes âgées) est considéré comme « financiarisé » s'il a été acquis par des sociétés et des institutions financières, transformé en un produit pour les investisseurs et géré pour maximiser les profits et la valeur pour les actionnaires. Les types d'entreprises, de sociétés et d'entités que nous classons dans la catégorie « financière » comprennent des véhicules tels que les sociétés immobilières cotées en bourse, les sociétés de placement immobilier, les fonds de capital-investissement, les gestionnaires d'actifs et les investisseurs institutionnels, notamment les fonds de pension, les compagnies d'assurance ou les fonds de dotation (voir le tableau 1 pour les descriptions). Ce qui unit ces entités, c'est leur objectif commun de gérer les actifs (y compris les biens immobiliers détenus directement) en fonction d'un objectif primordial, à savoir maximiser les profits pour les investisseurs et les dirigeants.

<b>Tableau 1 : Types de véhicules d'investissement financier</b>	
Type	Description
<b>Capital-investissement</b>	Les sociétés de capital-investissement collectent des capitaux auprès d'investisseurs (comme des institutions ou des particuliers fortunés) pour un fonds. Le fonds de capital-investissement est utilisé pour investir dans une entreprise ou un projet (comme l'achat d'un portefeuille de logements) et est géré par les dirigeants de la société de capital-investissement, ou « associé commandité ». Les investisseurs (ou « commanditaires ») placent leur argent dans un fonds pour une période donnée (trois à huit ans) et se voient promettre un rendement particulier (retour sur investissement). Les fonds de capital-investissement qui investissent dans l'immobilier détiennent des propriétés pendant de nombreuses années et visent à accroître la valeur pour les investisseurs grâce à une gestion opérationnelle pratique. Les fonds immobiliers de capital-investissement détiennent généralement des propriétés pendant un à sept ans et promettent des rendements de l'ordre de 7 % à 16 %. Les fonds de capital-investissement ont tendance à utiliser l'effet de levier (argent emprunté) pour financer des opérations et améliorer les rendements.
<b>Société d'exploitation de biens immobiliers</b>	Une société d'exploitation de biens immobiliers est une entreprise cotée en bourse qui investit dans des biens immobiliers et les gère pour le compte d'actionnaires. Les investisseurs peuvent accéder aux revenus de l'immobilier en achetant des actions de sociétés d'exploitation de biens immobiliers sur une bourse des valeurs mobilières. Contrairement aux sociétés de placement immobilier, les sociétés d'exploitation de biens immobiliers sont soumises à l'impôt sur les sociétés.
<b>Société de placement immobilier</b>	Une société de placement immobilier rassemble les capitaux des investisseurs et les utilise pour acquérir et gérer des biens immobiliers. Les sociétés de placement immobilier peuvent être cotées en bourse (les actionnaires peuvent alors acheter des « parts » de la société de placement

	immobilier sur une bourse des valeurs mobilières) ou privées. Les sociétés de placement immobilier versent 90 % de leurs revenus sous forme de dividendes aux investisseurs. Au Canada, certains types de sociétés de placement immobilier ne sont pas imposables à l'échelle des sociétés et sont donc considérés comme des véhicules « fiscalement efficaces » pour investir dans l'immobilier.
<b>Gestionnaire d'actifs</b>	Les gestionnaires d'actifs sont des sociétés financières qui peuvent être embauchées par les propriétaires d'actifs pour gérer leurs portefeuilles immobiliers afin d'augmenter les rendements. Leurs services peuvent inclure la gestion de fonds d'investissement immobiliers ainsi que la gestion et l'exploitation de portefeuilles immobiliers.
<b>Investisseurs institutionnels</b>	Les institutions comprennent les fonds de pension, les compagnies d'assurance et les fonds de dotation des universités. Ces investisseurs disposent d'importants capitaux à investir pour répondre aux exigences des cotisants (c.-à-d. les retraités, les cotisants des assurances ou les organisations). Les fonds de pension et les compagnies d'assurance canadiens ont souvent leur propre volet de placement immobilier.
<b>Fonds spéculatifs</b>	Un fonds spéculatif est un véhicule d'investissement qui rassemble les capitaux de plusieurs investisseurs et les investit dans des titres et d'autres placements. Les fonds spéculatifs axés sur l'immobilier peuvent investir dans des fonds existants et des sociétés de placement immobilier, ou acquérir directement des propriétés (généralement des propriétés « sous-performantes »).
<b>Fonds souverain</b>	Les fonds souverains sont des fonds de placement appartenant un État qui investissent l'argent provenant des réserves gouvernementales (telles que les excédents commerciaux, les fonds de réserve, les opérations en devises, etc.).

## Stratégie de placement

Les entreprises financières qui investissent dans le logement utilisent des stratégies de gestion visant à maximiser les bénéfices pour les actionnaires et la direction de l'entreprise. En fonction du type d'entreprise (sociétés de placement immobilier, fonds de capital-investissement, institution, etc.), ainsi que du type et de la localisation du logement, les entreprises peuvent appliquer différentes approches de rentabilité, en accord avec leur stratégie de placement. Les trois principales stratégies de placement utilisées par les sociétés financières sont (August, M., 2020; Herman & Ruiz, 2021) :

- *Investissements moteurs* : À faible risque et faible rendement, ils offrent des rendements réguliers. Dans le secteur multifamilial, il s'agit de bâtiments « stables » de haute qualité, c'est-à-dire qu'ils sont loués (souvent avec des loyers élevés) et ont souvent bénéficié de rénovations récentes. En termes d'emplacement, il est probable

qu'on les trouve sur les marchés primaires (villes ou régions à forte croissance économique et démographique) et dans les parties plus chères et bien situées de ces collectivités. Les investissements moteurs sont considérés comme « conservateurs » dans un portefeuille, et ils sont souvent détenus par des institutions peu enclines au risque.

- *Investissements à valeur ajoutée* : Présentant un risque plus élevé et un rendement plus élevé, ces investissements nécessitent une gestion « active » afin d'augmenter les revenus et de réduire les dépenses. Ceci inclut souvent des travaux de rénovation, afin d'augmenter les revenus et la valeur nette des actifs, ce que l'on appelle le repositionnement à valeur ajoutée. Les propriétés ciblées par les stratégies de « valeur ajoutée » peuvent se trouver sur des marchés secondaires et tertiaires, ou dans des sections de grandes villes qui présentent un profil de locataires à faible revenu. Il s'agit notamment de propriétés mal entretenues ou négligées, ou qui ont fait l'objet d'une mauvaise gestion. Les investisseurs à valeur ajoutée peuvent également tirer profit du repositionnement d'un bien immobilier, puis de sa vente en tant qu'investissement « moteur » à une institution.
- *Investissements opportunistes* : Présentent un risque élevé et des rendements potentiellement élevés. Le repositionnement de ces investissements nécessite des efforts considérables et peut viser des propriétés vacantes, abandonnées ou fortement négligées, ou encore des propriétés situées sur des marchés « non éprouvés » et périphériques. Les propriétés saisies aux États-Unis constituent une cible classique pour les investisseurs opportunistes. Au Canada, une stratégie opportuniste consiste à investir dans les collectivités basées sur les ressources et dans le Nord (August, M., 2020). Les stratégies opportunistes utilisent généralement l'effet de levier (endettement), selon Herman & Ruiz (2021).

Dans l'espace multifamilial, une stratégie clé consiste à « **repositionner** » les bâtiments abordables à faible coût (appelés « actifs sous-performants » dans le secteur) en utilisant une stratégie de « valeur ajoutée ». Avec cette approche, les sociétés financières *repositionnent les propriétés* pour qu'elles soient plus rentables pour les investisseurs, et « ajoutent de la valeur » *pour les investisseurs* par le biais d'une augmentation des loyers et des charges locatives, une réduction des coûts, et parfois la rénovation des logements et des parties communes pour permettre une augmentation des loyers. Selon Leilani Farha, « quelle que soit la structure de l'entreprise, les propriétaires financiarisés achètent des propriétés, entreprennent des rénovations et augmentent les loyers et les frais » (2022), tout en poursuivant une rotation des locataires qui équivaut à un déplacement. Dans le secteur du logement des personnes âgées, les entreprises « repositionnent » de la même manière les maisons de retraite et les maisons de soins de longue durée en suivant une série d'étapes qui leur permettent d'économiser de l'argent sur l'exploitation et d'augmenter les revenus par l'entremise des frais (loyer, soins de santé et services domestiques). De même, dans le domaine du logement étudiant, le « repositionnement » de logements étudiants vieillissants augmente le coût du logement (ce qui a un impact négatif sur les locataires) et génère des rendements plus élevés pour les investisseurs. Si les stratégies précises utilisées dans chaque sous-catégorie de logement (ou « catégorie d'actifs » dans le langage des investisseurs) varient en fonction des spécificités du secteur, l'idée générale est la même : les sociétés financières créent de la valeur pour les

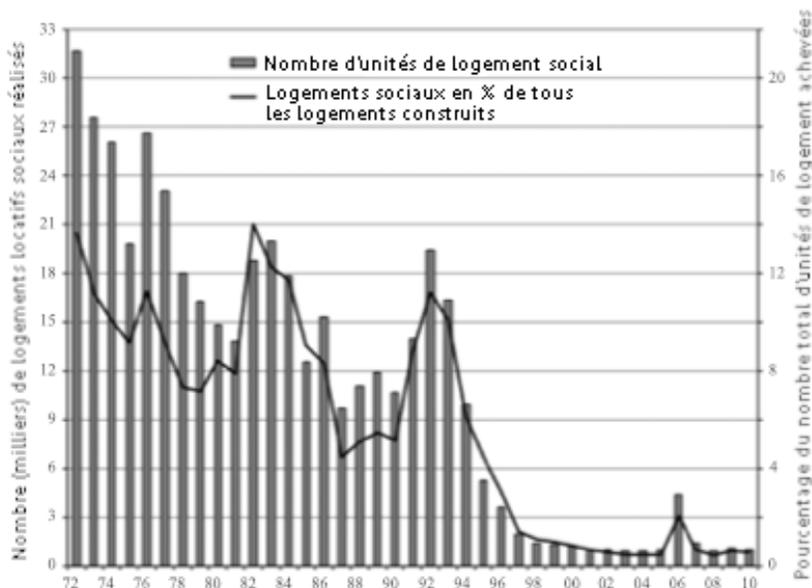
investisseurs en obtenant davantage des résidents (et parfois des travailleurs également). Souvent, ces stratégies exigent le départ des résidents existants afin de les remplacer par de nouveaux résidents qui absorberont des coûts plus élevés. Pour cette raison, August (2020) note que leur modèle économique est basé sur « la dépossession et le déplacement ».

## **Politique du logement et financiarisation**

La financiarisation du logement est ancrée dans les changements apportés à la politique du logement au cours des dernières décennies. Les chercheurs ont souligné la double montée en puissance des politiques néolibérales en matière de logement et de la financiarisation. Dans les pays du monde entier, des tendances similaires en matière de politique du logement au cours des dernières décennies ont catalysé la financiarisation du logement. Il s'agit notamment de la promotion de l'accession à la propriété (par l'entremise d'une assurance hypothécaire garantie par l'État et de politiques fiscales préférentielles pour les propriétaires), du retrait des logements sociaux, de la déréglementation du secteur locatif privé et de l'insécurité croissante des résidents confrontés à une sécurité de l'emploi et à un soutien de l'État providence réduits.

Au Canada, comme dans d'autres pays, les politiques de retrait des programmes de redistribution du logement social, de réduction de la production de logements sociaux et de déréglementation des restrictions pour traiter l'immobilier comme une marchandise ont été adoptées en même temps que les programmes de déréglementation du financement du logement et de libéralisation de la finance. Alors que le Canada disposait d'un programme de logement social efficace à la fin des années 1970, l'administration conservatrice de Brian Mulroney a décidé, dans les années 1980, de procéder à des compressions et à des réductions de programmes. En 1993, le gouvernement fédéral (dirigé par le premier ministre libéral Jean Chrétien) s'est entièrement retiré du logement social – en supprimant le programme, en suspendant les développements futurs et en lançant un programme visant à transférer la responsabilité du financement et de l'entretien des logements sociaux hérités aux gouvernements provinciaux et territoriaux. Ce retrait a entraîné la fin effective de la production de logements sociaux au Canada (Suttor, 2016), et chaque année, les besoins en logements abordables se sont accumulés en raison de ce vide dans l'offre publique (voir figure 1). La déréglementation des protections des locataires et du contrôle des loyers a également façonné le contexte actuel, en rendant de plus en plus lucratif pour les propriétaires privés le bénéfice de la propriété du logement, les locataires ayant moins de protections contre les augmentations de prix et les expulsions. Associées à l'assouplissement des restrictions imposées au secteur financier et à la création par l'État de nouveaux outils financiers pour l'investissement immobilier, les politiques néolibérales dans le secteur du logement ont rendu très lucrative l'extraction de valeur du logement. En outre, un changement de politique du logement visant à promouvoir l'accession à la propriété par la titrisation des prêts hypothécaires (Walks & Clifford, 2015) a également catalysé la financiarisation du logement au Canada.

