



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

FINANCIARISATION DU LOGEMENT

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

Robert Morrissey, président

**OCTOBRE 2023
44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION**

Publié en conformité de l'autorité du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la *Loi sur le droit d'auteur*. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la *Loi sur le droit d'auteur*.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes à l'adresse suivante : www.noscommunes.ca

FINANCIARISATION DU LOGEMENT

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

**Le président
Robert Morrissey**

OCTOBRE 2023

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

AVIS AU LECTEUR

Rapports de comités présentés à la Chambre des communes

C'est en déposant un rapport à la Chambre des communes qu'un comité rend publiques ses conclusions et recommandations sur un sujet particulier. Les rapports de fond portant sur une question particulière contiennent un sommaire des témoignages entendus, les recommandations formulées par le comité et les motifs à l'appui de ces recommandations.

COMITÉ PERMANENT DES RESSOURCES HUMAINES, DU DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION DES PERSONNES HANDICAPÉES

PRÉSIDENT

Robert Morrissey

VICE-PRÉSIDENTES

Tracy Gray

Louise Chabot

MEMBRES

Scott Aitchison

Chad Collins

Michael Coteau

Rosemarie Falk

Michelle Ferreri

Peter Fragiskatos

Wayne Long

Tony Van Bynen

Bonita Zarrillo

AUTRES DÉPUTÉS QUI ONT PARTICIPÉ

Serge Cormier

Soraya Martinez Ferrada

Brendan Hanley

Pat Kelly

Damien C. Kurek

Stephanie Kusie

Jenny Kwan

Eric Melillo

Mike Morrice

Anna Roberts

Fraser Tolmie

Denis Trudel

GREFFIER DU COMITÉ

David Chandonnet

BIBLIOTHÈQUE DU PARLEMENT

Services d'information, d'éducation et de recherche parlementaires

Eleni Kachulis, analyste

Vanessa Preston, analyste

**LE COMITE PERMANENT
DES RESSOURCES HUMAINES, DU
DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES, DU
DEVELOPPEMENT SOCIAL ET DE LA CONDITION
DES PERSONNES HANDICAPEES**

a l'honneur de présenter son

DOUZIÈME RAPPORT

Conformément au mandat que lui confère l'article 108(2) du Règlement, le Comité a étudié la financiarisation du logement et a convenu de faire rapport de ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	1
LISTE DES RECOMMANDATIONS.....	3
FINANCIARISATION DU LOGEMENT	5
Introduction.....	5
Contexte	9
La défenseure fédérale du logement.....	9
Qu'est-ce que la financiarisation du logement?	9
Les effets de la financiarisation du logement	11
Accroître l'offre de logements abordables.....	14
Un fonds d'acquisition	14
Augmenter le financement pour créer plus de logements abordables	16
Du financement pour le secteur à but non lucratif.....	17
Soutenir le secteur privé	18
Le droit au logement.....	19
Du financement réservé pour certains groupes.....	20
Autres solutions pour accroître l'offre de logements abordables	22
Aides pour les fournisseurs de logements.....	22
Mesures fiscales	24
Mesures pour décourager la financiarisation	25
Mesures pour encourager l'investissement dans le logement abordable.....	27
Aider les locataires.....	30
Évictions.....	30
Contrôle des loyers	32
Autres aides	34
Données et surveillance	35

Données sur les propriétaires de biens immobiliers	36
Autres besoins en matière de données	38
Conclusion	39
ANNEXE A LISTE DES TÉMOINS	41
ANNEXE B LISTE DES MÉMOIRES	45
DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT	47
OPINION DISSIDENTE DU PARTI CONSERVATEUR DU CANADA	49
OPINION DISSIDENTE DU NOUVEAU PARTI DÉMOCRATIQUE DU CANADA.....	55

SOMMAIRE

Un peu partout au Canada, les ménages locataires subissent l'augmentation des coûts, et beaucoup vivent dans des logements inabordables; en 2023, 33,2 % de ces ménages ont dépensé plus de 30 % de leur revenu pour se loger. La financiarisation du logement, ou le traitement du logement comme un produit financier et un actif permettant de réaliser des profits, contribue à la réduction du nombre de logements abordables au pays.

Le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (le Comité) a tenu quatre réunions, sur la question de la financiarisation du logement et de ses conséquences, au cours desquelles il a recueilli les témoignages de la défenseure fédérale du logement, de chercheurs, de groupes de défense des droits, de représentants de l'industrie et d'universitaires.

Les différents intervenants ont informé le Comité des difficultés auxquelles se heurtent les locataires, notamment des taux d'éviction, et ont expliqué que la financiarisation du logement entraîne une diminution de l'accès à des logements locatifs abordables. Le Comité a appris également que les propriétaires financiarisés peuvent faire partie de la solution. À la lumière des témoignages qu'il a reçus, le Comité fait des recommandations au gouvernement du Canada pour augmenter l'offre de logements abordables, lutter contre les évictions, ajuster les mesures fiscales et mieux soutenir les locataires. Ces recommandations visent à contrer certains effets de la financiarisation du logement et la perte de logements locatifs abordables.

LISTE DES RECOMMANDATIONS

À l'issue de leurs délibérations, les comités peuvent faire des recommandations à la Chambre des communes ou au gouvernement et les inclure dans leurs rapports. Les recommandations relatives à la présente étude se trouvent énumérées ci-après.

Recommandation 1

Que le gouvernement du Canada, en partenariat et en collaboration avec les provinces et les territoires, mette en place le plus rapidement possible un fonds d'acquisition qui serait destiné aux coopératives d'habitation sans but lucratif afin de protéger et d'étendre le parc de logements abordables. 16

Recommandation 2

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement travaille avec des partenaires provinciaux et territoriaux afin d'accroître le montant du financement en capital disponible pour les fournisseurs de logements sans but lucratif et publics, dans le but d'augmenter l'offre de logements abordables le plus rapidement possible..... 22

Recommandation 3

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement relève les exigences relatives au niveau et à la durée de l'abordabilité pour le financement accordé dans le cadre des programmes de la Stratégie nationale sur le logement. 22

Recommandation 4

Que le gouvernement du Canada examine les coûts et les avantages sociaux et économiques du traitement fiscal actuel des fiducies de placement immobilier (FPI), et qu'il évalue la possibilité d'imposer les FPI comme les autres sociétés, ainsi que les répercussions éventuelles sur l'offre de logements locatifs abordables et le logement locatif dans son ensemble. Qu'il conçoive des options de traitement fiscal pour s'assurer d'encourager la création de nouveaux logements abordables. 29

Recommandation 5

Que le gouvernement du Canada instaure des mesures fiscales pour encourager les investissements des secteurs privé et sans but lucratif dans la construction de logements locatifs abordables, notamment au moyen d’outils comme des crédits d’impôt ainsi que des exemptions ou des reports de paiement de taxes. 30

Recommandation 6

Que le gouvernement du Canada examine immédiatement la possibilité de fournir des ressources de soutien aux locataires aux municipalités, aux provinces et aux intervenants du soutien aux locataires sans but lucratif afin de régler les questions d’expulsion et d’abordabilité pour les personnes qui résident dans des logements locatifs du marché privé. 32

Recommandation 7

Que le gouvernement du Canada évalue l’ensemble des prestations fédérales actuelles destinées aux locataires à faible revenu afin de s’assurer que ceux-ci bénéficient des soutiens du revenu dont ils ont besoin, y compris par le biais de l’Allocation canadienne pour le logement. 35

Recommandation 8

Que le gouvernement du Canada renforce les exigences en matière de déclaration de la propriété effective des biens immobiliers, notamment en mettant en place dès que possible un registre de la propriété effective accessible au public, en partenariat avec les provinces et les territoires. 38



FINANCIARISATION DU LOGEMENT

INTRODUCTION

Partout au Canada, les ménages locataires font face à une hausse des coûts : en 2022, le loyer moyen pour un appartement de deux chambres à coucher a augmenté de 5,6 %, soit le double de la hausse annuelle moyenne enregistrée entre 1990 et 2022¹. Les nouveaux locataires sont ceux qui ont subi la plus forte majoration, puisqu'en 2022, l'augmentation du loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher où il y a eu un changement de locataires s'est élevée à 18,3 %, soit une hausse nettement supérieure à celle observée pour les logements sans roulement de locataires (2,9 %)².

À cause de l'augmentation des loyers, les ménages canadiens sont plus nombreux à vivre dans des logements inabordables — c'est-à-dire qu'ils dépensent au moins 30 % de leur revenu brut pour se loger; en 2021, 33,2 % des ménages locataires vivaient dans des logements au-dessus de leurs moyens³. Ce pourcentage varie selon les régions du pays, les locataires de l'Ontario (38,4 %) et de la Colombie-Britannique (37,8 %) étant proportionnellement les plus nombreux à vivre dans des logements inabordables. Voir la figure 1 pour connaître le taux d'inabordabilité des logements locatifs à différents endroits au pays. Le montant du loyer par rapport au revenu diffère également en fonction de l'endroit où l'on vit dans une province; les locataires des centres-villes sont plus susceptibles que l'ensemble des autres locataires de consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement⁴. Par exemple, environ la moitié des locataires du centre des villes de Kingston, de Barrie et de Peterborough, en Ontario, ainsi que d'Halifax, en Nouvelle-Écosse, vivaient dans des logements inabordables en 2021⁵. Enfin, les ménages autochtones font aussi face à l'inabordabilité des logements; en 2016, près de 40 % des ménages locataires membres inscrits et non inscrits des Premières Nations vivant hors

1 La mesure de l'augmentation du loyer moyen se fait sur une période de 12 mois qui s'est terminée en octobre 2022. Voir le [Rapport sur le marché locatif](#) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), janvier 2023, figure 3.

2 SCHL, [Rapport sur le marché locatif](#), janvier 2023, p. 10.

3 Cela inclut les ménages occupant des logements privés non agricoles et hors réserve dans les différentes provinces. Statistique Canada, « [Profil du recensement, Recensement de la population de 2021](#) », base de données consultée le 4 juillet 2023.

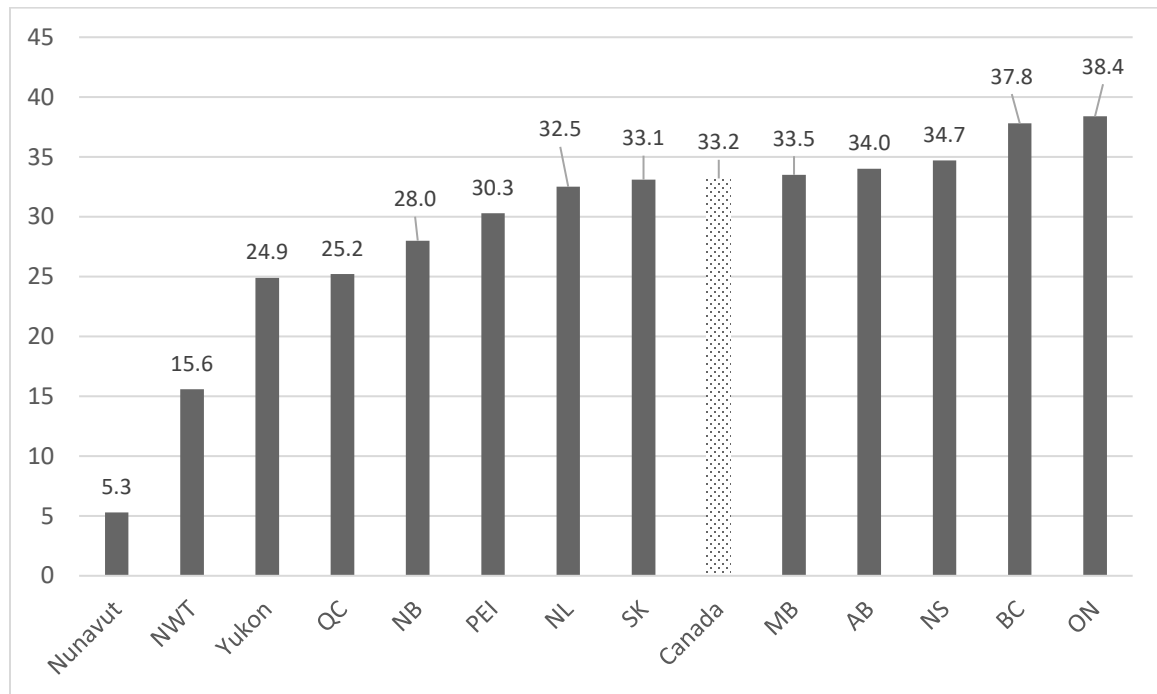
4 Statistique Canada, [Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable](#), 21 septembre 2022.