**Figure 1 : Logements sociaux canadiens construits par année, 1972-2010, créé par Alan Walks et reproduit de Walks & Clifford (2015)**



L'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le logement, Raquel Rolnik, a décrit comment l'abandon par l'État des programmes de logement social et la préférence pour les solutions du marché privé – caractéristiques de la restructuration néolibérale – ont généré des inégalités et ne répondent pas aux besoins de logement des populations vulnérables et en quête d'équité. Il est important de noter que ces actions des gouvernements canadiens contreviennent à leur obligation, en vertu du droit international des droits de la personne, de « réaliser le droit à un logement convenable par tous les moyens appropriés, y compris des mesures législatives » (UN-HRC, 2017). L'élaboration de politiques néolibérales fait le contraire de l'utilisation de la législation pour réaliser le droit à un logement convenable – elle fait, en fait, reculer les progrès vers sa réalisation progressive et ne respecte pas le droit à un logement convenable.

Après des années de négligence à l'égard du logement, le réengagement fédéral dans la politique du logement a commencé entre 2001 et 2017 avec des programmes à petite échelle qui ont engagé un financement minimal et fourni très peu de logements<sup>5</sup>. Ces programmes définissaient le terme « abordable » en fonction des loyers du marché, et non des besoins des locataires. En 2017, la Stratégie nationale sur le logement (SNL) fédérale a été lancée, suivie de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL) en 2019. Les objectifs de ce programme s'éloignent peu des programmes précédents (Hulchanski, 2017), en ce sens qu'il ne répondra pas aux besoins essentiels en matière de logement, et que le financement est limité et largement destiné à soutenir le secteur privé. En fait, par l'entremise de l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL) – un pilier majeur de la SNL – une grande partie du financement est dirigée vers les entreprises financières et les gains du secteur privé, tout en

<sup>5</sup> Ces programmes étaient Initiative en faveur du logement abordable (ILA) et Investissement dans le logement abordable (IDLA).

créant très peu de logements abordables (Pomeroy, 2021) pour les groupes mêmes que la SNL envisage de cibler. Selon un rapport du directeur parlementaire du budget, la SNL de 2017 représentait une baisse réelle du financement par rapport aux années et aux engagements précédents et comprenait moins de financement pour les ménages à faible revenu et des dépenses totales « substantiellement inférieures » pour le logement autochtone (Campion-Smith & Mathieu, 2019). À ce jour, les objectifs déclarés en matière de droits de la personne et l'intention de la SNL de mettre l'accent sur les groupes les plus défavorisés ne se sont pas matérialisés. Cependant, la reconnaissance explicite du droit au logement par la LSNL de 2019, avec ses divers mécanismes de responsabilisation, présente des leviers potentiels stables pour créer un changement systématique.

## 4. Types de financiarisation du logement

Les rapports de cette série mettent principalement l'accent sur la financiarisation du logement, dans laquelle les entreprises financières acquièrent directement des types de logements (appelés « catégories d'actifs ») et les gèrent comme des produits pour les investisseurs. La financiarisation du logement comprend également la titrisation des prêts hypothécaires, dans laquelle les prêts au logement sont regroupés et négociés en tant que produits financiers. Cette section donne un aperçu de la financiarisation de divers sous-types de logements, que les acteurs du secteur qualifient de nouvelles « catégories d'actifs ».

### La financiarisation des prêts hypothécaires

L'une des principales façons dont la finance a transformé le logement, c'est en faisant du logement une dette négociable sur le marché financier mondial, par l'entremise de la titrisation des prêts hypothécaires (Leijten & de Bel, 2020, p. 100) – un phénomène qui a modifié les marchés hypothécaires dans les économies capitalistes matures et au-delà (Rolnik, 2019).

Le prêt hypothécaire conventionnel d'aujourd'hui (dans lequel les ménages peuvent appliquer une faible mise de fonds à un prêt important payable sur une longue période) a été élaboré par les gouvernements dans la période d'après-guerre et subventionné par l'État avec l'introduction de l'assurance hypothécaire. Selon Aalbers (2008), pendant de nombreuses années, les prêts hypothécaires ont principalement servi à faciliter l'accession à la propriété – les institutions financières prêtaient de l'argent à un ménage pour acheter une maison. Plus récemment, les prêts hypothécaires se sont transformés en un produit d'investissement financier. La financiarisation a modifié le rôle du marché hypothécaire, avec l'avènement de la titrisation. Il s'agit d'une pratique selon laquelle les émetteurs de prêts hypothécaires (banques et autres institutions) ont commencé à regrouper les prêts hypothécaires en titres (titres adossés à des créances hypothécaires, ou TACH) et à les vendre aux investisseurs – ce qui permet aux capitaux mondiaux d'investir dans le logement. Grâce aux titres adossés à des créances hypothécaires, les investisseurs ont obtenu un nouvel accès aux revenus du logement, en recevant un revenu régulier provenant des paiements mensuels combinés de tous les acheteurs de logements dont les prêts hypothécaires ont été regroupés dans le titre. Pour les prêteurs, le conditionnement des dettes en titres et leur revente constituaient une source de capital, créant des liquidités qui pouvaient être utilisées pour des prêts encore plus rentables. Aux États-Unis, le marché

hypothécaire secondaire s'est développé grâce à l'assouplissement des règles de souscription des prêts hypothécaires et a été alimenté par des pratiques de prêts prédateurs, dans lesquelles les prêteurs ciblaient les ménages « à risque » pour leur accorder des prêts qu'ils ne pourraient pas rembourser, simplement pour créer des titres plus lucratifs. L'effondrement de ce marché a catalysé la crise des saisies immobilières aux États-Unis et la crise financière mondiale en 2008-2009, qui ont entraîné la saisie de 13 millions de logements et 9 millions d'expulsions en seulement cinq ans (UN-HRC, 2017, p. 3). Les répercussions de cette crise révèlent comment la financiarisation creuse les inégalités économiques avec des effets sociaux inégaux. La crise des saisies a porté un préjudice disproportionné aux ménages noirs et aux autres ménages racisés, qui ont longtemps été exclus de l'accès à la propriété, pour être ensuite ciblés par des prêts risqués, par ce que Keeanga-Yamahtta Taylor appelle « l'inclusion prédatrice » (2020). Selon Nemo Lewis dans son rapport pour cette série, la crise des subprimes a soustrait jusqu'à 93 milliards de dollars de richesse aux ménages afro-américains, ce qui en fait « la plus grande perte de richesse pour les personnes racisées de l'histoire moderne des États-Unis » (p. 10). Les saisies ont également constitué une crise ailleurs dans le monde, comme en Espagne, où un demi-million de saisies ont entraîné 300 000 expulsions entre 2008-2013, et en Hongrie, où l'on a compté près d'un million de saisies entre 2009-2013 (UN-HRC, 2017, p. 4). La financiarisation des prêts hypothécaires a à la fois piégé davantage les consommateurs à revenus moyens et faibles dans les circuits financiers et permis la prise de contrôle du secteur du logement par la finance mondiale (Rolnik, 2019, p. 16).

La financiarisation des prêts hypothécaires a également remodelé le système de logement du Canada. En 1987, le gouvernement fédéral canadien a lancé un programme de titres adossés à des créances hypothécaires pour stimuler un marché hypothécaire secondaire, inspiré du modèle américain (Walks, 2014). Les changements apportés au fonctionnement de la SCHL en 1992 ont encouragé les prêteurs à émettre et à titriser des prêts hypothécaires comme stratégie pour créer une demande chez les acheteurs de maison (Walks & Clifford, 2015). L'accent mis sur la stimulation de l'accession à la propriété et des prêts privés a entraîné une augmentation du fardeau de la dette des Canadiens et un système de logement de plus en plus financiarisé. La restructuration de la SCHL dans les années 1990 pour la rendre plus « commerciale » a fait en sorte que le développement du logement dépende du marché privé et du secteur financier (Walks & Clifford, 2015). Ces changements ont permis au gouvernement fédéral de lancer les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) en 2001, qui ont été utilisées pour obtenir des fonds en vue de l'achat par le gouvernement de titres adossés à des hypothèques – retirant ainsi les hypothèques des livres des prêteurs et faisant porter le risque de défaillance aux contribuables. Ce programme a généré plus de crédit, ce qui a conduit à un plus grand endettement des ménages, et à des prix du logement encore plus élevés (Walks, 2014). Avant la crise financière mondiale, le secteur financier a profité massivement de l'émission de prêts hypothécaires, de leur regroupement en titres adossés à des créances hypothécaires et de leur vente en tant que titres au gouvernement par l'entremise du programme d'OHC. Après l'élection en 2006 d'une administration fédérale conservatrice, l'assouplissement des restrictions hypothécaires a permis d'accroître le volume des prêts hypothécaires au Canada et le nombre de prêts plus risqués, tout en maintenant la hausse des prix des logements (Walks, 2014). En réponse à la crise financière mondiale, le gouvernement canadien a utilisé des programmes hypothécaires pour

renflouer les banques (Walks, 2014)<sup>6</sup>, ce qui impliquait l'acquisition de milliards de dollars de dettes hypothécaires pour sauver le secteur financier en alimentant la hausse des prix des maisons et en socialisant le risque. Comme l'ont expliqué Walks et Clifford (2015), l'utilisation du logement pour sauver le secteur financier a conduit à un contexte politique contraignant, dans lequel on encourage les ménages à s'endetter davantage et à devenir de plus en plus dépendants de la hausse de la valeur des logements pour financer leurs propres besoins en matière de protection sociale (d'autant plus que cette politique s'est accompagnée de compressions dans le logement social et les aides sociales). Depuis lors, la politique monétaire canadienne a maintenu les taux à des niveaux très bas, ce qui garantit la demande de crédit et stimule davantage la valeur des habitations. En réponse à la perturbation économique de la COVID-19, le gouvernement fédéral s'est à nouveau tourné vers le marché du logement pour stabiliser le secteur financier, avec la SCHL et la Banque du Canada qui achètent des titres hypothécaires aux banques. En outre, la politique monétaire non conventionnelle (assouplissement quantitatif) et les taux d'intérêt historiquement bas ont encore stimulé les prêts et poussé les prix de l'immobilier au-delà des niveaux record des années précédentes.

La financiarisation du logement par l'État canadien, par l'entremise de la titrisation des prêts hypothécaires, a obligé les acheteurs à s'endetter de plus en plus lourdement pour accéder à la propriété depuis les années 1990. Les achats alimentés par l'endettement ont fait grimper les prix (alors même que les salaires stagnent), obligeant les nouveaux venus sur le marché à s'endetter toujours plus. Selon Kalman-Lamb (2017), la volonté de l'État canadien de financiariser les marchés immobiliers a « transformé le système immobilier canadien en un moteur d'accumulation [pour le secteur financier] en canalisant l'épargne des ménages vers la consommation de logements de plus en plus chers » (p. 305).

## **La financiarisation des maisons unifamiliales**

Outre la financiarisation qui opère par l'entremise des marchés hypothécaires, l'acquisition directe de maisons unifamiliales (y compris les maisons individuelles, les maisons en rangée et les condominiums) par des sociétés financières en tant que produit d'investissement est une autre tendance récente. Les chercheurs ont étudié la manière dont la finance extrait la valeur des maisons achetées et utilisées comme des locations unifamiliales et l'avènement de produits hypothécaires spéciaux pour faciliter la financiarisation de « l'achat pour louer ».

### *Financiarisation des locations unifamiliales*

La financiarisation des maisons individuelles par acquisition (plutôt que par titrisation des hypothèques) est plus courante dans les pays où de grands portefeuilles de maisons individuelles ont été mis en vente en bloc. Aux États-Unis, dans le sillage de la crise des saisies, des investisseurs institutionnels, tels que la société de capital-investissement Blackstone, a acheté par grands blocs les maisons saisies qui appartenaient à des entreprises publiques. Cela a transformé ces maisons en une nouvelle catégorie d'actifs appelée location unifamiliale, qui a

---

<sup>6</sup> En particulier, la SCHL a lancé le Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés afin d'acheter des titres adossés à des prêts hypothécaires directement des banques au nom du gouvernement fédéral afin d'encourager les banques à continuer à faire des prêts (Walks & Clifford, 2015, p. 1636).

permis au capital mondial de restituer aux actionnaires une valeur dérivée de l'achat de maisons à prix réduit et des paiements de loyer des locataires (Fields, 2018). En 2018, Desiree Fields a décrit la titrisation des revenus locatifs de plus de 100 000 propriétés aux États-Unis par la division des locations unifamiliales de Blackstone, Invitation Homes et d'autres sociétés de capital-investissement. Les locataires concernés comprenaient souvent les mêmes familles déplacées par les saisies (Fields, 2018). Depuis la crise des saisies, les sociétés de placement immobilier qui utilisent les locations unifamiliales et autres véhicules d'investissement ont gagné en taille et en influence. Selon Susan Charles (2020), ces entreprises ont une « obligation fiduciaire de maximiser la richesse des actionnaires ». Combiné à une propriété quasi oligopolistique dans certaines zones, cela a conduit à une augmentation de l'inabondabilité et de l'instabilité pour les ménages (Charles, 2020). Dans une étude sur les locations unifamiliales à Las Vegas, Josh Akers et Eric Seymour (2021) ont constaté que les grands exploitants financiers actifs à l'échelle nationale présentaient des taux d'expulsion plus élevés, et que les expulsions étaient plus fréquentes parmi les ménages dirigés par une femme, les ménages avec enfants et les ménages noirs. En Irlande, Lima (2020) a décrit comment, en achetant des logements locatifs, des entreprises institutionnelles ont fait parler d'elles pour leurs pratiques d'expulsions massives et leurs méthodes hostiles.

#### *Financiarisation de l'achat pour louer*

La financiarisation de l'achat pour louer désigne l'acquisition de logements supplémentaires ou de « biens de placement » par des particuliers, qui achètent des propriétés dans le but de les louer. Au Royaume-Uni, cette forme de propriété a été créée au milieu des années 1990, permettant aux particuliers de s'enrichir grâce à l'investissement immobilier. La popularité de ce phénomène a été associée à l'affaiblissement du filet de sécurité sociale, qui oblige les gens à rechercher la sécurité financière par l'entremise d'investissements, plutôt que par les pensions et les programmes sociaux. Cela fait partie d'une tendance plus large de la politique du logement à promouvoir « l'aide sociale adossée à des actifs », dans laquelle on attend des particuliers qu'ils financent leurs propres besoins en matière d'aide sociale par la possession d'actifs (et en particulier *l'accession à la propriété*), alors que les États amorcent la réduction néolibérale de l'aide sociale. Au Royaume-Uni, les produits hypothécaires liés à l'« achat pour louer » ont facilité l'accès à ce secteur pour les investisseurs-acheteurs, et leur nombre a augmenté pour représenter 12 % de toutes les avances hypothécaires en 2007 (Leyshon & French, 2009).

Le chercheur Mick Byrne (2020) a constaté que l'augmentation du nombre des prêts hypothécaires liés à l'achat pour louer a entraîné l'inflation des prix des actifs et la hausse des prix des logements au Royaume-Uni. Selon Lima (2020), le secteur de l'achat pour louer en Irlande a commencé avec des investisseurs individuels, mais entre 2010 et 2020, ceux-ci ont été remplacés par des investisseurs institutionnels comme des fonds d'investissement, des entreprises privées spécialisées et des sociétés de placement immobilier. Cela suggère que la phase initiale ou la protofinanciarisation par l'entremise de l'achat pour louer pourrait évoluer vers une financiarisation institutionnelle du logement unifamilial, comme indiqué ci-dessus.

### *La financiarisation du logement unifamilial au Canada*

Au Canada, la propriété des biens locatifs unifamiliaux est encore très fragmentée, comme aux États-Unis avant la consolidation du capital financier consécutif à la crise financière mondiale. Toutefois, si l'on considère l'ensemble des consolidations effectuées par les différents acteurs financiers, le Canada présente une part importante de ce que l'on pourrait appeler la protofinanciarisation (ou la financiarisation de l'achat pour louer) dans le secteur de l'accession à la propriété, y compris pour les maisons individuelles et les condominiums. De nombreux propriétaires ont acheté une deuxième, une troisième, une quatrième maison, voire plus, comme source de revenus. Le nombre de logements appartenant à des investisseurs dans les villes canadiennes peut atteindre 25 %, et ce chiffre a augmenté pendant la pandémie. En 2020, le nombre de Canadiens ayant quatre prêts hypothécaires ou plus a augmenté de 7,7 % (Altstedter, 2021), et les acheteurs de logements multiples sont devenus le type d'investisseurs le plus courant à Toronto, réalisant 29 % des achats (Gibson, 2021). Cette évolution est probablement liée à la financiarisation des prêts hypothécaires et à la disponibilité croissante de crédits hypothécaires bon marché, qui permettent et incitent les propriétaires à acquérir des logements supplémentaires à titre d'investissement. La demande des investisseurs peut en effet être le moteur de l'essor des condominiums (en effet, selon une étude menée en 2014 par Rosen et Walks, jusqu'à 80 % des condominiums du centre-ville de Toronto ont été achetés par des investisseurs).

En termes de propriété institutionnelle, le premier fonds de titrisation des loyers de maisons individuelles a été lancé au Canada en 2021. La société de placement immobilier Core Development a été lancée en s'inspirant du marché américain des locations unifamiliales, avec pour objectif à moyen terme de constituer un portefeuille d'un milliard de dollars d'unités locatives dans environ 2 000 logements au Canada d'ici 2026 (Younglai, 2021). En outre, les maisons en copropriété ont été consolidées par les institutions financières et conditionnées en tant que titres, par l'entremise de la société de placement immobilier Central Condominiums, lancée à Toronto en 2016. Alors que ces deux entreprises sont des acteurs institutionnels qui investissent dans l'achat de propriétés individuelles destinées à la location, le Canada dispose d'un secteur « acheter pour louer » important. Bien qu'il n'y ait pas d'étude poussée sur ce sujet à ce jour, les données du Programme des statistiques sur le logement canadien obtenues pour ce rapport montrent qu'en Ontario, les sociétés financières et immobilières possédaient 76 380 propriétés unifamiliales en 2020<sup>7</sup>. Bien qu'il ne s'agisse que d'une fraction (1,7 %) du parc total, cela représente une augmentation de 7,7 % de la propriété financière/immobilière en seulement deux ans – une croissance trois fois plus rapide que le parc immobilier lui-même. En Colombie-Britannique, la croissance de la propriété financière/immobilière des maisons et des condos est encore plus rapide. Entre 2018 et 2020, elle a bondi de 14 %, la consolidation des

---

<sup>7</sup> Ce chiffre fait référence au nombre total de maisons seules, de maisons jumelées, des maisons en rangée et des condominiums détenus par des sociétés qui figurent dans les catégories « *Finance and Insurance* » ou « *Real Estate and Rental Leasing* » du NAIC. En 2020, il était de 76 935, une augmentation de 7,7 % en deux ans. Entretemps, l'augmentation totale du nombre de logements de ces types en Ontario était de 2,5 % (de 4 329 430 logements à 4 438 180).

logements par la finance et l'immobilier progressant à un rythme 7,7 fois supérieur à celui des nouveaux développements<sup>8</sup>.

L'officialisation de ces portefeuilles en produits disponibles pour l'investissement pourrait se développer. À Toronto, par exemple, The Six Properties possède 15 maisons qui sont présentées comme un produit pour les investisseurs. Si l'on considère l'ensemble des propriétés unifamiliales gérées comme des actifs financiers – de la propriété des investisseurs à la propriété des institutions au Canada –, il est possible qu'une grande partie du parc de logements unifamiliaux soit déjà utilisée à grande échelle comme un produit pour les investisseurs.

## **La financiarisation du logement locatif multifamilial**

La financiarisation du logement locatif (abordée dans le rapport de cette série par Martine August) fait référence à un processus dans lequel les propriétés de logement locatif sont transformées en un produit d'investissement financier. En pratique, il s'agit de l'acquisition d'immeubles locatifs multifamiliaux par des sociétés « financières » qui permettent aux investisseurs d'accéder à un flux de revenus provenant des loyers mensuels des locataires. Les investisseurs peuvent investir à titre privé ou en achetant des actions sur une bourse des valeurs mobilières. Au Canada, les sociétés financières ont commencé à consolider la propriété des logements multifamiliaux à partir de la fin des années 1990. Entre 1996 et 2020, les sociétés de placement immobilier sont passées de zéro à près de 200 000 logements. On estime que 340 000 appartements appartiennent aux plus grandes sociétés financières du Canada et que les institutions détiennent de 20 à 30 % des logements locatifs multifamiliaux construits à cet effet dans tout le pays, et la consolidation augmente chaque année. Pendant la pandémie, cette situation s'est rapidement aggravée, car les entreprises consolidaient les appartements à un rythme plus élevé que jamais.

La financiarisation du logement locatif modifie la manière dont les propriétés sont gérées, pour donner la priorité à la maximisation de la valeur extraite des bâtiments et des personnes qui y vivent. L'augmentation des bénéfices pour les actionnaires et les dirigeants provient des économies de coûts liées à la consolidation, et des revenus générés par les augmentations de loyer et les nouveaux frais. Les plus fortes augmentations des revenus locatifs peuvent être obtenues en retirant les locataires qui paient des loyers peu élevés pour faire payer beaucoup plus à la personne suivante – parfois en rénovant le logement entretemps. Cette stratégie commerciale génère des profits grâce à la dépossession, qui cible les personnes à faible revenu pour les déplacer, et entraîne une hausse des prix des logements locatifs ce qui augmente l'embourgeoisement. Aux États-Unis, des chercheurs (Raymond, Miller, McKinney, & Brain, 2021; Gomory, 2022) ont constaté que les institutions financières expulsent les locataires à un taux plus élevé que les autres types de propriétaires.

---

<sup>8</sup> En C.-B., le nombre de logements détenus par les secteurs de la finance et de l'immobilier a augmenté de 22 525 à 25 765 (une hausse de 14,4 %) entre 2018 et 2020, alors que le nombre global de logements neufs a augmenté de 1 347 750 à 1 373 075 (une hausse de 1,88 %). Ces chiffres dérivent de calculs faits à base de tableaux de données personnalisés du Programme de statistique du logement canadien.

### *Financiarisation de la construction en vue de la location*

Au Canada, la financiarisation du logement locatif a surtout consisté en l'acquisition et la consolidation de propriétés multifamiliales existantes, bien que certaines entreprises se soient récemment diversifiées dans le développement de nouvelles constructions locatives. Dans la littérature sur la financiarisation, les chercheurs ont appelé cela la financiarisation de la « construction en vue de la location » (Brill & Ozogul, 2021; Nethercote, 2020), dans laquelle les entreprises institutionnelles construisent et conservent la propriété des unités d'appartement en tant qu'actifs générateurs de revenus. En ce qui concerne le contexte canadien, les chercheurs Brill et Ozogal (2021) ont indiqué qu'« attirer le financement institutionnel » vers la construction de logements à destination locative « combine les objectifs politiques de s'attaquer aux problèmes du marché du logement, sans avoir besoin d'augmenter les dépenses gouvernementales » (p. 236). Au Canada, les entreprises financières (et autres) qui construisent des logements locatifs affirment qu'elles fournissent une offre indispensable et qu'elles font leur part pour résoudre le problème de l'accessibilité. Dans la pratique, cependant, les sociétés financières achètent en grande partie des propriétés existantes et font valoir auprès des investisseurs qu'elles peuvent profiter du *manque* d'offre dans le pays.

Récemment, certaines sociétés financières se sont lancées dans l'investissement dans des logements à destination locative, mais elles ont clairement indiqué qu'elles n'avaient pas l'intention de proposer des logements à loyer modéré ou des logements abordables. En effet, une étude de Steve Pomeroy et Duncan McLennan (2019) a révélé que les nouveaux logements locatifs construits à cet effet tendent à proposer des unités à 170 % des loyers moyens du marché. Cette hausse des prix ne peut pas non plus être simplement imputée au manque d'offre de logements – selon les données du recensement de 2021, l'offre de logements au Canada a dépassé la croissance de la population au cours des cinq dernières années (Younglai, 2022) et des cinq années précédentes également (Doucet, 2022).

### **La financiarisation du logement des personnes âgées**

Ce thème est abordé dans le rapport de cette série par Jackie Brown. La financiarisation est peut-être la plus avancée dans le secteur du logement des personnes âgées au Canada, qui comprend les complexes de vie pour retraités et les centres de soins de longue durée (SLD). Également appelés maisons de soins infirmiers, les centres de SLD sont des établissements subventionnés par l'État qui fournissent des soins 24 heures sur 24 aux personnes âgées fragiles. Au Canada, la plus grande partie (46 %) des centres de SLD sont de propriété publique, tandis que le reste appartient à des exploitants sans but lucratif (23 %) et privés (29 %) (CIHI, 2021). Les maisons de retraite sont en grande partie privées et les services domestiques et les soins de santé sont payants. Elles vont des milieux de vie indépendante aux lieux de vie assistée et aux unités de « soins de la mémoire » qui offrent des soins similaires à ceux disponibles dans les établissements de soins de longue durée. La financiarisation du logement des personnes âgées a suivi la restructuration néolibérale des marchés de la santé et du logement. Il convient de noter en particulier les compressions dans les hôpitaux, qui ont poussé un plus grand nombre de personnes âgées ayant des besoins importants en matière de soins de santé vers le secteur des SLD, ce qui a entraîné de longues listes d'attente et une faible chance d'accès pour les personnes ayant des besoins plus légers. En réponse à ce vide dans les soins socialisés, les soins

de santé à paiement privé dans la vie à la retraite se sont développés en tant qu'offre des sociétés financières, y compris de nombreuses sociétés basées aux États-Unis qui ont reconnu le potentiel de profit des soins de santé privatisés (August, 2021a). Les sociétés financières tirent les profits des investisseurs de la vie à la retraite en facturant des loyers supérieurs à ceux du marché et en augmentant les coûts (pour les loyers, les services et les soins de santé) au fil du temps. Les sociétés financières ont également été attirées par les centres de SLD, qui offrent une occupation garantie et la possibilité de tirer parti des fonds de réaménagement gouvernementaux. Au Canada, la propriété de logements pour personnes âgées par des sociétés financières est passée de moins de 10 000 logements au milieu des années 1990 à plus de 127 000 en 2020. Globalement, les sociétés financières possèdent au moins 33 % de tous les logements pour personnes âgées, dont 22 % des centres de SLD et 42 % des maisons de retraite (August, 2021a). Les plus grandes entreprises investies dans les logements pour personnes âgées au Canada sont les sociétés de placement immobilier américaines Ventas et Welltower, qui ont pénétré les marchés canadiens en 2007. Les entreprises financières du secteur des logements pour personnes âgées tirent profit de l'augmentation des revenus (loyers, frais de services domestiques, frais de soins de santé) et de la réduction des coûts, dont le plus important est la main-d'œuvre. Cela signifie que les profits des sociétés financières proviennent directement des résidents âgés (et de leurs familles), qui paient en termes de coûts plus élevés et de qualité potentiellement réduite des soins. Les travailleurs (en grande partie, des femmes immigrées et racisées employées en tant que travailleuses de soutien personnel) sont également lésés par les stratégies de réduction des coûts et de réduction de la main-d'œuvre (Horton, 2019). Au Canada, les sociétés de capital-investissement ont enregistré les taux les plus élevés de décès liés à la COVID-19 dans leurs propriétés (August, 2021b).