5 *Ibid.*



réserve occupaient un logement inabordable⁶, tout comme environ 35 % des locataires métis et 20 % des locataires inuits⁷.

Figure 1 — Pourcentage des ménages locataires consacrant au moins 30 % de leur revenu au logement, 2021



Source : Préparé à partir de données tirées de : Statistique Canada, « [Profil du recensement, Recensement de la population de 2021](#) », base de données consultée le 4 juillet 2023.

Note : Même si dans les territoires le pourcentage de ménages vivant dans un logement inabordable est moindre que dans le reste du pays, en partie grâce aux subventions, d'autres problèmes persistent, notamment des besoins impérieux en matière de logement, comme le fait de vivre dans des logements inadaptés (ne comptant pas assez de chambres pour le nombre d'occupants) ou inadéquats (nécessitant des réparations importantes). Pour en savoir plus sur les problèmes de logement dans le Nord, voir Chambre des communes, Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des

6 Jeff Randle et Zachary Thurston, [Expériences en matière de logement au Canada : les membres inscrits des Premières Nations en 2016](#), Statistiques sur le logement au Canada, Statistique Canada, 15 août 2022; Jeff Randle et Zachary Thurston, [Expériences en matière de logement au Canada : les membres non inscrits des Premières Nations en 2016](#), Statistiques sur le logement au Canada, Statistique Canada, 15 août 2022.

7 Jeff Randle et Zachary Thurston, [Expériences en matière de logement au Canada : les Métis en 2016](#), Statistiques sur le logement au Canada, Statistique Canada, 15 août 2022; Zachary Thurston et Jeff Randle, [Expériences en matière de logement au Canada : les Inuits en 2016](#), Statistiques sur le logement au Canada, Statistique Canada, 15 août 2022.

personnes handicapées, [Logement autochtone : En route vers chez soi](#), Cinquième rapport, mai 2021.

Le 17 octobre 2022, le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes (le Comité HUMA ou le Comité) a adopté la motion suivante :

Que, conformément à l'article 108(2) du *Règlement*, le Comité entreprenne une étude pour examiner les rapports de recherche portant sur la financiarisation du logement publiés par le Bureau de la défenseure fédérale du logement le 8 septembre 2022; que le Comité examine la question de la financiarisation du marché du logement, y compris la propriété par des sociétés de maisons unifamiliales, la hausse abusive des loyers et les rénovictions, et l'effet des sociétés de placement immobilier sur le marché de logements locatifs, dont la hausse des loyers et le manque de logements abordables, ainsi que le traitement fiscal des sociétés de placement immobilier; que le Comité tienne au moins trois réunions avec des témoins pour cette étude; que les témoins incluent, sans s'y limiter, des chercheurs des rapports publiés par le Bureau de la défenseure fédérale du logement et un groupe spécial pour entendre le témoignage de la défenseure fédérale du logement; que le Comité fasse rapport de ses conclusions à la Chambre; que, conformément à l'article 109 du *Règlement*, le gouvernement dépose une réponse globale à cet égard⁸.

Pour cette étude, le Comité s'est réuni quatre fois, entre le 9 mai et le 9 juin 2023, et a entendu 29 témoins, dont la défenseure fédérale du logement, des chercheurs ayant travaillé sur des rapports publiés par le Bureau de la défenseure fédérale du logement au sujet de la financiarisation du logement, des groupes de défense des droits, des représentants de l'industrie et des universitaires. Le Comité a également reçu 41 mémoires et tient d'ailleurs à remercier tous ceux qui ont contribué à cette étude.

8 Chambre des communes, Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA), [Procès-verbal](#), 17 octobre 2022.



Selon ce qu'a appris le Comité, la financiarisation du logement, ou le traitement du logement comme un produit financier et un actif à but lucratif⁹, entraîne une diminution de l'abordabilité des logements locatifs. Le Comité a également été mis au fait de l'augmentation des taux d'éviction et d'autres difficultés auxquelles se butent les locataires. Il a aussi été informé que les propriétaires financiarisés¹⁰, dont les sociétés ou fiducies de placement immobilier (FPI)¹¹, peuvent faire partie de la solution. Ce sont principalement les propriétaires financiarisés qui ont souligné cette

possibilité. Dans le présent rapport, le Comité considère la financiarisation comme un des éléments d'un système de logement comportant de multiples facettes. Il présente une synthèse des témoignages recueillis au sujet de la financiarisation du logement et adresse des recommandations au gouvernement du Canada. Après une présentation du contexte entourant la question de la financiarisation du logement et ses conséquences, le rapport fournit un résumé des principaux témoignages concernant : l'augmentation du parc de logements locatifs abordables au Canada, les considérations relatives aux changements à apporter au régime fiscal, d'autres solutions permettant d'avoir des logements locatifs abordables, et la façon de mieux aider les locataires. Enfin, il donne quelques suggestions sur la manière d'améliorer l'accessibilité des données et sur les

« La “financiarisation du logement” [est] “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”. »

9 HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1610–1615 (Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement, Bureau de la défenseure fédérale du logement, Commission canadienne des droits de la personne).

10 Selon Nemoy Lewis, les propriétaires financiarisés sont des sociétés privées — gestionnaires d'actifs, sociétés cotées en bourse ou société de placement immobilier — qui achètent des immeubles locatifs dans le but de générer des revenus pour des actionnaires ou des investisseurs. Cela peut inclure des gestionnaires d'actifs, des sociétés de capitaux privés, des fonds de pension publics et des compagnies d'assurances. Voir HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1745 (Nemoy Lewis, professeur adjoint, École de planification urbaine et régionale de l'Université métropolitaine de Toronto).

11 Une fiducie de placement immobilier (FPI) est définie à l'article 122.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. En général, il s'agit d'une entreprise qui est propriétaire et exploitante d'un bien immobilier productif de revenus ou qui le finance. Une FPI mettra en commun les fonds des investisseurs pour réaliser cette activité, et, en retour, les investisseuses et investisseurs reçoivent des dividendes provenant des bénéfices générés par la FPI.

moyens permettant de mieux surveiller les effets de l'évolution du marché des logements locatifs.

CONTEXTE

La présente section fournit des informations générales au sujet de la première défenseure fédérale du logement au Canada et de ses rapports sur la financiarisation du logement. Elle traite également de la financiarisation du logement et de ses conséquences sur le marché locatif canadien.

La défenseure fédérale du logement

La [défenseure fédérale du logement](#) est Marie-Josée Houle, nommée en février 2022. Elle est chargée de formuler des recommandations visant à « améliorer les lois, règlements, politiques et programmes canadiens en matière de logement de manière à ce que les personnes et les familles du Canada aient accès à un logement suffisant, abordable, sécuritaire qui répond à leurs besoins ». Pour effectuer ce travail, elle reçoit des observations à propos des enjeux systémiques en matière de logement, procède à des examens, surveille le respect du droit au logement et fait rapport annuellement au ministre responsable du logement¹².

Le 8 septembre 2022, le Bureau de la défenseure fédérale du logement [a publié une série de rapports](#) sur la financiarisation du logement au Canada¹³. Chacun de ces rapports porte sur un enjeu connexe ou un groupe de personnes touchées par cette question, soit les personnes âgées, les personnes racisées, les personnes vivant dans des logements locatifs collectifs et les locataires de manière générale, ce à quoi s'ajoute un examen de la situation ailleurs dans le monde. Ces rapports contiennent aussi une série de recommandations pour tous les ordres de gouvernement au Canada.

Qu'est-ce que la financiarisation du logement?

Martine August, auteure de l'un des rapports du Bureau de la défenseure fédérale du logement sur la financiarisation du logement et professeure agrégée à l'Université de Waterloo, a décrit la « financiarisation du logement » comme étant « 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

12 Commission canadienne des droits de la personne (CCDP), « [À propos de nous](#) », *Logement*.

13 CCDP, « [Recherche sur la financiarisation](#) », *La financiarisation du logement*.



outil pour les profits des investisseurs¹⁴ ». À ce propos, la défenseure fédérale du logement a apporté la précision suivante :

Ce n'est pas nouveau que ces édifices soient de propriété privée. Ce qui est nouveau, c'est qu'ils appartiennent de plus en plus à de grands investisseurs institutionnels et à des sociétés financières dont l'objectif est de maximiser le rendement pour les actionnaires¹⁵.

Dans son mémoire, Steve Pomeroy, professeur à l'Université McMaster et conseiller de direction au Collectif canadien pour la recherche sur le logement (CCRL), a expliqué que la financiarisation est un processus permettant aux marchés financiers, aux institutions financières et aux « élites financières » d'exercer une plus grande influence, et que les premières FPI sont apparues au Canada dans les années 1990 à la faveur de changements dans les politiques fiscales; mais il a averti que les problèmes liés à la perte de logements abordables, dont il est question dans le présent rapport, sont « associé[s] à un éventail beaucoup plus large d'investisseurs, dont la plupart ne seraient pas définis comme des "propriétaires-locateurs financiarisés" [...] et que l'élimination des [F]PI ne freinerait pas ou ne ralentirait pas à elle seule l'érosion des propriétés à loyer modéré¹⁶ ».

La défenseure fédérale du logement a expliqué pour sa part au Comité comment, de son point de vue, la financiarisation du logement a pris de l'expansion et façonné le système de logement au pays au cours des dernières décennies. Elle a fait valoir que

les changements réglementaires ont permis la création de fiducies de placement immobilier et ont permis aux fonds de pension d'investir dans les marchés et les instruments financiers. Ces changements ont eu lieu au moment même où le programme fédéral de logement social du Canada a pris fin, ce qui a entraîné un déclin marqué de la construction de nouveaux logements sociaux, abordables et sans but lucratif. Ces facteurs font en sorte que les ménages à faible revenu et vulnérables ont de plus en plus de mal à trouver des logements locatifs abordables, accessibles et adéquats au Canada¹⁷.

14 Martine August, Bureau de la défenseure fédérale du logement, *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*, juin 2022, p. iv.

15 HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1615 (Houle).

16 *Mémoire* (Steve Pomeroy), mai 2023, p. 3 et 4. Pour en savoir plus sur implications fiscales pour les fiducies de placement immobilier, voir la section du présent rapport sur les mesures fiscales.

17 HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1615 (Houle).

Les effets de la financiarisation du logement

Marie-Josée Houle a dit au Comité que de 20 à 30 % des logements destinés à la location au Canada¹⁸ appartiennent à des investisseurs institutionnels. Elle a évoqué les problèmes causés selon elle par la financiarisation du logement, indiquant que celle-ci « contribue à rendre le logement inabordable, elle détériore les conditions de logement et elle entraîne des expulsions et des déplacements¹⁹ ». Elle a expliqué qu'au Canada, la tendance à la financiarisation donne lieu à des violations du « droit à un logement adéquat » tel que défini dans le [Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels](#) signé par le Canada en 1976, et inscrit dans la [Loi sur la stratégie nationale sur le logement](#)²⁰.

Les chercheurs qui ont travaillé sur les [rapports sur la financiarisation du logement au Canada](#) ont exposé leurs points de vue sur les effets de la financiarisation, notamment sur l'abordabilité des logements locatifs, sur les taux d'éviction et sur le bien-être des locataires.

« Ce phénomène à lui seul n'est pas le problème. Le grand problème, c'est l'érosion de l'abordabilité dans le marché du logement locatif. »

Concernant l'abordabilité des logements locatifs, Martine August a dit au Comité que les sociétés financiarisées donnent la priorité aux profits plutôt qu'à d'autres objectifs, comme l'abordabilité ou la qualité de vie des locataires. Selon elle, ces sociétés ont souvent recours à des stratégies agressives de gestion immobilière, comme celles consistant à évincer ou à déplacer des locataires, à augmenter les charges, à ajouter des frais et à hausser les loyers, autant de choses qui ont pour effet de réduire l'abordabilité²¹.

À propos des taux d'éviction, Martine August a déclaré devant le Comité qu'elle avait constaté que les sociétés financières faisaient plus de demandes d'éviction que les autres types de propriétaires. Elle a fait remarquer que les sociétés financiarisées se sont rendu compte « qu'elles peuvent augmenter davantage les loyers si elles ont plus de

18 Le parc immobilier locatif est constitué de logements conçus et construits expressément pour la location à long terme. Cela diffère des autres types de logements locatifs qui incluent les copropriétés, les maisons transformées ou d'autres types de logements loués.

19 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1615 (Houle).