## **La financiarisation du logement social**

Bien qu'il n'y ait pas encore de rapports sur la vente de logements sociaux à des sociétés financières au Canada, la financiarisation du logement social est un problème dans de nombreuses autres régions du monde. Cela implique la privatisation et la vente de logements sociaux à des sociétés financières. À Berlin, par exemple, la « privatisation en bloc » des logements sociaux a déclenché une vague d'investissements en capital-investissement, qui a été suivie de revente, de hausses des prix des loyers et, dans de nombreuses régions, de négligence et de détérioration des propriétés de logements sociaux (Fields & Uffer, 2014). Dans toute l'Europe, le chercheur Gertan Wijburg et ses collègues ont décrit la privatisation des « logements anciennement décommerçialisés » comme la « financiarisation du logement locatif 1.0 » – la première étape de la privatisation du logement locatif dans cette partie du monde. La vente de logements sociaux – un actif public offrant des loyers très abordables – a considérablement affecté l'accessibilité et la qualité des quartiers en Allemagne (Wijburg, Aalbers, & Heeg, 2018). Pour souligner la rapidité du changement, les auteurs décrivent comment une société américaine de capital-investissement (Cerberus) a accumulé 95 000 propriétés et est devenue du jour au lendemain le plus grand propriétaire de la ville. La stratégie consistait à augmenter les loyers, à vendre des unités dans les quartiers embourgeoisés et à réduire les coûts d'entretien ailleurs dans le portefeuille.

## **La financiarisation du logement étudiant**

La financiarisation est également en train de remodeler le secteur du logement étudiant, promu à la création d'une nouvelle catégorie d'actifs (Revington & August, 2020) appelée logement étudiant construit à cet effet. Le marché des logements étudiants construits à cet effet a attiré des investissements financiers considérables aux États-Unis et au Royaume-Uni (10 et 4 milliards de dollars respectivement), où les entreprises profitent de la rotation rapide des étudiants, d'améliorations « de luxe » et de la possibilité de facturer au lit plutôt qu'à l'unité. Au Canada, seuls 3 % des étudiants vivent dans des logements étudiants construits à cet effet, mais les sociétés financières se sont tournées vers cette catégorie d'actifs « nichée » pour construire de nouvelles propriétés. En fait, Revington et August (2020) ont soutenu que la demande des investisseurs pour un produit d'investissement a mené à la création des logements étudiants construits à cet effet au Canada, plus que la demande des étudiants pour des logements à coût élevé. La financiarisation du logement étudiant a commencé en 2011, avec la participation d'entreprises comme Centurion REIT, Knightstone Capital Management, CHC Student Housing (soutenu par le fonds de pension AIMCo) et Woodbourne, une société de capital-investissement basée aux États-Unis. La financiarisation du logement étudiant au Canada est davantage un phénomène dans les petites villes du « marché secondaire » et les villes universitaires. Waterloo, par exemple, compte 42 % des logements étudiants du Canada, et les sociétés financières possèdent 24 % des logements étudiants construits à cet effet de la ville. Selon Revington et August (2020), l'aménagement de tours d'habitation à Waterloo (facilité par les autorisations d'aménagement libéralisées de la ville) a entraîné les pressions d'embourgeoisement et les niveaux croissants d'inabordabilité par rapport à d'autres parties de la ville. Étant donné que les étudiants de niveau postsecondaire ont souvent des revenus inférieurs et accumulent des niveaux élevés de dettes d'études, les stratégies visant à extraire de la valeur de cette population pour les investisseurs financiers devraient être analysées afin d'être conformes à l'engagement du Canada envers le droit à un logement convenable.

## **Financiarisation et locations à court terme**

Les locations à court terme désignent les logements destinés aux visiteurs et aux touristes, dans lesquels la réservation et le paiement à court terme sont assurés par des applications comme Airbnb, VRBO, Sonder, etc. Comme les locations à court terme facturent des frais de nuitée élevés, le bénéfice généré est plus élevé que celui qui peut être obtenu avec un locataire à long terme. Cette situation a entraîné des pertes dans le parc de logements locatifs, car les propriétaires convertissent les unités en logements pour location à court terme, et les investisseurs achètent et consolident les propriétés pour créer des portefeuilles lucratifs de logements pour location à court terme (Malapit, 2020). La réduction du nombre de logements locatifs disponibles et la hausse des prix font grimper le coût moyen des logements locatifs (Wachsmuth & Weisler, 2018; FairBnB, 2017), ce qui réduit les options de logement abordables et favorise l'embourgeoisement. Ces processus sont alimentés à la fois par des investissements financiers dans des plateformes de location à court terme, qui sont extrêmement rentables pour les investisseurs institutionnels, et par l'acquisition et la consolidation directes de propriétés par des investisseurs, qui transforment les logements en actifs d'investissement. Les politiques

municipales et provinciales visant à réglementer et à décourager les locations à court terme peuvent empêcher la financiarisation du logement par cette voie.

## **La financiarisation des communautés de maisons mobiles**

Les parcs de maisons mobiles, ou communautés de maisons préfabriquées (CMP), constituent une autre frontière pour les investissements financiers. Selon August (2020), Realstar a été le premier à financer les CMP en 2005, avec le lancement de ses fonds Manufactured Home Partnership I, II et III. Realstar exploite 5 000 sites de maisons mobiles sous les marques Keystone et Realstar. CAPREIT, la plus grande société de placement immobilier résidentiel multifamilial du Canada, a commencé à acquérir des CMP en 2007 et a accumulé un portefeuille de 63 790 CMP, selon son rapport annuel de 2020 (p. 9). Des acquisitions ont également été réalisées par Boardwalk REIT, Killam REIT et le fonds de pension British Columbia Investment Management Corporation (BCIMC). Les rapports des médias sur certains sites de CMP acquis par des sociétés financières suggèrent que ces sociétés augmentent régulièrement les loyers sans investir dans des améliorations. Par exemple, à Lake Echo, une communauté d'Halifax achetée par Killam REIT, les avocats de la société ont combattu un locataire qui demandait une réduction de loyer après avoir vécu un an sans eau potable dans sa maison. Selon le journaliste Shane Dingman du *Globe and Mail*, les propriétaires institutionnels ont acquis environ 10 % des maisons mobiles en Colombie-Britannique et cherchent à se consolider davantage (2022).

Aux États-Unis, les parcs de maisons mobiles constituent l'une des plus grandes sources de logements abordables non subventionnés du pays. Plusieurs des plus grandes sociétés d'investissement financier du monde, dont Blackstone Group, Apollo Global Management, Stockbridge Capital group, Carlyle Group et Brookfield Asset Management de Toronto, ont commencé à consolider la propriété des parcs de maisons mobiles américains. À lui seul, Brookfield avait acquis 135 communautés dans 13 états en 2016 (Kolhatkar, 2021). Les stratégies des entreprises ont consisté à facturer de nouveaux frais pour les charges et les services et à augmenter considérablement les loyers – en sachant que les résidents des parcs de maisons mobiles ne peuvent en principe pas déménager et seront obligés d'absorber les augmentations de coûts.

## **5. Impacts de la financiarisation du logement**

Comme nous l'avons vu plus haut, la financiarisation a été signalée comme un facteur d'inégalité sociale et est associée à la violation du droit à un logement convenable. Ce processus a été décrit comme « hautement préjudiciable à un grand nombre de personnes dans le monde » (Epstein, 2005, p. 5). Selon Farha (2022), « la financiarisation compromet l'accessibilité financière, l'habitabilité et la sécurité d'occupation des logements, qui sont toutes des exigences du droit au logement » (p. 2). De plus, Farha a souligné que ces impacts négatifs ne sont pas distribués de façon égale, notant que la financiarisation du logement touche particulièrement « les groupes marginalisés (les personnes à faible revenu, autochtones, racisées et handicapées) » (p. 4). Les impacts de la financiarisation ont été examinés dans le contexte des différents sous-marchés ci-dessus, et sont abordés de manière plus détaillée dans les autres rapports de cette série. Cette section résume brièvement les principales incidences négatives.

### *Abordabilité*

La financiarisation est associée à l'augmentation des coûts du logement, que ce soit pour les propriétaires ou les locataires. La financiarisation des marchés de l'immobilier et des prêts hypothécaires a entraîné ces dernières années des hausses de prix des logements totalement dissociées de la croissance des revenus. Les logements inabordables poussent les acheteurs potentiels à s'endetter davantage, ce qui accroît leur précarité financière, et excluent purement et simplement de nombreux propriétaires potentiels du marché. En outre, l'augmentation des prix des logements entraîne des inégalités en matière de logement, car elle profite aux propriétaires d'actifs grâce à des gains en capital, tandis que les locataires et les non-propriétaires d'actifs sont exclus (Adkins, Cooper, & Konings, 2020).

La financiarisation réduit également l'accessibilité des logements locatifs. Le modus operandi des sociétés financières consiste à augmenter les loyers et les frais, qu'il s'agisse de logements locatifs, de logements pour personnes âgées, de logements pour étudiants ou d'autres sous-marchés locatifs. Les entreprises de ces secteurs vantent leurs augmentations de loyer et de frais aux investisseurs et gèrent les logements de manière à soutirer un maximum de paiements aux résidents. Selon Farha (2022), « les tensions liées à l'accessibilité du logement ont augmenté partout où les sociétés de placement immobilier sont actives » (p. 11). Au Canada, les sociétés de placement immobilier et autres sociétés financières font grimper les prix, ce qui réduit l'accessibilité et augmente les difficultés économiques des résidents. Le caractère abordable est un critère essentiel pour un logement convenable, et les sociétés financières se donnent pour objectif de rendre les logements moins abordables, ce qui signifie qu'elles travaillent directement à l'encontre de la réalisation du droit à un logement convenable.

### *Harcèlement et réduction de la qualité de vie*

Les stratégies de rentabilité des entreprises financières (repositionnement, augmentation des loyers, déplacement) ont un impact négatif sur la qualité de vie des locataires. Le harcèlement est un impact de la propriété financière couramment répertorié (Fields & Uffer, 2014), les entreprises ayant recours à des stratégies judiciaires et extrajudiciaires pour évincer les locataires de longue date qui paient des loyers moins élevés. À Toronto, les locataires ont fait état d'entrées illégales dans les logements, de faux avis d'expulsion, de coupures constantes de chauffage, d'eau et d'électricité, de travaux bruyants et perturbateurs (même au-delà des heures légalement autorisées) et d'autres formes de harcèlement (August & Walks, 2018). Dans un immeuble de Toronto, le propriétaire Akelius a enveloppé le bâtiment (y compris les fenêtres) d'une bâche verte pendant dix mois. Une autre frustration très courante pour les locataires de longue date est de voir leur logement négligé en matière de maintenance et d'entretien, alors même que l'immeuble qui les entoure est rénové pour maximiser les futurs revenus locatifs. Dans certains cas, la réduction de l'habitabilité est le résultat de stratégies de réduction des coûts visant à générer des profits – une stratégie courante du capital-investissement (Fields & Uffer, 2014). Le fait de devoir habiter un bâtiment en ruine est en effet une expérience courante pour les locataires de propriétés appartenant à des organismes financiers et constitue une violation du critère d'« habitabilité » du droit à un logement convenable. Dans le rapport d'ACORN pour cette série, les auteures Bhumika Jhamb et Judy Duncan partagent de nombreuses histoires de locataires. Une locataire vivant avec trois enfants a décrit comment le plafond de la chambre de son enfant s'est effondré, suivi d'un

torrent d'eau noire et moisie. Lorsque le propriétaire Mainstreet Equity Corporation (dont le PDG siège au conseil d'administration de la SCHL) les a déménagés temporairement en raison de l'inhabitabilité du logement, il lui a facturé 400 \$ de plus. D'innombrables histoires similaires soulignent les dangers de permettre que le logement soit traité comme un actif financier, où les entreprises sont libres de rechercher des profits sans tenir compte de l'impact sur les droits de la personne.