20 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1615–1620 (Houle).

21 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1730 (Martine August, professeure agrégée, Université de Waterloo).



logements vacants. Elles sont donc encouragées à préférer évincer et déplacer des locataires pour tenter d'obtenir un loyer supérieur une fois le logement libre²² ».

En ce qui concerne le bien-être et la qualité de vie des locataires, ACORN Canada a indiqué dans son rapport pour le Bureau de la défenseure fédérale du logement que 43 % des locataires ayant répondu à un de ses sondages et vivant dans des logements financiarisés avaient « signalé la présence de coquerelles ou d'autres insectes dans l'immeuble », et que ce pourcentage était bien supérieur parmi tous les autres locataires (22 %)²³. Les répondants au sondage vivant dans des logements financiarisés étaient également plus susceptibles de déclarer d'autres problèmes, comparativement aux autres locataires, comme des appareils électroménagers obsolètes, un manque de pression d'eau, des réparations inachevées ou le fait qu'il faisait trop chaud en été ou trop froid en hiver dans leur logement²⁴.

Enfin, la chercheuse Jackie Brown a indiqué au Comité que dans le cas des établissements de soins de longue durée, les sociétés financiarisées « utilis[e]nt le plus possible [les subventions publiques] pour réaliser des profits afin de payer des dividendes à leurs actionnaires et à leurs investisseurs », plutôt que de réinvestir les bénéfices dans les établissements, comme le font les fournisseurs de soins municipaux ou sans but lucratif. Elle a ajouté que les établissements financiarisés étaient plus susceptibles d'avoir des taux de mortalité supérieurs pendant les premiers mois de la pandémie de COVID-19, et que même si leur bilan est pire que celui d'autres, étant donné la forte demande de soins, « les sociétés financiarisées ne sont pas obligées d'être concurrentielles sur le plan de la qualité des soins²⁵ ». Jackie Brown a dit, en somme, que les intérêts des investisseurs « sont incompatibles avec l'offre de soins de qualité et d'emplois décents²⁶ ». Le Comité s'est penché sur la question des soins de longue durée dans son récent rapport sur [Les pénuries de main-d'œuvre, les conditions de travail et l'économie des soins](#), ainsi que sur [Les répercussions de la COVID-19 sur le bien-être des aînés](#).

22 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1730 (August).

23 ACORN Canada, Bureau de la défenseure fédérale du logement, [L'impact de la financiarisation sur les locataires](#), juin 2022, p. 24.

24 *Ibid.*, p. 26.

25 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1735 (Jackie Brown, chercheuse).

26 *Ibid.*

Des témoins ont expliqué également au Comité les avantages que peut procurer la financiarisation. Krish Vadivale, vice-président du Skyline Apartment Real Estate Investment Trust, a dit que le secteur des fiducies de placement immobilier est « une plateforme à partir de laquelle les investisseurs canadiens ordinaires, et pas forcément les plus fortunés, peuvent investir dans l’immobilier canadien pour obtenir un rendement et, ce faisant, contribuer à la construction de logements dans tout le pays²⁷ ». Des témoins comme Tony Irwin, président-directeur général de la Federation of Rental-housing Providers of Ontario, et Dan Dixon, vice-président principal, Financement de projets, au Groupe Minto, ont fait valoir que l’investissement privé peut permettre d’accroître l’offre de logements dont on a tant besoin²⁸.

Tim Richter, président-directeur général de l’Alliance canadienne pour mettre fin à l’itinérance, a indiqué qu’il fallait considérer la financiarisation du logement dans une perspective plus large; à son avis, « [c]e phénomène à lui seul n’est pas le problème. Le grand problème, c’est l’érosion de l’abordabilité dans le marché du logement locatif²⁹. »

« L’augmentation de l’offre de logements locatifs en général ne règlera pas les problèmes causés par la financiarisation. Elle accroît l’offre de logements très abordables qui nécessite l’attention des gouvernements. »

Le présent rapport traite de la question de la financiarisation du logement telle qu’elle a été abordée par les témoins et dans les mémoires soumis au Comité. Ce faisant, il considère la financiarisation comme un des éléments d’un système de logement comportant de multiples facettes.

27 HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 1015 (Krish Vadivale, vice-président, Skyline Apartment Real Estate Investment Trust). Voir aussi *mémoire* (Social Innovation Canada), 26 mai 2023, p. 2 et *mémoire* (Tsur Somerville), 30 juin 2023, p. 4.

28 HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 0855 (Tony Irwin, président-directeur général, Federation of Rental-housing Providers of Ontario) et HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 0900 (Dan Dixon, vice-président principal, Financement de projets, Groupe Minto).

29 HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2023, 1720 (Tim Richter, président-directeur général, Alliance canadienne pour mettre fin à l’itinérance). Voir aussi *mémoire* (Thomas Davideoff), 29 juin 2023, p. 1.



ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

Tout au long de l'étude, il a été question de la nécessité d'accroître la disponibilité de logements locatifs abordables. Les témoins qui ont comparu devant le Comité et ceux qui ont envoyé des mémoires étaient d'accord pour dire que la faiblesse de l'offre par rapport à la demande de logements fait monter le coût du logement. Beaucoup ont affirmé qu'il existe un lien entre cette réduction de la disponibilité de logements abordables et l'augmentation de la financiarisation du logement. En 2022, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a estimé que le parc de logements au Canada augmentera de 2,3 millions d'unités d'ici 2030. Pour rétablir l'abordabilité, il faudrait construire 3,5 millions d'unités supplémentaires au cours de la même période³⁰.

Dans son mémoire, le Service d'aide juridique de Dalhousie a indiqué que même s'il ne fait aucun doute qu'il y a un problème d'offre de logements,

[l']augmentation de l'offre de logements locatifs en général ne réglerait pas les problèmes causés par la financiarisation. Elle accroît l'offre de logements très abordables³¹ qui nécessite l'attention des gouvernements³².

Ci-après, il est question des idées avancées par les témoins pour augmenter le parc de logements abordables, notamment au moyen d'un fonds d'acquisitions ciblées, de la hausse du financement afin d'accroître le nombre de logements abordables, et enfin des principaux groupes se heurtant à des difficultés supplémentaires pour avoir accès à un logement abordable.

Un fonds d'acquisition

La nécessité de se doter d'un fonds d'acquisition a été abordée par un grand nombre de témoins et de personnes ayant déposé un mémoire; comme l'a dit Dan Dixon : « Les logements les plus abordables sont des logements existants³³. » La défenseure fédérale du logement a affirmé pour sa part devant le Comité qu'« [i] est impossible pour le logement de retrouver son caractère abordable une fois qu'il l'a perdu », et elle a ajouté qu'entre 2011 et 2016, pour chaque unité de logement locatif abordable construite, 15

30 SCHL, [Pénurie de logements au Canada : résoudre la crise de l'abordabilité](#).

31 Les logements très abordables sont généralement ceux dont le coût représente 30 % ou moins du revenu d'un ménage.

32 [Mémoire](#) (Service d'aide juridique de Dalhousie), 26 mai 2023, p. 6.

33 HUMA, [Témoignages](#), 9 juin 2023, 0900 (Dixon).

ont été perdues³⁴. La discussion sur ce point a porté sur les inquiétudes suscitées par le fait que des sociétés d'investissement et des entreprises privées ont acheté le parc de logements abordables existants, pour ensuite hausser les loyers et ainsi réduire l'abordabilité. Des témoins ont fait valoir qu'un fonds d'acquisition pourrait « permettre aux organismes sans but lucratif, aux coopératives et aux fiducies foncières d'acheter des immeubles locatifs à risque lorsqu'ils sont mis sur le marché³⁵ ». Cela pourrait contribuer à minimiser les éventuels effets néfastes de la financiarisation.

Les témoins ont parlé d'un fonds d'acquisition essentiellement comme un programme permettant d'octroyer des fonds pour soutenir les gouvernements provinciaux ou les administrations locales, ainsi que les fournisseurs de logements communautaires, sans but lucratif et sociaux, pour acheter des logements locatifs avec l'objectif de protéger leur abordabilité à long terme. Il y a eu diverses propositions concernant la façon dont un tel fonds devrait être mis en place. Dans certains mémoires, on recommande de tirer parti des programmes existants de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), comme le Fonds national de co-investissement pour le logement ou l'Initiative pour la création rapide de logements, en les adaptant pour les rendre plus flexibles et en incluant des projets d'acquisition³⁶. D'autres ont préconisé l'instauration d'un programme distinct dans le cadre de la SNL, en soulignant que tout mécanisme de prestation devait être assorti de lignes directrices destinées à protéger l'intérêt public. Ils ont ajouté que les entreprises privées ne devraient pas être admissibles à ce type de programme, afin de maintenir l'abordabilité des logements à perpétuité³⁷. Social Innovation Canada a proposé pour sa part qu'un important fonds soit mis à la disposition d'intermédiaires qui seraient chargés de mobiliser des capitaux privés supplémentaires et de distribuer l'argent³⁸. Enfin, un mémoire soumis conjointement par l'Aboriginal Housing Management Association, la Co-operative Housing Federation of BC et la BC Non-Profit Housing Association recommande qu'advenant la création d'un fonds d'acquisition, le gouvernement du Canada prévoit des mesures pour encourager les gouvernements

« Les logements les plus abordables sont des logements existants. »

34 HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1600, 1615 (Houle).

35 HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1750 (Tanya Burkart, chef, ACORN Canada).

36 *Mémoire* (Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal) 24 mai 2023, p. 6; *mémoire* (ACORN), 18 mai 2023, p. 2; *mémoire* (B'Nai Brith Canada), 25 mai 2023, p. 3.

37 Voir, par exemple, *mémoire* (Canadian Centre for Housing Rights), 26 mai 2023, p. 4; *mémoire* (Syndicat canadien de la fonction publique [SCFP]), 26 mai 2023, p. 5.

38 *Mémoire* (Social Innovation Canada), 26 mai 2023, p. 6.



provinciaux et territoriaux à mettre en œuvre des programmes offrant une aide supplémentaire aux fournisseurs de logements sans but lucratif et aux coopératives d'habitation³⁹.

À la lumière des témoignages, le Comité fait la recommandation suivante :

Recommandation 1

Que le gouvernement du Canada, en partenariat et en collaboration avec les provinces et les territoires, mette en place le plus rapidement possible un fonds d'acquisition qui serait destiné aux coopératives d'habitation sans but lucratif afin de protéger et d'étendre le parc de logements abordables.

Augmenter le financement pour créer plus de logements abordables

D'après ce qui ressort de la plupart des témoignages et des mémoires, il faut davantage de fonds pour soutenir la construction de logements hors marché et abordables, car l'on reconnaît la nécessité de construire plus d'un million de logements abordables au cours de la prochaine décennie⁴⁰. La défenseure fédérale du logement a dit au Comité que « [l]es nouvelles constructions, à moins qu'elles s'accompagnent de subventions, ne créeront pas l'abordabilité nécessaire⁴¹ ». Le chercheur Manuel Gabarre a abondé dans le même sens en décrivant l'utilisation du logement comme un produit financier à l'échelle internationale. D'après ses travaux de recherche, « de vastes programmes de logement social [...] présentent les meilleurs indicateurs pour ce qui est de l'accès au logement, de l'abordabilité et de la prospérité pour tous⁴² ».

Il y a eu deux groupes distincts de recommandations sur la façon dont l'aide devrait être fournie. Dans la plupart des cas, on préconise que le gouvernement du Canada se concentre sur le secteur coopératif et sans but lucratif. Mais il a été proposé aussi d'aider le secteur privé. Les sections ci-dessous décrivent plus en détail ces deux groupes de recommandations et examinent la nécessité d'avoir un financement fédéral réservé

39 [Mémoire](#) (Aboriginal Housing Management Association, Co-operative Housing Federation of BC et BC Non-Profit Housing Association), 26 mai 2023, p. 4.

40 [Mémoire](#) (ACORN Canada), 18 mai 2023, p. 3.

41 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1625 (Houle).

42 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1740 (Manuel Gabarre, chercheur).

ciblant certains groupes, tout en tenant compte des compétences des provinces et des territoires en matière de logement.

Du financement pour le secteur à but non lucratif

Dans son rapport de 2023 intitulé [L'abordabilité des logements au Canada mise à mal](#), la Banque Scotia dit qu'au Canada, la proportion du stock de logements locatifs formée par les logements subventionnés ou logements sociaux compte parmi les plus faibles dans l'ensemble des pays de l'OCDE, à seulement 3,5 % du total des habitations⁴³. Plusieurs témoins et auteurs de mémoires penchaient en faveur de la recommandation formulée dans le rapport consistant à multiplier par deux le nombre actuel de logements sociaux. Cela permettrait au Canada d'être dans la moyenne des pays du G7; cette augmentation n'aurait toutefois pas pour effet de remédier à la pénurie actuelle de logements sociaux⁴⁴. Dans son mémoire, Interloge recommande que le marché de l'habitation soit composé de 20 % de logements abordables sans but lucratif, afin « d'assurer une solution définitive à la crise du logement⁴⁵ ».

Selon ce qu'a appris le Comité, le gouvernement du Canada devrait s'efforcer de faire augmenter le nombre de logements abordables de différentes façons, notamment en :

- lançant le Programme de développement de coopératives d'habitation annoncé dans le budget de 2022 et qui prévoit l'octroi de prêts et de subventions pour la construction de nouvelles coopératives d'habitation⁴⁶;
- repositionnant les fonds prévus dans la SNL pour mieux soutenir les coopératives d'habitation et les logements sociaux et sans but lucratif⁴⁷, et en mettant en œuvre un plan d'action de la SNL en se concentrant sur le droit à un logement adéquat⁴⁸;
- en ajustant le financement prévu par la SNL pour qu'il prenne essentiellement la forme de subventions ou de contributions, plutôt que

43 Rebekah Young, Banque Scotia, [L'abordabilité des logements au Canada mise à mal](#), 18 janvier 2023.

44 [Mémoire](#) (Fédération de l'habitation coopérative du Canada), 26 mai 2023, p. 5; HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1605 (Ray Sullivan, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine).

45 [Mémoire](#) (Interloge), 13 juin 2023, p. 7.

46 [Mémoire](#) (Fédération de l'habitation coopérative du Canada), 26 mai 2023, p. 5.

47 HUMA, [Témoignages](#), 16 mai 2023, 1635 (August).

48 [Mémoire](#) (Fédération nationale des retraités), 26 mai 2023, p. 4.



de prêts, de manière à augmenter les niveaux d'abordabilité pour les logements construits⁴⁹;

- en augmentant la collaboration avec les provinces pour le partage des coûts liés à l'amélioration de l'abordabilité des logements⁵⁰.

Soutenir le secteur privé

Certains témoins ont plaidé pour que l'on tire parti du travail des promoteurs de logements privés, comme les FPI, afin d'augmenter l'offre de logements. Beaucoup ont fait remarquer que le secteur public et le secteur à but non lucratif ne peuvent à eux seuls répondre à la demande, compte tenu du nombre de logements requis, et que les différents types d'investisseurs, y compris les petits investisseurs, les FPI et les sociétés de toutes tailles, ont aussi un rôle à jouer⁵¹. Dan Dixon a donné au Comité l'exemple d'un promoteur privé qui construit des logements abordables à Toronto, en Ontario. Il a expliqué que grâce au [Financement de la construction de logements locatifs](#) de la SCHL et à l'[Open Door Affordable Housing Program](#) de la Ville de Toronto, on est en train de construire 100 logements abordables dont le loyer est plafonné à 25 % du revenu médian des ménages de la localité, ainsi que 125 logements dont le loyer est plafonné à 30 % de ce même revenu⁵².

Steve Pomeroy a indiqué que le gouvernement devrait inciter le secteur privé, et plus particulièrement les FPI, à investir davantage dans la construction de logements locatifs⁵³. Sur ce point, Ray Sullivan, directeur général de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, a rappelé au Comité que l'initiative Financement de la construction de logements locatifs de la Stratégie nationale sur le logement est un programme qui offre des prêts à faible coût pour encourager la construction de logements locatifs durables. Il a recommandé que le programme de la SNL soit renforcé pour que l'on continue à avoir des « taux d'abordabilité modérés⁵⁴ ». Martine August était également favorable à l'idée que des fonds fédéraux soient versés au secteur privé

49 HUMA, [Témoignages](#), 9 juin 2023, 0920 (Steve Pomeroy, professeur, Université McMaster, et conseiller en direction, Collectif canadien pour la recherche sur le logement).

50 *Ibid.*

51 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1540 (Christian Szpilfogel, directeur des investissements, Aliferous); [mémoire](#) (Canada Rental Housing Providers for Affordable Housing), 28 mai 2023, p. 3.

52 HUMA, [Témoignages](#), 9 juin 2023, 0910–0915 (Dixon). Voir aussi [mémoire](#) (Minto), 30 juin 2023, p. 4–5.

53 HUMA, [Témoignages](#), 9 juin 2023, 0910 (Pomeroy). Voir aussi [mémoire](#) (Russil Wvong), 22 mai 2023, p. 3.

54 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1605 (Sullivan).

pour la construction de logements abordables, à condition que ces logements soient « abordable[s] à perpétuité⁵⁵ ». À son avis,

c'est une excellente idée de soutenir la création de nouveaux logements, si nous pouvons être sûrs qu'ils seront abordables. C'est l'argent des contribuables canadiens qui sera investi, et cet argent devrait atteindre les objectifs sociaux en matière de logement du Canada⁵⁶.

Sans égard à qui reçoit le financement, certains témoins ont parlé de l'importance d'une meilleure coordination avec les provinces et les territoires, ce qui pourrait faciliter ou accélérer la création de logements locatifs abordables. Steve Pomeroy a dit au Comité que, selon lui, l'une des faiblesses de la SNL est qu'elle est centrée sur le fédéral et qu'elle ne fait pas participer les provinces aussi bien qu'elle le pourrait afin de « mobilis[er] des ressources provinciales supplémentaires pour aider à s'attaquer [au] problème [du manque de logements abordables]⁵⁷ ».

Le droit au logement

Certains témoins et auteurs de mémoires ont expressément dit au Comité qu'il faudrait réduire ou éliminer le financement gouvernemental destiné au secteur privé, en invoquant le fait que le Canada a reconnu le logement comme un droit. Certains témoins ont dit qu'il y a un lien entre la financiarisation et des violations du droit au logement. Comme l'a fait remarquer Jean-Claude Laporte, organisateur communautaire pour le Comité logement Rosemont :

Le but de la financiarisation du logement est de faire des investissements pour faire de l'argent. Cela va donc à l'encontre du droit au logement. Le gouvernement a le devoir de ne pas encourager ce genre de manigances douteuses et, surtout, de mettre des bâtons dans les roues aux gens qui s'y livrent⁵⁸.

Le Comité a reçu différentes suggestions, comme celles consistant à :

- éliminer tout le financement prévu dans la SNL destiné aux fournisseurs de logements à but lucratif⁵⁹;

55 HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1635 (August).

56 *Ibid.*

57 HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 0930 (Pomeroy).

58 HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 1000 (Jean-Claude Laporte, organisateur communautaire, Comité logement Rosemont).

59 *Mémoire* (Anne Landry), 26 mai 2023, p. 5.



- mettre « une limite stricte au nombre d'unités » que peuvent acheter ou posséder des propriétaires commerciaux ou des FPI⁶⁰;
- limiter « le financement privilégié de la SCHL aux emprunteurs qui peuvent garantir des loyers abordables, aucun déplacement et des mesures de prévention des expulsions⁶¹ »;
- cesser d'offrir l'assurance hypothécaire de la SCHL aux investisseurs financiarisés⁶²;
- fixer des conditions pour le financement en vertu desquelles « le gouvernement du Canada devrait soit conserver un intérêt de propriété sur ces biens, soit interdire aux organisations de les vendre pour les utiliser à d'autres fins⁶³ »;
- travailler « avec des prêteurs privés sur un cadre d'évaluation des risques permettant aux prêteurs d'évaluer de manière plus réaliste la stabilité lorsque l'on considère le logement comme un droit de la personne⁶⁴ ».

Du financement réservé pour certains groupes

La défenseure fédérale du logement a dit au Comité qu'à son avis, la financiarisation cause le plus de tort aux personnes en situation de vulnérabilité, comme les membres des peuples autochtones, les personnes âgées, les personnes handicapées, les membres des communautés noires, les nouveaux immigrants et réfugiés, ainsi que les familles monoparentales⁶⁵. Selon ce qu'a appris le Comité, les personnes ayant un faible revenu sont peu susceptibles d'avoir les moyens de vivre dans un logement du marché⁶⁶. Les mémoires qu'a reçus le Comité indiquent qu'il est nécessaire de fournir un soutien

60 HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1645 (Burkart). Voir aussi *mémoire* (Ian Robertson), p. 1; *mémoire* (West Broadway Community Organization), p. 2.

61 Martine August, Bureau de la défenseure fédérale du logement, *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*, juin 2022, p. 9.

62 *Ibid.*

63 *Mémoire* (Ontario Non profit Network), juin 2023, p. 4.

64 *Ibid.*

65 HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1620 (Houle).

66 HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2023, 1745 (Richter); *mémoire* (La Porte ouverte Montréal), 13 juin 2023, p. 5.

supplémentaire aux groupes qui ont le plus besoin d’avoir accès à des logements abordables, notamment au moyen :

- de fonds réservés pour la construction et l’entretien de maisons d’hébergement pour les femmes et leurs enfants qui fuient la violence fondée sur le sexe. Comme ces types de refuges doivent assurer la sécurité de leurs occupants et protéger leur confidentialité, les coûts par unité peuvent être plus élevés que pour d’autres types d’habitations⁶⁷;
- de fonds réservés pour des personnes souffrant de handicaps, afin de leur offrir des logements répondant aux critères d’accessibilité. Les personnes ou organisations ayant présenté des mémoires au Comité ont indiqué qu’il est particulièrement important de construire des logements accessibles, parce que les personnes handicapées sont plus susceptibles de vivre dans des logements inadaptés. En outre, ces personnes handicapées ont plus besoin d’avoir un logement situé à proximité de services essentiels, comme les transports publics et des organismes communautaires⁶⁸;
- de fonds supplémentaires pour la Stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique. Le Comité est au fait de l’investissement de 300 millions de dollars du budget de 2022⁶⁹ et de l’engagement supplémentaire de quatre milliards de dollars pris dans le budget de 2023 pour mettre en œuvre cette stratégie⁷⁰;
- de fonds réservés pour des organisations de l’industrie du logement détenues et dirigées par des personnes racisées⁷¹.

À la lumière de ce qui précède, le Comité fait les recommandations suivantes :

67 HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2023, 1715 (Gaëlle Fedida, coordonnatrice, Alliance des maisons d’hébergement de 2^e étape pour femmes et enfants victimes de violence conjugale); *mémoire* (Centre canadien pour l’autonomisation des femmes), 19 mai 2023, p. 5.

68 *Mémoire* (Réseau d’action des femmes handicapées), 26 mai 2023, p. 11; *mémoire* (Wavefront Centre for Communication Accessibility), 26 mai 2023, p. 5; *mémoire* (Fédération nationale des retraités), 26 mai 2023, p. 6.

69 Gouvernement du Canada, *Un plan pour faire croître notre économie et rendre la vie plus abordable*, budget de 2022.

70 Gouvernement du Canada, *Un plan canadien*, budget de 2023.

71 *Mémoire* (Creative Planning Financial Group), p. 1.



Recommandation 2

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement travaille avec des partenaires provinciaux et territoriaux afin d'accroître le montant du financement en capital disponible pour les fournisseurs de logements sans but lucratif et publics, dans le but d'augmenter l'offre de logements abordables le plus rapidement possible.

Recommandation 3

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement relève les exigences relatives au niveau et à la durée de l'abordabilité pour le financement accordé dans le cadre des programmes de la Stratégie nationale sur le logement.

Autres solutions pour accroître l'offre de logements abordables

Des solutions autres que l'augmentation du financement fédéral ont été proposées pour aider les fournisseurs de logements à construire davantage de logements abordables. Elles sont présentées dans les paragraphes suivants.

Aides pour les fournisseurs de logements

Différents représentants de l'industrie ont expliqué au Comité certains changements particuliers qui pourraient être faits pour favoriser le développement de nouveaux logements locatifs abordables. Il est question d'aides supplémentaires dans la section du présent rapport portant sur les mesures fiscales.

Une des recommandations consiste à continuer de fournir gratuitement des terrains fédéraux pour la construction de nouveaux logements locatifs⁷². Actuellement, [l'Initiative des terrains fédéraux](#) appuie le transfert de terrains et d'immeubles fédéraux excédentaires à un coût réduit ou sans frais pour qu'ils soient aménagés ou rénovés en vue de la création de logements abordables⁷³. La SCHL a indiqué qu'en date de juin 2023, elle s'était engagée à investir 120 millions de dollars pour soutenir la création de 3 940 logements, dont 1 720 seront abordables⁷⁴.