### *Déplacements et expulsions*

Dans le secteur du logement locatif, les sociétés financières réalisent des bénéfices pour les actionnaires en faisant grimper les loyers et les frais. L'augmentation des coûts attribuable aux hausses de loyer intensifie les difficultés économiques et l'insécurité sur le plan du logement, mettant les locataires en danger de déplacement économique. Plus directement, les entreprises financières tentent explicitement de pousser les locataires payant des loyers bas de partir afin d'obtenir des unités vacantes, ce qui leur permet d'augmenter le loyer de n'importe quel montant (en raison des politiques de suppression des mesures de contrôle de l'inoccupation). Selon le PDG de Starlight, le plus grand propriétaire au Canada : « C'est en changeant de locataires que les logements sont les plus rentables » (August, 2020). La recherche de « rotation » – aussi appelée déplacement des locataires – est une stratégie clé pour réaliser des profits financiers dans le secteur du logement locatif. Les entreprises cotées en bourse vantent dans leurs rapports annuels leurs taux de rotation de locataires et calculent pour les actionnaires le montant des bénéfices supplémentaires réalisés chaque année en augmentant les loyers « exempts de contrôle » des unités vacantes. La société financière Akelius, présente à Toronto et à Montréal, a déjà tenu un compte des unités qu'elle avait « mises à niveau vers la première classe », ce qui implique le départ des locataires existants et la hausse des loyers – un compte de déplacement *de facto*.

On s'inquiète également du fait que la financiarisation soit liée à l'augmentation des expulsions. Comme le déplacement, l'expulsion a des impacts négatifs substantiels sur les locataires et entraîne des difficultés matérielles, des impacts sur la santé (mentale et physique), l'instabilité du logement, l'itinérance, la perte d'emploi, des conséquences négatives pour les enfants et la déstabilisation de la communauté (Desmond, Gershenson, & Kiviat, 2015). Des chercheurs aux États-Unis ont constaté que les exploitants financiers de logements locatifs utilisent l'expulsion comme un outil générateur de revenus, et expulsent à des taux plus élevés que les autres types de propriétaires (Gomory, 2022; Raymond, Dockworth, Miller, Lucas, & Pokharel, 2016). À Atlanta, par exemple, Raymond et al. (2021) ont constaté que l'achat de logements locatifs par des investisseurs prédisait un pic des jugements d'expulsion la même année et présageait une transition raciale – le déplacement des locataires noirs.

### *Impacts sur la santé*

La financiarisation du logement a des répercussions considérables sur la santé humaine, tant physique que mentale. Les locataires et les résidents qui doivent faire face à des augmentations de prix, à l'insécurité financière, à des menaces de déplacement, à des rénovations perturbatrices dans l'ensemble de l'immeuble, au harcèlement des propriétaires et à l'expulsion sont victimes de stress, d'anxiété, de dépression et des effets négatifs connexes sur la santé. Par exemple, une locataire interviewée par ACORN pour cette série a décrit comment le propriétaire

Starlight Investments (le plus grand propriétaire du Canada) a illégalement augmenté son loyer pendant la pandémie et a demandé son expulsion lorsqu'elle a pris du retard dans le paiement de son loyer. Elle a décrit comment sa santé mentale et physique a décliné après cet épisode.

Dans le domaine du logement des personnes âgées, les répercussions de la financiarisation sur la santé peuvent être assez profondes. Ce phénomène a été étudié dans les centres de soins de longue durée (SLD), où les chercheurs peuvent examiner les différences dans les conséquences sur la santé et d'autres indicateurs avant et après l'acquisition d'un centre de soins par une société financière. La propriété à but lucratif des centres de SLD a été associée à plusieurs reprises à des résultats de qualité inférieure en matière de soins, tandis que les chaînes (y compris les sociétés financières) affichent des résultats encore plus mauvais, avec un personnel moins nombreux, des résultats moins bons pour les résidents et davantage de lacunes (voir August 2021a pour un résumé de la littérature). Les sociétés financières génèrent des bénéfices plus élevés, et il s'avère que les foyers dont les marges bénéficiaires sont les plus élevées sont ceux dont la qualité est la plus faible (O'Neill, Harrington, Kitchener, & Saliba, 2003). On a constaté que les sociétés de capital-investissement, en particulier, avaient moins de personnel, moins d'infirmières diplômées et un taux de décès de patients 10 % plus élevé après l'acquisition par une société de capital-investissement (Gupta, Howell, & Yannellis, 2021). Au Canada, les entreprises à but lucratif et les entreprises financières ont enregistré les taux les plus élevés de décès liés à la COVID-19 par 100 lits au cours des deux premières vagues de la pandémie. Les propriétés détenues par des capitaux privés et certaines entreprises financières présentaient des taux de décès encore plus élevés (August, 2021b).

#### *Impacts inégaux affectant de manière disproportionnée les groupes marginalisés*

Les effets négatifs associés à la financiarisation du logement dont il est question ici risquent d'affecter de façon disproportionnée les groupes marginalisés, y compris ceux auxquels la Stratégie nationale sur le logement du Canada accorde la priorité. L'inégalité en matière de logement est vécue de façon disproportionnée par les Autochtones, les personnes racisées, les personnes handicapées, les nouveaux arrivants au Canada et les personnes à faible revenu et à revenu fixe. Les stratégies financières visant à extraire davantage de valeur des ménages (par l'entremise de dettes, de frais, de paiements de loyer) seront plus susceptibles de nuire aux personnes les plus précaires. Aux États-Unis, les chercheurs ont prouvé que la financiarisation des prêts hypothécaires et les prêts prédateurs ont intentionnellement ciblé les ménages noirs et hispaniques, et les impacts négatifs de la crise des saisies ont également eu des impacts inégaux sur les personnes racisées (Wyly, Atia, Foxcroft, & Hammel, 2006). La financiarisation des locations de maisons unifamiliales est également associée à une extraction inégale des revenus et des richesses des ménages racisés. En ce qui concerne les logements locatifs, la population ciblée par les sociétés financières – les locataires – est déjà composée de manière disproportionnée de ménages racisés et autochtones, de familles monoparentales, de nouveaux arrivants au Canada et de personnes âgées, ce qui signifie que ces groupes feront les frais de cette tendance.

Dans le rapport qu'il a rédigé pour cette série, Nemoy Lewis explique que les locataires noirs sont les deuxièmes locataires les plus « accablés par le loyer » à Toronto et que les entreprises financières de Toronto sont actives dans les quartiers où la proportion de locataires noirs est

élevée. Dans le rapport d'ACORN, les locataires interrogés ont fait des commentaires qualitatifs sur les impacts inégaux de la financiarisation sur les groupes vulnérables. Un locataire a décrit comment CAPREIT (la plus grande société de placement immobilier multifamilial du Canada) n'a pas entretenu son immeuble et a traité les immigrants de manière injuste, en leur demandant des dépôts de loyer illégaux. Un autre locataire interrogé avait été déplacé par Timbercreek Asset Management, dans le cadre de la démolition par cette société de logements dans la communauté d'immigrants à prédominance noire de Herongate. La locataire a décrit le traitement qu'elle a reçu :

Mon propriétaire – Timbercreek – m'intimidait en refusant de réparer quoi que ce soit dans ma maison. Il y avait des souris, de gros trous dans le mur, des punaises de lit, les toilettes étaient cassées, et ils n'ont rien voulu réparer. Un jour, j'ai pleuré parce qu'à chaque fois qu'ils me disaient qu'ils viendraient régler les problèmes, je prenais un congé pour ça et ils ne venaient jamais. Je pleurais et je me demandais pourquoi ils me traitaient ainsi. C'est parce que je suis noire?

En 2019, un groupe de locataires de Herongate a déposé une plainte auprès du Tribunal des droits de la personne de l'Ontario pour accuser Timbercreek de violer le droit international des droits de la personne avec la démolition de leurs maisons et le déplacement des groupes racisés et immigrants de la communauté. L'issue de cette affaire n'est pas encore connue, mais les demandeurs ont traité la vision de Timbercreek pour leur communauté de discriminatoire, car celle-ci enfreignait leur droit à ne pas subir de discrimination en matière de logement, en vertu du Code des droits de la personne de l'Ontario<sup>9</sup>. À Herongate et ailleurs, les impacts de la financiarisation et les stratégies utilisées par les entreprises financières pour extraire de la valeur des logements et de leurs occupants ont des effets disproportionnés sur les groupes marginalisés, qui sont plus susceptibles de louer, de connaître l'insécurité sur le plan du logement et d'être la cible de traitements discriminatoires.

## 6. Résumés des rapports de la série

### *La financiarisation du logement locatif, par Martine August*

Ce rapport examine la financiarisation des appartements multifamiliaux au Canada. Cette tendance relativement récente (apparue à la fin des années 1990) se définit comme l'acquisition d'immeubles locatifs par des sociétés financières, qui soumettent ces immeubles aux logiques du capital financier. Le rapport fait le point sur la prévalence croissante de cette tendance au Canada, et sur les 25 plus grands propriétaires – parmi lesquels les sociétés financières dominent. Les moteurs politiques de cette tendance sont liés (i) à la réduction de l'État-providence au Canada (suppression des logements sociaux), (ii) à la déréglementation du contrôle des loyers et de la protection des locataires, et (iii) à la libéralisation et à la déréglementation financières. Le rapport retrace cette tendance au Canada, où les entreprises nationales se sont développées grâce à la consolidation des propriétés existantes et sont devenues des plateformes financières sophistiquées, actives dans tout le pays et dans la « hiérarchie urbaine » – des grandes villes aux petites villes, aux communautés éloignées et nordiques, et même aux parcs de maisons mobiles. Pendant la pandémie, les sociétés

---

<sup>9</sup> Pour consulter la plainte auprès du Tribunal des droits de la personne : <https://herongatetenants.ca/human-rights/>

financières ont augmenté leur consolidation des propriétés, et certaines ont commencé à développer de nouvelles unités d'immeubles à destination locative. Le contrôle des loyers est abordé comme un outil politique permettant de réduire la prise de contrôle financière des marchés locaux et de protéger les locataires contre les augmentations de prix. Les stratégies commerciales des entreprises financières sont également abordées – qu'elles soient de base, à valeur ajoutée ou opportunistes, le rapport note que les entreprises augmentent leurs bénéfices d'exploitation en réduisant les coûts et en augmentant les revenus. En fin de compte, ce sont les locataires existants qui génèrent les profits des investisseurs, car les entreprises demandent systématiquement des augmentations de loyer, des augmentations supérieures à la ligne directrice et des augmentations au taux du marché lors de « la rotation des locataires ». Le rapport examine une série d'entreprises canadiennes et leur utilisation de stratégies de « coercition » et d'« embourgeoisement par surenchère ». Les conséquences profondes de la financiarisation comprennent des difficultés économiques accrues pour les locataires, des répercussions sur la santé mentale et physique attribuables au harcèlement, à l'augmentation des coûts, à la peur du déplacement et aux expériences d'expulsion et de déplacement avec tous les préjudices qui accompagnent ces événements traumatisants. Cette pratique touche les quartiers, car elle favorise l'embourgeoisement et les inégalités sociospatiales. En outre, les entreprises financières contribuent aux problèmes d'accessibilité financière en faisant grimper les loyers et les frais.

#### *La financiarisation du logement des personnes âgées, par Jackie Brown*

Le rapport de Jackie Brown examine la financiarisation du logement des personnes âgées et des soins de longue durée<sup>10</sup>. Le rapport décrit comment l'essor des logements financiarisés pour personnes âgées au Canada s'est produit par l'entremise d'un processus de consolidation, facilité par l'expansion des marchés de capitaux immobiliers et aidé par une tendance plus large à la privatisation des soins de longue durée, fondée sur l'idée que les solutions axées sur le marché offrent le capital, l'efficacité et l'innovation nécessaires pour répondre à la demande croissante. Les sociétés financiarisées représentent 15 des 20 plus grands propriétaires de logements pour personnes âgées au Canada, et entre 2003 et 2020, les sociétés financiarisées parmi les dix plus grands propriétaires de logements pour personnes âgées ont collectivement plus que doublé leur nombre de logements. La qualité inférieure des services dans les établissements de soins de longue durée (SLD) à but lucratif par rapport aux établissements publics et à but non lucratif est bien documentée. Les chaînes à but lucratif, y compris les sociétés financiarisées, sont associées à des niveaux de soins inférieurs à ceux des autres foyers à but lucratif. Il est également prouvé que les centres appartenant à des sociétés de capital-investissement souffrent d'une qualité de soins particulièrement médiocre. On accusait déjà les entreprises financiarisées de négligence et de soins inadéquats bien avant la pandémie, mais les ravages causés par la COVID-19 ont conduit à une nouvelle critique de la propriété à but lucratif dans le secteur des soins de longue durée. Les entreprises financiarisées s'appuient sur plusieurs stratégies d'entreprise pour tirer des profits du secteur du logement des personnes âgées, notamment la maximisation du financement public, la croissance et l'expansion financées par la dette, les accords de cession-bail, les économies d'échelle et les modèles de rémunération à

---

<sup>10</sup> Jackie Brown a écrit ce résumé, adapté du Sommaire de son rapport.

l'acte. Le modèle économique des entreprises de soins de longue durée financiarisées au Canada repose sur l'augmentation des subventions gouvernementales afin de minimiser les coûts et de maximiser les rendements. Il s'agit d'une dynamique fondée sur la socialisation des risques et la privatisation des récompenses, dans laquelle l'argent public finance les soins et la construction, tandis que les investisseurs privés accumulent les bénéfices. Cela contraste fortement avec les exploitants publics et sans but lucratif, qui réinvestissent tous les bénéfices dans leurs centres. Le rapport se termine par des recommandations et souligne que la propriété financiarisée est particulièrement flagrante dans le cas des centres de SLD financés par l'État qui hébergent et soignent certaines des personnes âgées les plus fragiles du Canada. La concrétisation progressive du droit à un logement convenable nécessite de soutenir les solutions de rechange aux résidences pour retraités et aux centres de SLD, afin de garantir que les personnes âgées ne soient pas placées en institution contre leur gré.

#### *Les impacts inégaux de la financiarisation sur les personnes racisées, par Nemoy Lewis*

Le rapport de Nemoy Lewis examine les impacts inégaux de la financiarisation pour les personnes racisées, avec un accent sur les impacts de la financiarisation sur les locataires noirs à Toronto<sup>11</sup>. Ce rapport traite de la financiarisation du logement et de son impact plus large sur les personnes racisées et les communautés économiquement défavorisées avec des arguments qui reposent sur les impacts de la crise des saisies aux États-Unis et de la financiarisation des logements locatifs unifamiliaux. La financiarisation de ces secteurs a permis d'extraire d'énormes richesses des ménages afro-américains et d'expulser de manière disproportionnée les locataires noirs. Le rapport donne un aperçu général de la montée en puissance des propriétaires financiarisés et de leurs pratiques d'investissement et de gestion et examine de près les fonds de pension publics et la manière dont leurs investissements ont exacerbé les problèmes d'accessibilité financière et d'expulsions, ce qui risque d'accroître la précarité du logement pour les personnes appartenant aux groupes prioritaires de la Stratégie nationale sur le logement du Canada. La population prioritaire comprend les survivants (en particulier les femmes et les enfants) fuyant la violence familiale, les personnes âgées, les personnes 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. Le rapport propose 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. Enfin, le rapport conclut avec quelques recommandations sur la manière de rétablir le logement comme un bien social et un droit de la personne.

#### *Impact des logements financiarisés sur les locataires : Rapport d'enquête sur le logement d'ACORN*

*par Bhumika Jhamb et Judy Duncan, ACORN Canada*

Ce rapport compile des données provenant de recherches existantes axées sur les droits des locataires et rend compte des résultats d'une enquête nationale menée par ACORN Canada pour le Bureau du défenseur du logement auprès de plus de 600 ménages locataires. En outre,

---

<sup>11</sup> Cette description est une adaptation de l'introduction au rapport écrit par Nemoy Lewis.

les auteurs du rapport ont mené des conversations approfondies avec certains membres d'ACORN et des personnes-ressources dans le domaine communautaire afin de dresser un tableau qualitatif des expériences des locataires de logements locatifs. L'enquête d'ACORN a révélé que les propriétaires financiarisés ont de moins bons résultats que les autres types de propriétaires, dans toute une gamme de catégories. Les locataires des propriétés appartenant à des sociétés financières ont signalé une détérioration de leurs conditions de vie, des besoins plus importants en matière d'entretien et de réparation, une satisfaction moindre concernant le nettoyage pendant la pandémie et des périodes d'attente plus longues pour les demandes d'entretien. Parmi les locataires interrogés, ceux qui occupaient des logements appartenant à des sociétés financières ont signalé des taux plus élevés d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice. Le rapport comprend également beaucoup de témoignages de locataires de tout le pays, qui montrent en détail comment la financiarisation du logement compromet les droits des locataires à un logement convenable. De nombreux locataires ont exprimé leur sentiment d'impuissance face à des propriétaires puissants et riches, ainsi qu'en raison de l'incapacité des gouvernements à les tenir pour responsables. Comme l'a si bien dit un locataire, « c'est un combat injuste ». La dernière section du rapport présente les changements de politique que les locataires souhaiteraient voir adopter.

#### *Contexte international de la financiarisation du logement, par Manuel Gabarre de Sus*

Ce rapport replace la financiarisation du logement dans son contexte international et décrit le contexte historique qui a conduit à la financiarisation de l'économie mondiale. Le rapport traite du dollar américain et du rôle des banques centrales, des banques parallèles, des banques commerciales, des fonds souverains et des fonds de pension. Les facteurs qui soutiennent et renforcent la financiarisation sont examinés, notamment la prolifération des paradis fiscaux, la détérioration des régimes fiscaux progressifs et la déréglementation des marchés financiers. Le rapport examine le cadre réglementaire des prêts hypothécaires au Canada par rapport à d'autres pays et compare les réglementations nationales en matière de logement au droit humain à un logement convenable. Les différentes expériences en matière de contrôle des loyers et de logement social sont examinées par rapport au Canada, au Royaume-Uni, à la France, à l'Allemagne, au Danemark, à l'Autriche et aux Pays-Bas.

## **7. Recommandations**

Cette section regroupe les recommandations formulées dans les rapports de cette série. Elles sont présentées conformément à l'esprit de l'ébauche de *Directives on the financialization of housing : Accountability under human rights law* (directives sur la financiarisation du logement : responsabilités dans le cadre des droits de la personne) de l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le logement convenable, Leilani Farha (2022), qui note que :

Pour mettre fin à la financiarisation, il faudra modifier considérablement la façon dont les États s'occupent du logement et de la finance liée au logement. Les gouvernements doivent réintégrer le domaine du logement et utiliser les droits de la personne comme cadre afin de créer une plus grande cohésion sociale et une plus grande égalité, et d'exiger la transparence, la responsabilité et la participation de ceux dont les droits sont le plus souvent bafoués. (p. 6)

Les lignes directrices et les recommandations de ce rapport poussent à un changement qui se situe en dehors des approches traditionnelles du logement et de la gouvernance en vigueur aujourd'hui. Nombre d'entre eux – notamment les programmes d'austérité et les programmes axés sur le marché ancrés dans l'idéologie néolibérale – vont à l'encontre de la réalisation progressive du droit au logement. Ce rapport appelle à un changement dans l'élaboration des politiques pour tous les paliers de gouvernement, afin d'inverser les tendances actuelles qui réduisent le financement du logement, rendent le logement moins abordable et sont adaptées au soutien du financement privé, qui est responsable des circonstances décrites dans ce rapport. Les *Directives* de Farha exigent que les États « réglementent les acteurs privés et s'insèrent dans les marchés financiers, dans la reconnaissance de la primauté des droits de la personne sur les intérêts des investisseurs » (pp. 6 - 25). Notamment, cela nécessitera une « transformation importante des systèmes actuels de droit et de responsabilité » aux niveaux local, national et international (Farha, 2022, pp. 6-25).

Selon Raquel Rolnik, ancienne rapporteuse spéciale de l'ONU sur le logement convenable, « l'utilisation accrue du logement en tant qu'actif intégré dans un marché financier mondialisé » a profondément affaibli le droit à un logement convenable dans le monde entier » (2019, p. 21). Un grand nombre des recommandations formulées dans ce rapport visent à freiner les activités des sociétés financières, ainsi qu'à réduire les aides publiques accordées à ces entreprises de diverses manières. Le raisonnement commun à toutes les recommandations est que l'État ne devrait pas soutenir et en fait, devrait limiter les activités nuisibles des entreprises dont les stratégies commerciales vont à l'encontre de la réalisation du droit à un logement convenable, que ce soit des activités qui augmentent les difficultés économiques, réduisent l'accessibilité au logement, ou catalysent la pression de déplacement et la précarité du logement pour les locataires, y compris les groupes prioritaires de la SNL.

## **Recommandations pour tous les paliers de gouvernement**

**Suivi de la propriété réelle des logements :** Selon les *Directives* de 2022 de l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies, Leilani Farha, « les États doivent veiller à ce que des lois soient en place pour permettre aux locataires de s'assurer de la propriétaire réelle de la propriété dans laquelle ils vivent ». Cette analyse est nécessaire pour étudier la propriété monopolistique/oligopolistique sur les marchés locaux.

- 1. À l'instar des États dotés de directives sur le blanchiment d'argent, le Canada devrait exiger la divulgation de la propriétaire ultime de tous les biens immobiliers. Les gouvernements et les particuliers devraient savoir qui possède les propriétés et les maisons.

*Limiter et empêcher la propriété des logements par des sociétés financières* : Les gouvernements devraient limiter la propriété des logements (y compris les logements locatifs, les logements pour personnes âgées, les logements pour étudiants et d'autres formes de logements) par des sociétés qui les traitent comme des produits destinés aux investisseurs.

- 2. Explorer les possibilités de plafonner le nombre d'appartements locatifs détenus par une société ou une entité privée donnée, comme cela a été voté à Berlin, où les sociétés ne peuvent pas posséder plus de 3 000 logements.
- 3. Les gouvernements peuvent exproprier les logements appartenant à des sociétés financières qui dépassent les minimums raisonnables. Il existe un précédent à Berlin, où les habitants ont voté l'expropriation des entreprises possédant plus de 3 000 logements.
- 4. Les gouvernements devraient interdire la propriété et l'achat de logements sociaux par des sociétés financières. Selon Farha (2022) : « Les États ne doivent jamais vendre des logements sociaux à des investisseurs institutionnels ou à des acteurs du secteur privé. »
- 5. Les gouvernements devraient interdire la propriété de maisons mobiles aux sociétés financières. Selon Farha (2022) : « Les États doivent empêcher les investisseurs institutionnels d'acheter des maisons mobiles lorsque ces maisons fournissent un logement aux résidents, à moins qu'une législation ne limite strictement les augmentations des frais de location des terrains. »

*Mesurer les impacts de la financiarisation*

- 6. Les États, à tous les niveaux, devraient prendre des mesures pour comprendre les impacts de la financiarisation du logement. Selon Farha (2022), « les États doivent entreprendre une évaluation permanente de bonne foi de l'impact des investisseurs institutionnels et des acteurs financiers sur le secteur du logement à la lumière de leurs obligations en matière de droit au logement ». Cette évaluation doit ensuite contribuer à la législation et la politique visant à la réalisation progressive du droit au logement.
- 7. Les États devraient organiser des audiences publiques sur la financiarisation (Farha, 2022), afin de comprendre ses impacts sur le droit au logement, en termes d'abordabilité, de sécurité d'occupation, d'habitabilité et de participation des locataires à la prise de décision.

*Prévenir le déplacement*

- 8. Les dépenses publiques d'infrastructure (pour le transport en commun et d'autres infrastructures) peuvent entraîner une hausse du prix des logements, favoriser l'embourgeoisement et conduire au déplacement de résidents de longue date. Les gouvernements doivent veiller à ce que les améliorations communautaires ne conduisent pas à l'exclusion. Les contrôles des loyers, les politiques de droit au retour, les politiques anti-évacuation et les logements non marchands devraient être déployés dans les zones qui font l'objet d'une modernisation avec de nouvelles infrastructures afin d'éviter les déplacements.

## Recommandations pour le gouvernement fédéral (SCHL et SNL)

*Développer le soutien au logement social et abordable – contrer les politiques néolibérales qui violent le droit au logement convenable.* Les subventions fédérales (directes et indirectes) devraient soutenir les logements réellement abordables et construire une offre plus importante de logements hors marché garantissant l'abordabilité à perpétuité. Le fait de donner la priorité aux fournisseurs non marchands pour qu'ils bénéficient d'un soutien accru de l'État permettra d'atténuer les effets négatifs de la financiarisation, grâce à la fourniture de logements locatifs plus abordables avec une sécurité d'occupation. Cela est conforme aux *Directives* de Farha (2022), qui recommandent que « les États doivent garantir une offre convenable de logements sociaux, assortis d'un accompagnement social, si nécessaire, qui soit véritablement abordable pour les personnes au bas de l'échelle économique, y compris les personnes sans domicile fixe et les personnes sans revenu ».

- 9. Étendre le soutien de la Stratégie nationale sur le logement pour augmenter la construction de logements non marchands, par l'entremise de subventions à l'offre.
- 10. Veiller à ce que les logements financés par l'entremise de la SNL et d'autres programmes fédéraux demeurent abordables à perpétuité, plutôt que d'expirer dans 25 ans ou dans un autre délai à court terme.
- 11. Étendre le financement et les programmes de la Stratégie nationale sur le logement afin d'empêcher la perte de propriétés de logements multifamiliaux existants au profit de propriétaires financiers. Soutenir et financer des programmes d'acquisition pour que ces propriétés deviennent la propriété d'organismes sans but lucratif, de coopératives ou de l'État. Cela pourrait prendre la forme d'un fonds d'acquisition à but non lucratif destiné à compléter le fonds de co-investissement de la SNL.
- 12. Fournir des fonds pour soutenir l'expropriation d'immeubles appartenant à des sociétés financières dont les avoirs dépassent les plafonds de propriété maximums ou à des sociétés qui ne respectent pas leurs obligations en matière de respect du droit à un logement convenable.
- 13. Bien qu'il ne soit pas traditionnellement de compétence fédérale, le gouvernement fédéral a le pouvoir d'obliger ou d'inciter les provinces à imposer des contrôles de loyers significatifs (avec contrôle des logements vacants) dans les provinces.
- 14. Fournir une aide au loyer aux locataires en tant que stratégie de prévention des expulsions.