72 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1600 (Michael Brooks, directeur général, Association des biens immobiliers du Canada).

73 SCHL, [Initiative des terrains fédéraux](#).

74 SCHL, [État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement](#), juin 2023. Selon l'Initiative des terrains fédéraux, pour être abordable, le loyer doit être inférieur à 80 % du loyer médian du marché pendant au moins 25 ans pour au moins 30 % des logements.

Une autre recommandation consiste à réduire davantage les taux d'intérêt qu'applique la SCHL pour les organismes construisant des logements. Krish Vadivale a indiqué au Comité que les augmentations actuelles des taux d'intérêt risquent de « freiner la construction de nouveaux logements », car la hausse des taux rend les projets plus coûteux⁷⁵. Michael Brooks, directeur général de l'Association des biens immobiliers du Canada, a expliqué quant à lui au Comité que les économies réalisées grâce à la baisse des taux d'intérêt pourraient rendre un plus grand nombre de projets financièrement viables⁷⁶.

D'anciens programmes incitatifs datant des années 1970 et 1980 ont également fait l'objet de recommandations devant le Comité. Ces programmes ont favorisé la construction de logements locatifs et temporairement « accru la viabilité de l'investissement locatif⁷⁷ ». Il s'agit notamment du Programme pour la construction d'immeubles résidentiels à logements multiples, une mesure fiscale permettant de déduire le coût des biens amortissables⁷⁸ dans le calcul du revenu, afin d'encourager l'investissement dans les logements locatifs; du Programme d'aide au logement locatif, un programme de subvention d'un certain montant par logement à condition que celui-ci soit abordable; et du Régime canadien de construction de logements locatifs, qui permet d'accorder des prêts hypothécaires sans intérêt aux promoteurs pour la construction de nouveaux logements⁷⁹.

Il a été question également devant le Comité de l'amélioration de l'accès au financement par les constructeurs dans le cadre du programme d'assurance prêt hypothécaire (APH) pour immeubles collectifs de la SCHL, qui permet aux constructeurs respectant les critères d'abordabilité, d'efficacité énergétique ou d'accessibilité de profiter de primes d'assurance réduites et de périodes d'amortissement plus longues⁸⁰. Un témoin a déploré l'augmentation des primes d'APH pour les immeubles collectifs appliquée depuis juin 2023⁸¹. D'autres témoins ont fait valoir que les critères du programme pour

75 HUMA, [Témoignages](#), 9 juin 2023, 1040 (Vadivale).

76 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1655 (Brooks).

77 [Mémoire](#) (Steve Pomeroy), mai 2023, p. 5.

78 La déduction pour amortissement est une déduction fiscale fédérale pouvant être réclamée pour les biens amortissables. Gouvernement du Canada, [Réclamer la déduction pour amortissement \(DPA\)](#).

79 SCHL, [Rapport de l'étude préparatoire : évaluation des programmes fédéraux de logement locatif](#), juillet 1988; p. 24, 25 et 33.

80 SCHL, [APH Select](#).

81 HUMA, [Témoignages](#), 9 juin 2023, 0935 (Irwin). Sur son site Web, la SCHL a indiqué avoir augmenté ses primes à la suite de son examen annuel de la tarification; voir SCHL, [Avis : La SCHL augmentera ses primes d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs](#).



satisfaire aux conditions d'abordabilité sont trop exigeants⁸². Le programme d'APH pour immeubles collectifs requiert que pendant 10 ans, le niveau des loyers d'au moins 40 % des logements soit à 30 % du revenu médian des locataires pour les propriétés existantes; et pour les nouveaux projets de construction, que le niveau des loyers d'au moins 10 % des logements corresponde à 30 % du revenu médian des locataires, et ce, pendant 10 ans également⁸³.

Enfin, on a recommandé au Comité la mise en place d'un conseil consultatif de l'industrie, qui travaillerait avec le gouvernement pour fournir des informations et des conseils sur les défis du secteur des logements locatifs. Ce conseil pourrait s'occuper de certains problèmes concernant les répercussions des FPI et d'autres sociétés privées sur le système de logement en permettant une meilleure compréhension des enjeux grâce à la diffusion de rapports et d'études, et en élargissant le « réseau du gouvernement et la portée directe aux Canadiens » qui pourraient bénéficier le plus des différentes initiatives⁸⁴.

MESURES FISCALES

Tout au long de l'étude, des témoins ont fait part au Comité de leurs différents points de vue sur les mesures fiscales pouvant être prises pour s'attaquer au problème de la financiarisation, ainsi que pour accroître l'offre de logements abordables. Certains ont dit qu'il faudrait imposer des mesures fiscales supplémentaires pour freiner la tendance à la financiarisation du logement, tandis que d'autres ont mis en garde contre de telles mesures, qui pourraient avoir pour effet de réduire la disponibilité de nouveaux logements. Le Comité sait que le gouvernement fédéral s'est engagé à revoir le traitement fiscal réservé aux FPI⁸⁵ et, dans le Budget de 2022, à réaliser « un examen fédéral du logement en tant que catégorie d'investissements, qui permettra de mieux comprendre le rôle des grands acteurs du marché ainsi que l'incidence sur les locataires et les propriétaires canadiens », ainsi qu'un examen des « changements qui pourraient être apportés au traitement fiscal des grands acteurs organisationnels qui investissent dans l'immobilier résidentiel⁸⁶ ».

82 HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 0940 (Dixon); HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 1015 (Vadivale).

83 SCHL, *APH Select*.

84 *Mémoire* (REALPAC), mai 2023, p. 7; HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2023, 1545 (Brooks).

85 Premier ministre du Canada, Justin Trudeau, *Lettre de mandat de la vice-première ministre et ministre des Finances*, 16 décembre 2021.

86 Gouvernement du Canada, *Un plan pour faire croître notre économie et rendre la vie plus abordable*, budget de 2022, p. 53.

Mesures pour décourager la financiarisation

Pour atténuer les effets de la financiarisation sur le marché locatif, certains témoins ont recommandé que l'on mette fin à ce qu'ils ont qualifié de « traitement fiscal préférentiel » accordé aux FPI⁸⁷. Au Canada, bien que les FPI soient structurées de la même façon que les autres fiducies de revenu, elles ne sont pas assujetties aux règles fiscales qui s'appliquent à la plupart des fiducies de revenu⁸⁸. Au lieu de cela, les FPI sont imposées comme les fonds communs de placement et sont autorisées à distribuer leurs revenus aux actionnaires et à payer de l'impôt uniquement sur la partie non distribuée de leurs revenus⁸⁹. Dans son rapport intitulé *L'imposition des fiducies de revenu : des divergences de vues irréductibles?*, le Comité permanent des finances de la Chambre des communes a indiqué qu'au Canada, la taxation des FPI a été établie ainsi de manière à s'aligner sur celle imposée dans d'autres pays comparables au nôtre.

Pour expliquer pourquoi elle est favorable à l'élimination du traitement fiscal distinct accordé aux FPI, Martine August a déclaré ceci :

Je pense qu'il n'y a aucune justification sociale pour accorder des allègements fiscaux aux fiducies de placement immobilier dans le domaine du logement. Ces entreprises tirent leurs revenus en rendant le logement moins abordable et en nuisant au droit au maintien dans les lieux, des choses qui vont à l'encontre du droit à un logement convenable. Il est tout à fait logique de les imposer comme d'autres sociétés⁹⁰.

Leilani Farha, ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit à un logement convenable, a attiré l'attention du Comité sur l'estimation du Bureau du directeur parlementaire du Budget selon laquelle l'assujettissement des FPI au taux normal de l'impôt sur les sociétés permettrait de générer des recettes supplémentaires de 285,8 millions de dollars sur quatre ans⁹¹. Martine August a laissé entendre que l'argent gagné en mettant fin au traitement fiscal préférentiel accordé aux FPI pourrait être consacré à des objectifs en matière de logement⁹². L'organisation non gouvernementale Social Innovation Canada a fait remarquer dans son mémoire que les

87 Voir, par exemple, *mémoire* (Social Innovation Canada), 26 mai 2023, p. 4; *mémoire* (SCFP), 26 mai 2023, p. 3; HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1645 (August).

88 En particulier, les règles relatives aux fiducies intermédiaires de placement déterminées énoncées aux articles 122 et 122.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

89 Bureau du directeur parlementaire du budget, *Estimation des coûts de l'élimination des exemptions fiscales accordées aux fiducies de placement immobilier*, 3 avril 2023.

90 HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1645 (August).

91 *Mémoire* (The Shift), 23 mai 2023, p. 3.

92 HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1645 (August).



FPI ne devraient continuer à bénéficier d'un traitement fiscal préférentiel que si au moins 10 % de leurs unités sont créées en tant que logements abordables, ou que si leurs bénéficiaires sont des organismes à but non lucratif, des coopératives ou des fiduciaires foncières⁹³.

Voici quelques-unes des autres mesures fiscales proposées pour décourager la financiarisation du logement :

- imposer « un plafond au nombre d'unités qu'une société peut posséder au moyen d'une lourde charge fiscale s'appliquant lorsqu'un certain nombre d'unités est dépassé⁹⁴ »;
- rendre l'acquisition de logements locatifs existants moins intéressante d'un point de vue économique en « [taxant] les achats de logements locatifs par des investisseurs privés au-dessus d'un certain nombre d'unités, pour cibler les achats à grande échelle, ou [en taxant] les bénéficiaires de ces achats⁹⁵ »;
- imposer une taxe pour décourager la revente rapide de propriétés résidentielles⁹⁶;
- imposer une surtaxe sur les gains aux propriétaires de logements locatifs ayant procédé à une revente rapide de leurs biens immobiliers (dans un délai de deux ans ou moins)⁹⁷.

Parallèlement à cela, plusieurs témoins ont fait état des risques inhérents à la prise de telles mesures. Christian Szpilfogel, directeur des investissements chez Aliferous, a prédit pour sa part « un exode des capitaux » si les règles fiscales changent au point d'être défavorables aux promoteurs⁹⁸. Dans le même ordre d'idées, Tony Irwin a mis en garde contre l'adoption de mesures fiscales plus sévères « qui découragent et poussent les

93 [Mémoire](#) (Social Innovation Canada), 26 mai 2023, p. 4.

94 [Mémoire](#) (Centre ontarien de défense des droits des locataires), p. 4.

95 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1720 (Richter).

96 [Mémoire](#) (Centre ontarien de défense des droits des locataires), p. 5. Le Comité sait que la Règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 vise à s'assurer que les profits découlant de la revente d'un bien immobilier résidentiel possédé depuis moins de 12 mois sont réputés être un revenu d'entreprise. Voir gouvernement du Canada, [Règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels](#).

97 [Mémoire](#) (Comité Logement Rosemont), 18 mai 2023, p. 4.

98 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1540 (Szpilfogel).

investisseurs à partir ailleurs ou dans d'autres pays⁹⁹ ». Enfin, un mémoire soumis conjointement par la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers et la Federation of Rental-housing Providers of Ontario dit que

[L]’ajout de nouveaux impôts ou la modification du régime fiscal pour décourager certains investissements dans le logement locatif risque de réduire l’investissement total dans ce logement, aggravant ainsi le problème de l’offre.

Cela laisse entendre que les investisseurs individuels, les FPI et les entreprises devraient tous être encouragés à offrir davantage de logements locatifs, plutôt que d’être confrontés à des impôts et des restrictions plus nombreuses ou plus élevées, qui tendent à décourager l’entrée sur un marché, et donc à diminuer le nombre de logements locatifs par rapport à ce qu’il serait avec les règles actuelles¹⁰⁰.

Mesures pour encourager l’investissement dans le logement abordable

Il a été question également devant le Comité de mesures fiscales susceptibles de stimuler davantage la création de logements abordables. Par exemple, dans les mémoires qu’elles ont soumis au Comité, B’Nai Brith Canada et l’Association canadienne d’habitation et de rénovation urbaine ont recommandé que le gouvernement conçoive « un crédit d’impôt à l’investissement dans le logement abordable afin d’inciter le secteur privé à investir dans des projets de logements abordables, tout en maintenant la gestion par les municipalités et les organismes sans but lucratif¹⁰¹ ».

Des témoins ont fait des recommandations concernant la déduction pour amortissement. Par exemple, Tim Richter a indiqué qu’une déduction pour amortissement accéléré serait une mesure de nature à créer un incitatif économique à la construction de logements¹⁰². Dans son mémoire, l’Association canadienne des constructeurs d’habitations a plaidé en faveur d’un report de la récupération de la

99 HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 0905 (Irwin).

100 *Mémoire* (Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers et Federation of Rental-housing Providers of Ontario), 24 mai 2023, p. 11.