*Empêcher l'utilisation de fonds et de soutien fédéraux pour des actions qui violent le droit au logement.* La Stratégie nationale sur le logement du Canada vise ostensiblement à protéger et à développer les logements abordables. Les sociétés financières investissent dans les logements multifamiliaux au Canada dans le but de les rendre moins abordables. Il s'agit d'une simple réalité, car elles sont motivées (et obligées) d'établir des augmentations de loyer pour maximiser les gains des investisseurs et la rémunération des dirigeants. L'augmentation des loyers (par l'entremise de frais accessoires, d'augmentations de loyer de la ligne directrice, d'augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice et des mesures qui profitent du manque de contrôle de l'inoccupation) rend les logements moins abordables et ne respecte pas le droit à un logement convenable. La Stratégie nationale sur le logement devrait faire en sorte que les sociétés qui utilisent ces approches ne soient pas admissibles aux programmes de

logement du gouvernement, car leurs efforts vont à l'encontre des objectifs sociaux de ces programmes.

- 15. Selon Farha (2022), « le financement public, l'assurance hypothécaire, les subventions ou les avantages fiscaux pour le développement du logement ne doivent pas être étendus aux investisseurs institutionnels, à moins que leur investissement ne réponde manifestement aux besoins en matière de logement, en commençant par les groupes prioritaires, et que le loyer de ces logements soit adapté aux revenus des ménages à perpétuité ».
- 16. Le financement privilégié de la SCHL ne devrait pas être offert à toute société qui acquiert des logements multifamiliaux, des logements pour personnes âgées ou tout autre logement en tant que produit pour les investisseurs, car il n'y a aucune raison sociale de subventionner ces entreprises et leurs activités, d'autant plus que ces activités ne respectent pas les droits de la personne.
- 17. Le financement privilégié de la SCHL ne devrait être accordé que dans les cas où les emprunteurs peuvent remplir des conditions claires garantissant des loyers abordables, des politiques de non-déplacement et des mesures de prévention des expulsions.
- 18. L'assurance hypothécaire de la SCHL ne devrait pas être fournie aux sociétés financières qui acquièrent des logements pour les traiter comme des produits pour les investisseurs.

*Suspendre les programmes qui favorisent l'endettement par rapport à l'accession à la propriété et qui privilégient l'accession à la propriété par rapport à la location* : La SCHL et le gouvernement du Canada encouragent l'endettement par l'entremise de plusieurs dispositifs publics (abordés dans le rapport de Manuel Gabarre de Sus), notamment le programme d'Obligations hypothécaires du Canada, l'assurance hypothécaire de la SCHL, l'aide à l'accession à la propriété de la SCHL et le montant et le régime d'aide à l'accession à la propriété du gouvernement du Canada. Ces programmes offrent aux propriétaires des subventions dont les locataires ne bénéficient pas, et ils stimulent la hausse des prix des logements tout en favorisant l'endettement.

- 19. Les politiques et programmes fédéraux ne doivent pas favoriser l'accès à la propriété immobilière par l'entremise d'une assurance hypothécaire, de l'achat d'obligations hypothécaires, de subventions ou d'incitations publiques, et ne doivent pas privilégier l'aide aux propriétaires par rapport à celle aux locataires.

## **Recommandations pour le gouvernement fédéral (en matière de fiscalité)**

- 20. Éliminer les incitations fiscales pour les sociétés de placement immobilier. Les sociétés de placement immobilier multifamiliales bénéficient actuellement d'avantages fiscaux. Il n'y a aucune justification sociale pour permettre à ces entreprises et à leurs investisseurs de bénéficier d'un avantage fiscal. Les *Directives* de l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies, Leilani Farha, indiquent que « les gouvernements doivent abroger les exonérations fiscales ou les statuts fiscaux préférentiels accordés aux sociétés de placement immobilier existantes axées sur le profit et commencer à les imposer d'une manière compatible avec les sociétés. Les taxes perçues devraient être affectées à la construction de logements abordables pour les personnes dans le besoin ».

- 21. Les *Directives* de l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies, Leilani Farha, recommandent aux États d'« instituer une taxe sur les plus-values des propriétés distribuées ou transférées aux sociétés de placement immobilier » (2022). Cela devrait être envisagé non seulement pour les sociétés de placement immobilier, mais aussi pour les autres sociétés financières qui investissent dans le logement.
- 22. En collaboration avec les municipalités, les gouvernements fédéraux devraient fixer des objectifs plus élevés pour la fourniture de logements abordables et adopter des définitions de l'abordabilité qui reconnaissent de manière significative le fardeau des coûts de logement par rapport au revenu.

### **Recommandations pour le gouvernement fédéral (en matière de santé)**

- 23. Légiférer sur les critères auxquels les provinces doivent se conformer afin d'être admissibles aux transferts fédéraux aux centres de soins de longue durée.
- 24. Le gouvernement fédéral, les provinces et d'autres intervenants devraient participer à la promotion de normes nationales en matière de soins de longue durée. Ces mesures doivent être accompagnées de mécanismes d'application stables visant à garantir la qualité des soins.
- 25. Lancer un programme de financement fédéral pour encourager les provinces à construire et à entretenir des résidences de retraite publiques et sans but lucratif.
- 26. Investir dans des solutions de rechange aux centres de soins de longue durée, notamment le soutien aux aidants familiaux, les services de soins à domicile, les infrastructures sociales et les logements avec services de soutien.

### **Gouvernement fédéral (concurrence)**

- 27. Selon les *Directives* de l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies, Leilani Farha (2022), les États ont la responsabilité de veiller à ce que les sociétés financières ne monopolisent pas la propriété des logements locatifs dans un territoire donné : « Les États devraient empêcher les monopoles de propriété, en imposant des limites raisonnables au nombre d'unités qu'un seul investisseur ou sa filiale peut posséder d'une manière qui assure la cohérence avec les obligations internationales en matière de droits de la personne ».
- 28. Le gouvernement fédéral devrait empêcher la propriété oligopolistique et monopolistique du marché locatif par des investisseurs institutionnels par l'entremise de la *Loi sur la concurrence*.

### **Recommandations pour le gouvernement fédéral (banques, réglementation financière)**

*Réglementer les banques pour empêcher les prêts aux entreprises qui profitent des augmentations de loyer, du déplacement et de la violation du droit à un logement convenable* : Les *Directives* de Leilani Farha (2022) recommandent aux États d'exiger des banques qu'elles agissent dans l'intérêt public et qu'elles respectent les droits de la personne, notamment le droit au logement. Il s'agit « d'empêcher les banques de prêter aux investisseurs institutionnels et aux propriétaires d'entreprises pour acheter des biens immobiliers

résidentiels, en particulier lorsque des augmentations de loyer ou des rénovations sont prévues ». En outre, les *Directives* de Farha (2022) recommandent que « les banques et autres institutions financières doivent suspendre les prêts aux sociétés de placement immobilier pour l'immobilier résidentiel, sauf si la société de placement immobilier est clairement établie à des fins sociales et peut démontrer que son objectif et son résultat sont de mettre en œuvre le droit au logement ».

- 29. Empêcher les banques de prêter à des entités pour l'achat de biens immobiliers résidentiels lorsque la stratégie commerciale de l'entreprise consiste à tirer des revenus des augmentations de loyer (en particulier celles qui dépassent le coût de la vie), de la réduction de l'offre de logements abordables et des pratiques qui ne respectent pas le droit à un logement convenable.

*Réglementer les fonds de pension publics* : Les investissements en crédit privé de certains des plus grands fonds de pension publics du Canada sont potentiellement utilisés pour faciliter les acquisitions de grands portefeuilles de propriétés multifamiliales à travers le Canada. Ces acquisitions entraînent des hausses de loyer exorbitantes et des problèmes de déplacement, tout en réduisant l'offre de logements abordables. La menace d'une hausse des taux d'intérêt a conduit les investisseurs institutionnels, comme les fonds de pension, à s'intéresser davantage au logement en tant que catégorie d'actifs, en raison des primes plus élevées qu'il offre par rapport aux obligations d'État et d'entreprise. Les perspectives lucratives de cette catégorie d'actifs ont encouragé la Caisse de dépôt et placement du Québec, le deuxième plus grand fonds de pension du Canada, à augmenter son allocation de dette privée.

- 30. Les gouvernements devraient interdire aux fonds de pension publics d'accorder des prêts privés pour faciliter l'acquisition de logements (multifamiliaux, logements pour personnes âgées, maisons mobiles, locations unifamiliales, etc.) ou de portefeuilles par des propriétaires financiarisés.
- 31. Les gouvernements devraient exiger des fonds de pension publics une plus grande transparence concernant leurs investissements dans les catégories d'actifs alternatifs. Cela est dû en grande partie au fait que la plupart des fonds de pension publics ne déclarent pas la dette privée comme une catégorie d'actifs distincte, ce qui rend difficile la détermination des emprunteurs.
- 32. Le gouvernement fédéral devrait obliger les fonds de pension publics à promouvoir le bien social. Les *Directives* de Farha (2022) notent que les États devraient « adopter une législation exigeant que les investissements des fonds de pension publics soient compatibles avec tous les droits de la personne, y compris les droits socio-économiques », et que « les États devraient réglementer les investissements des fonds de pension dans le logement social afin de s'assurer qu'ils ne contribuent pas au développement de logements financiarisés ».

## **Recommandations pour les provinces (en matière de logement)**

*Renforcer les protections des locataires et le contrôle des loyers* : La faiblesse du contrôle des loyers et l'absence de contrôle de l'inoccupation des logements incitent les propriétaires à utiliser le déplacement et l'expulsion. Selon les *Directives* de l'ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies Leilani Farha (2022), « les États doivent consolider la législation qui offre des

protections convenables aux locataires, en particulier dans les domaines nécessaires à la réalisation du droit au logement, tels que : la sécurité d'occupation, l'abordabilité et l'habitabilité ». Selon les lignes directrices, celles-ci doivent inclure, entre autres dispositions : « Des mesures visant à contrôler l'augmentation du loyer pendant et entre les locations ». Il existe des précédents en matière de contrôle de l'occupation – l'Ontario avait un système de contrôle de l'occupation jusqu'en 1997, le Manitoba a un système de contrôle de l'occupation en vigueur aujourd'hui, et la Colombie-Britannique vient de voter pour contrôler les loyers entre les occupations des maisons de chambres.

- 33. Les provinces devraient mettre en place un contrôle de l'occupation des logements afin de contrôler l'augmentation des loyers entre les locations.
- 34. Les provinces devraient éliminer les augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice. Les propriétaires peuvent utiliser les augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice comme une faille dans la législation sur les baux locatifs, ce qui leur permet d'augmenter stratégiquement les loyers à une vitesse supérieure à celle du coût de la vie. Les entreprises financières exploitent cette situation pour augmenter leurs bénéfices. La suppression des augmentations de loyer supérieures à la ligne directrice éliminerait un outil clé utilisé pour générer des profits pour les propriétaires au détriment des locataires.
- 35. Les provinces devraient associer l'augmentation des loyers au coût de la vie. Dans certains territoires, les propriétaires peuvent augmenter le loyer de n'importe quel montant, sans restriction. Dans ces endroits, on devrait limiter les augmentations annuelles de loyer au coût de la vie.
- 36. Les provinces devraient renforcer les protections des locataires et prévenir les expulsions. Les régimes actuels de réglementation des loyers donnent la priorité à la capacité d'un propriétaire à faire des profits avec un logement plutôt qu'à la valeur de ce logement en tant que source de sécurité et de stabilité pour les locataires. La sécurité d'occupation doit être privilégiée, en donnant la priorité à la prévention des expulsions. Selon les *Directives* de Farha (2022), les États doivent s'assurer que la législation inclut « une interdiction de l'expulsion légale vers l'itinérance », et « le droit à une représentation légale payée par l'État pour se défendre contre les expulsions et autres questions liées au logement ».
- 37. Les provinces doivent mettre en place et appliquer des protections efficaces contre les rénovictions. Les *Directives* de Farha (2022) recommandent l'adoption d'une législation visant à « interdire ou dissuader les rénovations fallacieuses et, dans ce contexte, à protéger les locataires contre l'augmentation des niveaux de loyer et l'expulsion ». Dans les propriétés en cours de rénovation, il faut une législation pour garantir que les locataires soient relogés, indemnisés et qu'ils aient le droit de revenir au même niveau de loyer. Les frais de déménagement doivent être payés par le propriétaire.