101 *Mémoire* (B’nai Brith Canada), 25 mai 2023, p. 3 et *mémoire* (Association canadienne d’habitation et de rénovation urbaine), p. 6.

102 HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2023, 1720 (Richter).



déduction pour amortissement, qui peut se faire dans les cas où le produit de la vente d'un bien locatif amortissable dépasse un certain seuil¹⁰³.

Des témoins ont parlé aussi de l'instauration d'un crédit d'impôt pour la création de logements destinés aux locataires à faible revenu comme mesure pour favoriser la construction de logements¹⁰⁴. Michael Brooks a évoqué le Low-Income Housing Tax Credit mis en place aux États-Unis, en indiquant que l'adoption d'une telle mesure au Canada nous permettrait de nous assurer de la construction de nouveaux logements « en nous appuyant sur un modèle de financement durable et compétitif¹⁰⁵ ».

Dans un mémoire qu'elles ont soumis conjointement, l'Aboriginal Housing Management Association, la Co-operative Housing Federation of BC et la BC Non-profit Housing Association font état des difficultés auxquelles se butent particulièrement les fournisseurs de logements sans but lucratif et les coopératives d'habitation, en insistant sur les frais et les taxes provinciales et municipales, et soulignent le rôle que pourrait jouer le gouvernement fédéral en la matière :

Étant donné que nombre de ces obligations financières représentent une part importante de la structure des recettes des municipalités, le gouvernement fédéral pourrait jouer un rôle très important en comblant le fossé entre les deux parties, notamment par des exonérations fiscales, des remises et des subventions¹⁰⁶.

Dans ce mémoire, il est recommandé « que le gouvernement fédéral élabore, en collaboration avec les provinces et les territoires, une nouvelle approche en matière de fiscalité et de génération de recettes publiques qui donne la priorité aux fournisseurs de logements sans but lucratif et aux coopératives », en faisant valoir que cela « encouragerait non seulement la construction d'un plus grand nombre de logements sociaux et abordables, mais [...] découragerait aussi les comportements visant à

103 [Mémoire](#) (Association canadienne des constructeurs d'habitations), p. 4. Voir Gouvernement du Canada, [Ligne 9947 — Récupération de la déduction pour amortissement](#).

104 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1720 (Richter); HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1545 (Brooks).

105 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1545 (Brooks). Le Low-Income Housing Tax Credit program des États-Unis accorde aux promoteurs qui réservent un certain nombre de logements pour des ménages à faible revenu des crédits d'impôt fédéraux afin de compenser les coûts de développement. Voir le Service de recherche du Congrès américain, [An Introduction to the Low-Income Housing Tax Credit](#), 26 avril 2023, p. 2 [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

106 [Mémoire](#) (Aboriginal Housing Management Association, The Co-operative Housing Federation of BC et The BC Non-Profit Housing Association), 26 mai 2023, p. 4.

maximiser les profits, qui conduisent les propriétaires financiarisés à mettre les locataires en danger¹⁰⁷ ».

Voici d'autres recommandations de mesures fiscales qui permettraient d'accroître l'offre de logements :

- modifier la *Loi de l'impôt* sur le revenu afin « de favoriser le don d'actifs immobiliers pour la construction de logements abordables¹⁰⁸ »;
- accorder une exemption de l'impôt sur les gains en capital ou de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) pour les coûts de développement, et potentiellement aussi pour les coûts d'exploitation des logements locatifs construits à cet effet; ou encore, reporter la perception de l'impôt sur les gains en capital ou de la TPS/TVH jusqu'à la vente de l'immeuble¹⁰⁹;
- exempter de la TPS les nouveaux investissements en capital dans le logement abordable à but non lucratif¹¹⁰;
- instaurer un « crédit d'impôt à la rétention pour les vendeurs de logements locatifs » s'appliquant aux « propriétaires privés qui vendent à des groupes à but non lucratif et réinvestissent dans de nouveaux logements locatifs¹¹¹ ».

Le Comité a pris en compte les différents points de vue exprimés sur cette question et, à la lumière des témoignages recueillis, fait les recommandations suivantes :

Recommandation 4

Que le gouvernement du Canada examine les coûts et les avantages sociaux et économiques du traitement fiscal actuel des fiducies de placement immobilier (FPI), et qu'il évalue la possibilité d'imposer les FPI comme les autres sociétés, ainsi que les répercussions éventuelles sur l'offre de logements locatifs abordables et le logement

107 *Ibid.*

108 *Mémoire* (Social Innovation Canada), 26 mai 2023, p. 4.

109 *Mémoire* (Association canadienne des constructeurs d'habitations), p. 5.

110 *Mémoire* (Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal), 24 mai 2023, p. 6 et *mémoire* (Interloge), 13 juin 2023, p. 8.

111 *Mémoire* (Canadian Home Builders Association), p. 4.



locatif dans son ensemble. Qu'il conçoive des options de traitement fiscal pour s'assurer d'encourager la création de nouveaux logements abordables.

Recommandation 5

Que le gouvernement du Canada instaure des mesures fiscales pour encourager les investissements des secteurs privé et sans but lucratif dans la construction de logements locatifs abordables, notamment au moyen d'outils comme des crédits d'impôt ainsi que des exemptions ou des reports de paiement de taxes.

AIDER LES LOCATAIRES

Un sujet de discussion qui est revenu tout au long de l'étude a été la nécessité de mieux soutenir les locataires. De nombreux mémoires soumis au Comité ont insisté sur le traitement réservé aux locataires et, en particulier, à ceux qui vivent dans des logements appartenant à des propriétaires financiarisés. Tanya Burkart, chef d'ACORN Canada, a déclaré ceci :

Les locataires vivent avec des punaises de lit, des cafards, de la moisissure et d'autres nuisances. Il est pratiquement impossible de faire corriger les problèmes. Il y a une forte rotation du personnel. Les locataires se sentent impuissants face aux riches propriétaires d'entreprises qui peuvent s'offrir des avocats lors des audiences officielles. Comme le dit un locataire : « C'est un combat injuste¹¹². »

Cette section du rapport met en lumière certaines solutions proposées devant le Comité pour aider les locataires. Le Comité reconnaît cependant que bon nombre de ces suggestions ne relèvent pas de la compétence fédérale. Un grand nombre de mémoires et de témoignages ont plaidé en faveur de meilleures protections pour les locataires, compte tenu de l'engagement du Canada à reconnaître le logement comme un droit fondamental, y compris dans le cadre de la SNL¹¹³. Parmi les solutions présentées devant le Comité pour assurer la protection des locataires, il y a celles consistant à empêcher les évictions, à mettre en place un contrôle des loyers et à accorder une aide au logement aux locataires. Toutes ces questions sont abordées en détail ci-après.

Évictions

En 2021, 7 % des personnes qui ont répondu à l'Enquête canadienne sur le logement de Statistique Canada ont déclaré avoir été expulsées d'un logement par le passé. Les

112 HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1750 (Burkart).

113 *Mémoire* (SCFP), 26 mai 2023, p. 4; *mémoire* (Rexdale Community Legal Clinic), p. 4.

principales raisons invoquées comme motif de l'expulsion étaient la vente du logement par la ou le propriétaire (37 %), la reprise du logement par la ou le propriétaire pour utilisation à des fins personnelles (26 %), un conflit avec la ou le propriétaire (13 %), la démolition, la conversion ou la réalisation de travaux de réparation majeurs par la ou le propriétaire (10 %), et le retard dans le paiement du loyer (8 %) ¹¹⁴.

Les rapports de la défenseure fédérale du logement font valoir que l'une des principales conséquences de la financiarisation accrue est l'augmentation des évictions ¹¹⁵ et particulièrement des « rénovictions », qui est le terme employé pour désigner les expulsions pour cause de rénovations ou de travaux dans des logements locatifs ¹¹⁶. Leilani Farha a indiqué pour sa part dans son mémoire au Comité que les locataires de logements financiarisés sont confrontés à une insécurité d'occupation en raison des expulsions fréquentes par des propriétaires qui font des rénovictions ¹¹⁷. Nemoy Lewis, professeur adjoint à l'Université métropolitaine de Toronto, a décrit au Comité son travail d'examen des évictions à Toronto entre 2018 et 2021, qui a révélé que ces évictions se produisaient plus souvent dans les communautés majoritairement composées de ménages à faible revenu et de Canadiens noirs ¹¹⁸.

Cependant, des représentants de l'industrie ont dit au Comité que la majorité des évictions se produisent sur le marché secondaire ¹¹⁹ plutôt que le marché des logements construits expressément pour la location. John Dickie, président de la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, a déclaré devant le Comité qu'à son avis, « la grande majorité des expulsions ne découlent pas de rénovations majeures ¹²⁰ ». Krish Vadivale a donné quant à lui un exemple d'initiative permettant d'empêcher les évictions, en parlant au Comité d'un programme de la FPI Skyline Apartment créé pour offrir un allègement du loyer aux locataires qui ont des difficultés

114 Statistique Canada, [Les expulsions de logement au Canada, 2021](#), 21 juillet 2022.

115 Au Canada, la réglementation entourant les évictions relève de la responsabilité des provinces.

116 Gouvernement de la Colombie-Britannique, « [Renovictions](#) », *Housing and tenancy* [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

117 [Mémoire](#) (The Shift), 23 mai 2023, p. 6.

118 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1745–1750 (Lewis).

119 Comme l'a expliqué John Dickie, président de la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers, le marché secondaire de la location se compose de logements tels que des maisons unifamiliales, des duplex, des logements supplémentaires et des condominiums. Voir HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1725 (John Dickie, président, Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers); [mémoire](#) (Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers), 28 juin 2023, p. 2.

120 HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1735 (Dickie).



de paiement, et en expliquant comment ce programme a permis de « sauver plus de 200 locations » en 2022¹²¹.

Un certain nombre de mémoires soumis au Comité laissent entendre que le financement fédéral accordé dans le cadre de la SNL aussi bien aux fournisseurs de logements qu'aux gouvernements devrait être assorti d'une garantie de non-déplacement¹²². Des témoins ont dit également au Comité que le gouvernement devrait inciter les provinces et les territoires à mettre en place des protections plus solides pour les locataires, afin de prévenir les rénovictions, dans le cadre de ses investissements en matière de logement¹²³. Par l'entrepris de la SNL, le gouvernement fédéral a conclu des accords avec chaque province et territoire pour un financement par contributions équivalentes, conformément au Cadre de partenariat multilatéral sur le logement¹²⁴.

À la lumière des témoignages recueillis, le Comité fait la recommandation suivante :

Recommandation 6

Que le gouvernement du Canada examine immédiatement la possibilité de fournir des ressources de soutien aux locataires aux municipalités, aux provinces et aux intervenants du soutien aux locataires sans but lucratif afin de régler les questions d'expulsion et d'abordabilité pour les personnes qui résident dans des logements locatifs du marché privé.

Contrôle des loyers

Sur la question du contrôle des loyers, les témoignages qu'a recueillis le Comité étaient partagés. Du côté des locataires, de nombreux mémoires ont insisté sur l'importance du contrôle des loyers pour protéger les droits des locataires et garantir l'abordabilité des logements. Pour beaucoup, un plus grand contrôle des loyers permettrait de freiner la financiarisation du logement, ce qui aurait pour effet de limiter ou d'éliminer les incitatifs financiers pour les propriétaires. Martine August a fait observer au Comité que les provinces où le contrôle des loyers est plus rigoureux ont proportionnellement moins de FPI comme propriétaires. Elle a ajouté que « les contrôles des loyers peuvent jouer un rôle dans la réduction de la financiarisation du logement ou, en fait, jouer un rôle pour

121 HUMA, *Témoignages*, 9 juin 2023, 1005 (Vadivale).

122 *Mémoire* (ACORN Canada), 18 mai 2023, p. 2; *mémoire* (Réseau d'action des femmes handicapées), 26 mai 2023, p. 10.

123 HUMA, *Témoignages*, 6 juin 2023, 1720 (Richter).

124 SCHL, *Ententes fédérales-provinciales-territoriales sur le logement*.

empêcher les entreprises de vouloir acquérir des propriétés dans ces administrations¹²⁵ ».