#### *Fournir des données et des fonds pour soutenir le logement abordable.*

- 38. Les provinces devraient tenir un registre public des unités d'habitation qui permettrait d'obtenir des détails sur les changements de propriétaire et l'historique des loyers.
- 39. Les provinces devraient augmenter le financement de la construction de logements sociaux, de coopératives et de logements sans but lucratif afin de renouveler leur rôle crucial dans le financement et la construction de logements sociaux abordables.

## **Recommandations pour les provinces (en matière de soins de longue durée)**

- 40. Les provinces devraient adopter des politiques qui donnent explicitement la priorité à l'attribution de licences de soins de longue durée aux exploitants publics et sans but lucratif. Cela doit s'accompagner de solutions pour aborder la façon dont les systèmes actuels d'attribution des lits privilégient les entreprises financiarisées et autres grandes chaînes ayant un accès facile au financement par emprunt.
- 41. Les provinces devraient entreprendre une planification à long terme pour permettre aux exploitants publics et à but non lucratif de reprendre les foyers de soins de longue durée financiarisés lorsque leur permis expire.
- 42. Les provinces devraient étudier la possibilité de créer une agence pour alléger le fardeau des foyers publics et sans but lucratif en les aidant dans le processus de développement et en administrant des programmes de réduction des coûts qui tirent parti de leur pouvoir d'achat collectif.
- 43. Les provinces devraient collaborer avec les gouvernements fédéraux afin d'obtenir des fonds pour construire et entretenir des résidences de retraite publiques et sans but lucratif.

## **Recommandations pour les municipalités**

- 44. Les municipalités devraient améliorer l'application des règlements sur les normes d'entretien afin de garantir que chaque locataire dispose d'un logement habitable. Le cas échéant, il faut mettre à jour les règlements pour inclure la protection contre la chaleur et le froid, étant donné la fréquence croissante des événements climatiques extrêmes.
- 45. Les municipalités devraient mettre en place des systèmes de permis pour les propriétaires afin de permettre l'application des normes de construction, de suivre et de protéger contre les rénovictions et les démovictions, et de cibler les propriétaires qui ne respectent pas leurs obligations liées au droit à un logement convenable. Les municipalités devraient appliquer des amendes et révoquer les permis d'exploitation de ceux qui ne se conforment pas.
- 46. Les municipalités devraient protéger le parc de logements abordables existant en expropriant les propriétés multifamiliales qui offrent des logements abordables et qui sont « à risque » d'être acquises par des sociétés financières. Ces logements devraient être gérés comme des logements abordables sans but lucratif, des coopératives ou des logements sociaux.
- 47. Les municipalités devraient élargir le parc de logements sociaux abordables en utilisant les propriétés publiques existantes qui appartiennent aux municipalités pour le développement de logements sans but lucratif, de coopératives et de logements sociaux.
- 48. Les municipalités devraient soutenir des programmes d'acquisition par le biais de subventions d'investissement et de prêts-subventions aux organismes sans but lucratif et aux fiducies foncières afin de faciliter l'achat de logements locatifs abordables du

marché privé à risque. Le programme d'acquisition de petits sites de la ville de Toronto en est un exemple.

- 49. Imposer des taxes d'inoccupation pour les propriétés qui sont maintenues vacantes.
- 50. Protéger les pertes de logements locatifs par des mesures anti-démolition, anti-conversion et des exigences de remplacement d'un logement pour un autre (de même taille et de même niveau de loyer).

# Références

- Aalbers, M. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change, 12*(2).
- Aalbers, M. (2017). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Adkins, L., Cooper, M., & Konings, M. (2020). *The asset economy*. Polity.
- Alstedter, A. (2021, September 29). Investors are gobbling up multiple family homes in Canada's hot housing market. *Financial Post*.
- August, M. (2020). The financialization of Canadian multi-family rental housing: From trailer to tower. *Journal of Urban Affairs, 42*(7), pp. 975-997.
- August, M. (2021a). Securitizing seniors' housing: The financialization of real estate and social reproduction in retirement and long-term care homes. *Antipode*.
- August, M. (2021b). Financialization of housing from cradle to grave: COVID-19, seniors' housing, and multifamily rental housing in Canada. *Studies in Political Economy*.
- August, M., & Walks, A. (2018). Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. *GeoForum, 89*, pp. 124-136.
- Brill, F., & Ozogul, S. (2021). Follow the firm: Analyzing the international ascendance of build to rent. *Economic Geography, 97*(3), pp. 235-256.
- Campion-Smith, B., & Mathieu, E. (2019, June 18). Budget watchdog casts doubt on multibillion dollar federal housing strategy. *Toronto Star*.
- Charles, S. (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), pp. 1321-1341.
- Chen, J., Wu, F., & Lu, T. (2021). The financialization of rental housing in China: A case study of the asset-light financing model of long-term apartment rental. *Land Use Policy*.
- Christophers, B. (2020). *Rentier capitalism: Who owns the economy, and who pays for it?*. Verso.
- CIHI. (2021, June 10). *Long-term care homes in Canada: How many and who owns them?*  
Retrieved from Canadian Institute for Health Information: <https://www.cihi.ca/en/long-term-care-homes-in-canada-how-many-and-who-owns-them>
- CMHC. (2021). *The financialization of housing: Exploring how housing financialization affects housing affordability in Canada*. Canadian Mortgage and Housing Corporation.
- Desmond, M., Gershenson, C., & Kiviat, B. (2015, June). Forced Relocation and Residential Instability among Urban Renters. *Social Service Review, pp. 227-262*.
- Dingman, S. (2022, February 10). Rising home prices bring new attention, ideas to trailer parks. *Globe & Mail*.
- Doucet, B. (2022, February 12). *Analysis: Ontario's 'affordable housing' task force report does not address the real problems*. Retrieved from YGK News: <https://ygknews.ca/2022/02/12/analysis-ontarios-affordable-housing-task-force-report-does-not-address-the-real-problems/>

- Epstein, G. (2005). *Financialization and the world economy*. Edward Elgar Publishing.
- FairBnB. (2017). *Squeezed out: AirBnB's commercialization of home sharing in Ontario*. Retrieved from FairBnB: <https://www.mironline.ca/the-airbnb-effect-on-affordable-housing/>
- Farha, L. (2022). *Directives on the financialization of housing: Accountability under human rights law*. The Shift.
- Farha, L., & Schwan, K. (2020). *A national protocol for homeless encampments in Canada*. UN Special Rapporteur on the Right to Housing.
- Fields, D. (2018). Constructing a new asset class: Property-led financial accumulation after the crisis. *Economic Geography*, 94(2).
- Fields, D., & Uffer, S. (2014). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*.
- Froud, J., Johal, S., Leaver, A., & Williams, K. (2006). *Financialization and strategy: Narratives and numbers*. Routledge.
- Gibson, V. (2021, October 23). This investor owns 17 homes. He and other multiple property owners are now the largest slice of Toronto home buyers. *Toronto Star*.
- Gomory, H. (2022). The social and institutional contexts underlying landlords' eviction practices. *Social Forces*, pp. 1-32.
- Gupta, A., Howell, S., & Yannellis, C. (2021). *Does private equity investment in healthcare benefit patients? Evidence from nursing homes*. Becker Friedman Institute for Economics, University of Chicago.
- Hackworth, J. (2004). *The neoliberal city: Governance, ideology, and development*. Cornell University Press.
- Harvey, D. (2005). *The neoliberal city: Governance, ideology, and development*. Oxford University Press.
- Herman, T., & Ruiz, G. (2021). *Investors for affordable cities: Responsible investment and affordable rental housing in Canada*. SHARE (Shareholder Association for Research and Education).
- Horton, A. (2019). Financialization and non-disposable women: Real estate, debt, and labour in UK care homes. *Environment and Planning A*.
- Hulchanski, D. (2017). No, Ottawa has not put forth a national housing strategy. *Globe and Mail*.
- Kalman-Lamb, G. (2017). The financialization of housing in Canada: intensifying contradictions of neoliberal accumulation. *Studies in Political Economy*, 98(3).
- Kolhatkar, S. (2021, March 8). What happens with investment firms acquire trailer parks. *The New Yorker*.
- Krippner, G. (2004). What is financialization? (mimeo).
- Krippner, G. (2011). *Capitalizing on crisis: The political origins of the rise of finance*. University of Harvard Press.
- Lapavistas, C. (2013). The financialization of capitalism: Profiting without producing. *City*, 17(6).

- Lazonick, W., & O'Sullivan, M. (2000). *Maximizing shareholder value: A new ideology in corporate governance*.
- Leitjen, I., & de Bel, K. (2020). Facing financializaion in the housing sector: A human right to adequate housing for all. *Netherlands Quarterly of Human Rights*, 38(2), pp. 94-114.
- Leyshon, A., & French, S. (2009). "We all live in a Robbie Fowler house": The geographies of the buy-to-let market in the UK. *The British Journal of Politics and International Relations*, 11, pp. 438-460.
- Lima, V. (2020). The financialization of rental housing: Eviction and rent regulation. *Cities*, 105, 102787.
- Linovski, O. (2019). Shareholder as Client: Firms, Markets, and the New Business of Planning. *Journal of Urban Affairs*.
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso.
- Malapit, D. (2020). The "AirBnB effect" on affordable housing. *McGill International Review*.
- Nethercote, M. (2020). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies*, 35(5).
- Office of the Prime Minister of Canada. (2021, December 16). *Minister of Housing and Diversity and Inclusion Mandate Letter*. Retrieved from <https://pm.gc.ca/en/mandate-letters/2021/12/16/minister-housing-and-diversity-and-inclusion-mandate-letter>
- O'Neill, C., Harrington, C., Kitchener, N., & Saliba, D. (2003). Quality of care in nursing homes: An analysis of the relationship among profit, quality, and ownership. *Medical Care*, 41(12), pp. 1318-1330.
- Parrish, J. (2019). Overview Panel 3---Beyond the bottom line: Socially responsible investing and real estate. *Lancaster House Pensions Conference*.
- Piketty, T. (2014). *Capital in the 21st century*. (A. Goldhammer, Trans.) Harvard University Press.
- Pomeroy, S. (2021). *Toward evidence-based policy: Assessing the CMHC Rental Housing Financing Initiative (RCFI)*. Centre for Urban Research and Education.
- Pomeroy, S., & McLennan, D. (2019). *Rental housing in Canada's cities: Challenges and responses*. The federation of Canadian Municipalities and Maytree.
- Raymond, E., Dockworth, 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., Miller, B., McKinney, M., & Brain, J. (2021). Gentrifying Atlanta: Investor purchases of rental housing, evictions, and the displacement of Black residents. *Housing Policy Debate*, 31(3-5), pp. 818-834.
- Revington, N., & August, M. (2020). Making a market for itself: The emergent financialization of student housing in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(5), pp. 856-877.
- Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. Verso.

- Rosen, G., & Walks, A. (2014). Castles in Toronto's sky: Condo-ism as urban transformation. *Journal of Urban Affairs, 37*(3), pp. 289-310.
- Seymour, E., & Akers, J. (2021). "Our customer is America": Housing insecurity and eviction in Las Vegas, Nevada's postcrisis rental markets. *Housing Policy Debate, 31*(3-5), pp. 516-539.
- Skerrett, K., Weststar, J., Archer, S., & Roberts, C. (2017). *Contradictions of pension fund capitalism*. Cornell University Press.
- Suttor, G. (2016). *Still renovating: A history of Canadian social housing policy*. McGill-Queen's University Press.
- Taylor, K. (2020). *Race for profit: How banks and the real estate industry undermine Black homeownership*. UNC Press.
- Tranjan, R. (2020). *The rent is due soon: Financial insecurity and COVID-19*. Canadian Centre for Policy Alternatives.
- UN General Assembly. (2007). *United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples*. UN Department of Economic and Social Affairs.
- UN-HRC. (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 Human Rights Council.
- UN-HRC. (2019). *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*.
- UN-OHCHR. (1996). *Fact Sheet No. 16 (Rev. 1): The Committee on Economic, Social and Cultural Rights*. UN Office of the High Commissioner for Human Rights.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). AirBnB and the rent gap: Gentrification and the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space, 50*.
- Walks. (2014). Canada's housing bubble story: Mortgage securitization, the state, and the global financial crisis. *International journal of urban and regional research*.
- Walks, A., & Clifford, B. (2015). The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada. *Environment and Planning A, 47*, pp. 1624-1642.
- Walter, T., & Wansleben, L. (2019, March). How Central Bankers Learned to Love Financialization: The Fed, the Bank, and the Enlisting of Unfettered Markets in the Conduct of Monetary Policy. *Socio-Economic Review*.
- Wijburg, G., Aalbers, M., & Heeg, S. (2018). The financialization of rental housing 2.0: Releasing housing into the privatised mainstream of capital accumulation. *Antipode, 50*, pp. 1098-1119.
- Wyly, E., Atia, M., Foxcroft, H., & Hammel, D. (2006). American home: Predatory mortgage capital and neighbourhood spaces of race and class exploitation in the United States. *Geografiska Annaler, 88*, pp. 105-132.

Younglai, R. (2021, June 13). Condo developer plans to buy \$1-billion worth of single-family homes. *Globe & Mail*.

Younglai, R. (2022, February 9). Census data shows Toronto's housing units growing faster than population. *Globe and Mail*.