Même si le gouvernement fédéral n'exerce pas de compétence en matière de contrôle des loyers, certains ont fait des recommandations sur le rôle qu'il pourrait jouer à ce chapitre; en voici des exemples :

« [L]es politiques qui limitent davantage l'investissement de capitaux dans un secteur aux prises avec une offre très déficitaire ne feront qu'aggraver la situation. »

- la SCHL pourrait assortir son assurance hypothécaire de conditions qui limiteraient la possibilité pour les investisseurs d'augmenter les loyers des propriétés à loyer modéré¹²⁶;
- comme cela s'est fait au Canada dans les années 1970, le gouvernement fédéral pourrait demander aux provinces et aux territoires d'instaurer un contrôle des loyers et de limiter les augmentations de loyer supérieures au taux légal pendant une période définie¹²⁷;
- le gouvernement fédéral pourrait travailler avec les provinces et les territoires pour abolir l'absence de contrôle de l'inoccupation (se traduisant par l'absence de limite à l'augmentation qui peut être imposée au locataire suivant quand un locataire quitte un logement), ce qui selon certains pousse à l'éviction de locataires et entraîne des augmentations de loyer¹²⁸.

Pendant, certains témoins ont mis en garde contre la mise en place de pratiques de contrôle des loyers. Des représentants de l'industrie ont fait valoir que les coûts d'entretien et d'amélioration des propriétés, qui permettent de maintenir la qualité du parc de logements locatifs, ne cessent d'augmenter¹²⁹. Ils ont soutenu que s'il n'est pas possible de rentabiliser les investissements, le contrôle des loyers aura pour effet

125 HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1620 (August).

126 *Mémoire* (Steve Pomeroy), mai 2023, p. 11.

127 *Ibid.*; *mémoire* (ACORN Canada), 18 mai 2023, p. 2.

128 *Mémoire* (Rexdale Community Legal Clinic), p. 3; *mémoire* (Parkdale Neighbourhood Land Trust et Neighbourhood Land Trust), septembre 2022, p. 14.

129 *Mémoire* (Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers et Federation of Rental-Housing Providers of Ontario), 24 mai 2023, p. 6.



d'exacerber le problème, c'est-à-dire de limiter l'offre de nouveaux logements locatifs et, en plus, de faire baisser la qualité du parc locatif au fil du temps¹³⁰. Comme l'a dit Tony Irwin devant le Comité : « [L]es politiques qui limitent davantage l'investissement de capitaux dans un secteur aux prises avec une offre très déficitaire ne feront qu'aggraver la situation¹³¹. »

Autres aides

Même si cette étude a porté principalement sur la financiarisation du logement, plusieurs témoins et auteurs de mémoires ont parlé de la nécessité de fournir un soutien immédiat aux locataires qui sont touchés de façon disproportionnée par le manque d'offre de logements locatifs abordables. Comme l'a fait remarquer Steve Pomeroy, « [b]ien que les locataires ne soient pas tous à faible revenu, la plupart des ménages à faible revenu sont locataires¹³² ».

Les auteurs de nombreux mémoires ont plaidé en faveur d'un programme d'aide aux locataires. Par exemple, certains ont recommandé l'élargissement de l'Allocation canadienne pour le logement, qui a été instaurée en 2020 et est versée aux ménages qui en ont besoin, conjointement avec les provinces et les territoires¹³³. En 2022, certains ménages ont eu droit également à un supplément unique de 500 dollars¹³⁴. Les mémoires contenaient des recommandations en faveur de l'élargissement de l'allocation afin d'offrir une plus grande stabilité et un meilleur soutien temporaire aux locataires aux prises avec une diminution de l'abordabilité¹³⁵.

De plus, la Fédération nationale des retraités a plaidé en faveur d'une revalorisation des mesures fédérales de soutien du revenu, comme la Sécurité de la vieillesse (SV) ou le Supplément de revenu garanti (SRG), afin que les personnes âgées aient un revenu

130 [Mémoire](#) (Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers), 28 juin 2023, p. 3.

131 HUMA, [Témoignages](#), 9 juin 2023, 0855 (Irwin).

132 [Mémoire](#) (Steve Pomeroy), mai 2023, p. 2.

133 Gouvernement du Canada, « [Soutien direct aux personnes ayant besoin d'un logement](#) », *Rendre le logement plus abordable*.

134 Ce supplément n'était accordé qu'aux personnes âgées d'au moins 15 ans, qui étaient résidentes du Canada, qui avaient produit une déclaration de revenus ou un état des revenus pour 2021, qui ont payé en 2022 un loyer représentant au moins 30 % de leur revenu familial net ajusté, et dont le revenu net ajusté était de 35 000 \$ ou moins pour une famille, ou de 20 000 \$ ou moins pour un particulier. Voir gouvernement du Canada, [Supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement](#).

135 [Mémoire](#) (Canadian Centre for Housing Rights), 26 mai 2023, p. 4; [mémoire](#) (REALPAC), mai 2023, p. 6; [mémoire](#) (Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers), 28 juin 2023, p. 5.

suffisant pour vivre¹³⁶. En juillet 2022, la SV a augmenté de façon permanente de 10 % pour les personnes âgées de 75 ans et plus¹³⁷. Les personnes plus âgées qui étaient admissibles à la SV ont également reçu un versement unique de 500 dollars en août 2021¹³⁸. Enfin, en avril 2022, les bénéficiaires du Supplément de revenu garanti (SRG) et de l'Allocation qui ont vu leurs prestations réduites depuis juillet 2021 en raison des prestations liées à la pandémie versées en 2020 ont reçu un paiement unique, calculé en fonction de la perte ou de la réduction de leurs prestations¹³⁹.

« Bien que les locataires ne soient pas tous à faible revenu, la plupart des ménages à faible revenu sont locataires. »

À la lumière de ce qui précède, le Comité fait la recommandation suivante :

Recommandation 7

Que le gouvernement du Canada évalue l'ensemble des prestations fédérales actuelles destinées aux locataires à faible revenu afin de s'assurer que ceux-ci bénéficient des soutiens du revenu dont ils ont besoin, y compris par le biais de l'Allocation canadienne pour le logement.

DONNÉES ET SURVEILLANCE

Tout au long de l'étude, le Comité a été sensibilisé à l'importance d'avoir suffisamment de données pour comprendre l'étendue de la financiarisation, ainsi que son incidence sur les locataires. Des témoins ont insisté sur la nécessité de disposer de plus de données sur les propriétaires de biens immobiliers, y compris les bénéficiaires effectives

136 *Mémoire* (Fédération nationale des retraités), 26 mai 2023, p. 6.

137 Gouvernement du Canada, « *Combien vous pourriez recevoir* », *Pension de la Sécurité de vieillesse*.

138 Gouvernement du Canada, *Paiement unique pour les aînés plus âgés*.

139 Emploi et Développement social Canada, *Subvention unique pour les bénéficiaires du Supplément de revenu garanti qui ont reçu des prestations en cas de pandémie*.



ou effectifs¹⁴⁰ ainsi que sur une série d'autres paramètres. La section ci-après propose un résumé des témoignages à ce sujet.

Données sur les propriétaires de biens immobiliers

Un certain nombre de témoins qui ont comparu devant le Comité ou d'auteurs de mémoires ont souligné le manque de transparence concernant la propriété de biens résidentiels par des sociétés financiarisées, et ont demandé de meilleurs mécanismes de suivi des informations en la matière¹⁴¹. À ce propos, Martine August a expliqué ceci lorsqu'elle a comparu devant le Comité :

Nous n'en connaissons même pas toute l'ampleur [des biens appartenant à des sociétés financières], parce qu'il est très difficile d'obtenir tous les détails. Une grande partie de la propriété est dissimulée par le fait que nous n'avons pas de données de grande qualité sur la propriété effective dans ce pays; nous savons cependant qu'environ 20 à 30 % des logements locatifs multifamiliaux construits à cet effet appartiennent à des sociétés financières, et c'est la seule chose que nous savons. Comme je l'ai dit, les données sont douteuses¹⁴².

La défenseure fédérale du logement a approfondi la question en parlant des conséquences directes d'une telle situation sur les locataires : « Les locataires qui habitent dans ces immeubles ignorent qui est leur propriétaire. Comme le propriétaire change constamment, il n'y a personne à qui demander des comptes et auprès de qui se plaindre. » Selon elle, cela a une incidence sur la qualité des logements et un lien avec les évictions, comme nous l'avons vu dans les sections précédentes¹⁴³.

140 Selon le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada, les personnes qui détiennent ou contrôlent, directement ou indirectement, au moins 25 % d'une personne morale ou d'une entité autre qu'une personne morale sont considérées comme des « bénéficiaires effectives ou effectifs » et sont par conséquent assujetties aux exigences de la [Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes](#). Les bénéficiaires effectives ou effectifs ne peuvent pas être d'autres personnes morales, fiducies ou autres entités. Il doit s'agir de particuliers. Pour en savoir plus, consultez les [Exigences relatives aux bénéficiaires effectives ou effectifs](#).

141 Par exemple, voir HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1615 (Houle); Martine August, [La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur fédéral du logement](#), juin 2022, p. 4; [mémoire](#) (Anne Landry), 26 mai 2023, p. 3; [mémoire](#) (Canadian Centre for Housing Rights), 26 mai 2023, p. 5; [mémoire](#) (Institut canadien des évaluateurs), 25 mai 2023, p. 1.

142 HUMA, [Témoignages](#), 16 mai 2023, 1620 (August).

143 HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1645 (Houle).

Une solution proposée par certains témoins est la création d'un registre permettant de retrouver la trace des propriétaires¹⁴⁴. La défenseure fédérale du logement a plaidé en faveur de l'instauration d'un registre national des locations qui, en plus de retracer les propriétaires, permettrait de faire un suivi des évictions ainsi que de l'habitabilité et de l'accessibilité des logements¹⁴⁵. Dans un document de recherche publié par le Bureau de la défenseure fédérale du logement en juin 2022, ACORN Canada appuie la création de registres de logements par les provinces, mais souligne le rôle du gouvernement fédéral d'« exiger ou encourager la divulgation des titres de propriété dans toutes les provinces¹⁴⁶ ».

« Les locataires qui habitent dans ces immeubles ignorent qui est leur propriétaire. Comme le propriétaire change constamment, il n'y a personne à qui demander des comptes et auprès de qui se plaindre. »

Le Comité sait qu'en mars 2023, le gouvernement fédéral a déposé un projet de loi sur la création d'un registre de la propriété effective accessible au public pour les sociétés constituées en vertu d'une loi fédérale, dans le but de combattre le blanchiment de capitaux et le financement d'activités terroristes¹⁴⁷. Dans son mémoire au Comité, l'Institut canadien des évaluateurs recommande au gouvernement fédéral de « collaborer avec les provinces et les territoires afin d'établir rapidement ce registre », et que celui-ci, de même que les autres données sur l'immobilier (comme les registres fonciers et les registres des titres fonciers, ainsi que les données sur la cartographie des

144 [Mémoire](#) (Social Innovation Canada), 26 mai 2023, p. 7; HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1650 (Houle); ACORN Canada, Bureau de la défenseure fédérale du logement, [L'impact de la financiarisation sur les locataires](#), juin 2022, p. 49.

145 HUMA, [Témoignages](#), 16 mai 2023, 1650 (Houle).

146 ACORN Canada, Bureau de la défenseure fédérale du logement, [L'impact de la financiarisation sur les locataires](#), juin 2022, p. 49.

147 [Projet de loi C-42, Loi modifiant la Loi canadienne sur les sociétés par actions et apportant des modifications corrélatives et connexes à d'autres lois](#), 44^e législature, 1^{re} session. Voir aussi Brett Capwell, [Résumé législatif du projet de loi C-42 : Loi modifiant la Loi canadienne sur les sociétés par actions et apportant des modifications corrélatives et connexes à d'autres lois](#), version préliminaire (non révisée), Bibliothèque du Parlement, 1^{er} juin 2023; et Innovation, Science et Développement économique Canada, [Le gouvernement du Canada dépose un nouveau projet de loi visant la création d'un registre de la propriété effective des sociétés](#), communiqué de presse, 22 mars 2023.



zones inondables) soient accessibles aux évaluateurs et aux autres professionnels de l'immobilier¹⁴⁸.

Autres besoins en matière de données

Le Comité a appris qu'outre les données sur les propriétaires de biens immobiliers, on a besoin de plus de données sur toute une série d'autres paramètres, comme le nombre et la qualité des logements accessibles et abordables¹⁴⁹; ainsi que de meilleures données sur les prix des maisons, des détails sur le mode d'occupation (c.-à-d. si la personne ou le ménage est propriétaire ou locataire de sa résidence principale)¹⁵⁰, ainsi que sur les évictions (notamment le nombre de demandes d'évictions faites par des FPI par rapport à des propriétaires plus modestes)¹⁵¹. Dans son mémoire, le Canadian Centre for Housing Rights fait valoir que rendre publiques davantage de données pourrait contribuer à accroître la transparence et la reddition de comptes, ainsi que le respect et la protection des droits fondamentaux des locataires¹⁵². Des témoins ont formulé des recommandations sur différentes manières d'améliorer la collecte et la disponibilité des données, notamment avec le recensement des logements inoccupés et non loués¹⁵³ et le recueil de données sur l'interaction entre les différents acteurs du système de logement, afin de trouver des façons avantageuses pour tous de réduire la financiarisation¹⁵⁴.

Le Comité reconnaît que l'on a besoin de plus de données pour comprendre pleinement l'étendue et les effets de la financiarisation au Canada; par conséquent, il fait la recommandation suivante :

Recommandation 8

Que le gouvernement du Canada renforce les exigences en matière de déclaration de la propriété effective des biens immobiliers, notamment en mettant en place dès que

148 [Mémoire](#) (Institut canadien des évaluateurs), 25 mai 2023, p. 1.

149 [Mémoire](#) (Réseau d'action des femmes handicapées), 26 mai 2023, p. 11.

150 Statistique Canada, « [Mode d'occupation](#) », *Dictionnaire, Recensement de la population, 2021*, 17 novembre 2021.

151 [Mémoire](#) (Canadian Centre for Housing Rights), 26 mai 2023, p. 6.

152 *Ibid.*

153 [Mémoire](#) (Sarah Baker), p. 7.

154 [Mémoire](#) (Anhart logements communautaires), mai 2023, p. 6.

possible un registre de la propriété effective accessible au public, en partenariat avec les provinces et les territoires.

CONCLUSION

Au cours de cette étude, le Comité a reçu des témoignages au sujet des difficultés auxquelles sont confrontés les locataires à cause de la financiarisation du logement, notamment l'augmentation des coûts du logement et des taux d'éviction. Il a également entendu les mises en garde de représentants de l'industrie contre la tentation de s'attaquer à ces problèmes en adoptant des mesures qui pourraient avoir des conséquences imprévues.

Bien que les solutions proposées au Comité aient été variées, ce qui est surtout ressorti, c'est la nécessité d'accroître l'accès à des logements abordables pour les personnes à faible revenu. Le Comité voit des occasions d'accroître l'offre de logements abordables au Canada, de fournir un meilleur soutien aux locataires et d'améliorer la collecte de données et la production de rapports.

ANNEXE A LISTE DES TÉMOINS

Le tableau ci-dessous présente les témoins qui ont comparu devant le Comité lors des réunions se rapportant au présent rapport. Les transcriptions de toutes les séances publiques reliées à ce rapport sont affichées sur la [page Web du Comité sur cette étude](#).

Organismes et individus	Date	Réunion
<p>À titre personnel</p> <p>Martine August, professeure agrégée, School of Planning, University of Waterloo</p> <p>Jackie Brown, chercheuse</p> <p>Manuel Gabarre, chercheur</p> <p>Nemoy Lewis, professeur adjoint, School of Urban and Regional Planning, Toronto Metropolitan University</p>	2023/05/09	67
<p>ACORN Canada</p> <p>Tanya Burkart, chef</p> <p>Bhumika Jhamb, coordonnatrice de la recherche et de la communication</p>	2023/05/09	67
<p>Commission canadienne des droits de la personne</p> <p>Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement, Bureau du défenseur fédéral du logement</p> <p>Emily Paradis, conseillère principale en politiques, Bureau du défenseur fédéral du logement</p>	2023/05/09	67
<p>À titre personnel</p> <p>Martine August, professeure agrégée, School of Planning, University of Waterloo</p> <p>Jackie Brown, chercheuse</p> <p>Manuel Gabarre, chercheur</p> <p>Nemoy Lewis, professeur adjoint, School of Urban and Regional Planning, Toronto Metropolitan University</p>	2023/05/16	69

Organismes et individus	Date	Réunion
ACORN Canada Tanya Burkart, chef Bhumika Jhamb, coordonnatrice de la recherche et de la communication	2023/05/16	69
Commission canadienne des droits de la personne Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement, Bureau du défenseur fédéral du logement Emily Paradis, conseillère principale en politiques, Bureau du défenseur fédéral du logement	2023/05/16	69
Aliferous Christian Szpilfogel, directeur des investissements	2023/06/06	72
Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance Tim Richter, président-directeur général	2023/06/06	72
Alliance des maisons d'hébergement de 2e étape pour femmes et enfants victimes de violence conjugale Gaëlle Fedida, coordonnatrice, Dossiers politiques Mélanie Miranda, coordonnatrice, Habitation	2023/06/06	72
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine Ray Sullivan, directeur général	2023/06/06	72
Association des biens immobiliers du Canada Michael Brooks, directeur général	2023/06/06	72
Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers John Dickie, président	2023/06/06	72
À titre personnel Steve Pomeroy, professeur de l'industrie, Collectif canadien pour la recherche sur le logement, MacMaster University	2023/06/09	73
Comité logement Rosemont Jean-Claude Laporte, organisateur communautaire	2023/06/09	73
Federation of Rental-Housing Providers of Ontario Tony Irwin, président-directeur général	2023/06/09	73

Organismes et individus	Date	Réunion
Groupe Minto Dan Dixon, vice-président principal, Financement de projets	2023/06/09	73
Parkdale Neighbourhood Land Trust Joshua Barndt, directeur général	2023/06/09	73
Skyline Apartment Real Estate Investment Trust Krish Vadivale, vice-président, Finance	2023/06/09	73

ANNEXE B

LISTE DES MÉMOIRES

Ce qui suit est une liste alphabétique des organisations et des personnes qui ont présenté au Comité des mémoires reliés au présent rapport. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la [page Web du Comité sur cette étude](#).

Aboriginal Housing Management Association

ACORN Canada

Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal

Alliance des maisons d'hébergement de 2e étape pour femmes et enfants victimes de violence conjugale

Anhart Community Housing Society

Association canadienne des constructeurs d'habitations

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

Association de logement sans but lucratif du Nouveau-Brunswick

Association des biens immobiliers du Canada

Baker, Sarah

B'nai Brith Canada

Canadian Rental Housing Providers for Affordable Housing

Centre canadien du droit au logement

Centre canadien pour l'autonomisation des femmes (CCFWE)

Centre ontarien de défense des droits des locataires

Comité logement Rosemont

Comité logement Ville-Marie

Co-operative Housing Federation of British Columbia

Creative Planning Financial Group

Dalhousie Legal Aid Service

Davidoff, Thomas

Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers

Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Fédération nationale des retraités
Federation of Rental-Housing Providers of Ontario
Groupe Minto
Institut canadien des évaluateurs
Interloge
La Porte ouverte Montréal
Landry, Anne
Neighbourhood Land Trust
Ontario Nonprofit Network
Parkdale Neighbourhood Land Trust
Pomeroy, Steve
Réseau d'action des femmes handicapées du Canada
Rexdale Community Legal Clinic
Robertson, Ian
Social Innovation Canada
Somerville, Tsur
Syndicat canadien de la fonction publique
The Shift
WaveFront Centre for Communication Accessibility
West Broadway Community Organization
Wvong, Russil

DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT

Conformément à l'article 109 du Règlement, le Comité demande au gouvernement de déposer une réponse globale au présent rapport.

Un exemplaire des *procès-verbaux* pertinents (réunions n^{os} 67, 69, 72, 73, 74, 76, 77, 78 et 80) est déposé.

Respectueusement soumis,

Le président,
Robert Morrissey

**Rapport dissident du
Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du
développement social et de la condition des personnes handicapées Rapport sur la
financiarisation du logement
Parti conservateur du Canada
17 octobre 2023**

Introduction

Le Canada traverse une crise du logement, et non une crise de la financiarisation du logement. Nous ne sortirons pas de la crise du logement sans construire plus de logements. Pour construire plus de logements, il faut que tout le monde tire dans la même direction, le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux, les municipalités, les travailleurs et, bien sûr, le secteur privé. Le fait de diaboliser, de taxer et de bloquer la participation du secteur privé au marché du logement canadien non seulement nous empêche de résoudre la crise du logement au Canada, mais pourrait même l'aggraver. Une politique fédérale intelligente en matière de logement incite le secteur privé à construire les logements dont les gens ont besoin, dans tous les domaines du logement, au lieu de le diaboliser.

Les besoins du Canada en matière de logement

Après huit années sous le premier ministre Justin Trudeau, les Canadiens sont pris au piège d'une crise du logement qu'il est responsable d'avoir créée. Voici les faits :

- Les prix des maisons ont doublé au Canada depuis 2015.¹
- Les coûts hypothécaires mensuels ont plus que doublé pour atteindre plus de 3 500 \$ par mois.²
- Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher dans les 10 plus grandes villes du Canada est de 2 314 \$, contre 1 171 \$.³
- Neuf jeunes sur dix dans ce pays qui ne sont pas propriétaires d'une maison pensent qu'ils ne le seront jamais.⁴

¹ Hanrahan, Laura. « Urbanized. » *Canadian House Prices Have Doubled since 2015*: Rapport, 18 février 2022, www.dailyhive.com/vancouver/canadian-house-prices-doubled-2015.

² ACI, *Mortgagelagic News*, août 2023.

³ Rentseeker.ca, août 2023.

⁴ Nazir, Shazia. « *Nine out of 10 Canadians Believe They Will Never Own a Home, Survey Shows.* » *Thestar.Com*, 26 avril 2022, www.thestar.com/news/canada/2022/04/25/nine-out-of-10-canadians-believe-they-will-never-own-a-home-survey-shows.html?rf#:~:text=Canada-Nine%20out%20of%2010%20Canadians%20believe%20they,own%20a%20home%2C%20survey%20shows&text=A%20new%20survey%20shows%20as,will%20never%20own%20a%20home.

- Il faut désormais plus de 60 % du revenu des Canadiens pour couvrir le coût de la propriété d'une maison.⁵
- Selon l'OCDE (2023), le Canada présente l'écart le plus important entre les prix des logements et les revenus parmi les pays du G7.⁶
- Le Canada est le pays du G7 qui compte le moins de logements par habitant.⁷
- La SCHL prévoit que les mises en chantier diminueront jusqu'à 32 % cette année.⁸

Le bilan des libéraux en matière de logement s'est traduit par des loyers qui ont doublé, des remboursements d'hypothèques qui ont doublé, un manque d'offre de logements qui ne cesse de s'aggraver, et ils ne savent pas si les milliards dépensés pour réduire le nombre de sans-abri ont fait une quelconque différence. C'est l'héritage de la Stratégie nationale sur le logement des libéraux.

Les députés conservateurs reconnaissent que la Stratégie nationale sur le logement a été un échec, et ils ne peuvent pas soutenir un financement supplémentaire de la Stratégie nationale sur le logement ou de la SCHL alors qu'elle a échoué de façon aussi lamentable.

Investissement dans le marché canadien du logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que le Canada a besoin d'un parc de logements de plus de 22 millions d'unités d'ici à 2030.⁹ Pour atteindre 22 millions

⁵ Wells, Victoria. « *Housing Affordability Crisis in Canada Is Worse than Ever* | *Financial Post*. » *Canada's Housing Affordability Crisis Is Worse than Ever*, 21 décembre 2022, www.financialpost.com/executive/executive-summary/housing-affordability-crisis-canada-worse.

⁶ McDonough, David. « *Getting Our Houses in Order: How a Lack of Intergovernmental Policy Coordination Undermines Housing Affordability in Canada*: *MacDonald-Laurier Institute*. » *Macdonald*, 18 mai 2023, www.macdonaldlaurier.ca/getting-our-houses-in-order-how-a-lack-of-intergovernmental-policy-coordination-undermines-housing-affordability-in-canada/.

⁷ Sharma, Neil. « *Canada Has Lowest Housing Units per Capita in G7*. » *Canadianrealestatemagazine*, 14 mai 2021, www.canadianrealestatemagazine.ca/news/canada-has-lowest-housing-units-per-capita-in-g7-334653.aspx.

⁸ Younglai, Rachele. « *CMHC Forecasts 32-per-Cent Drop in New Home Construction Due to Inflation, Labour Shortages*. » *The Globe and Mail*, 27 avril 2023, www.theglobeandmail.com/business/article-cmhc-home-construction-inflation-labour-shortage/.

⁹ Iorwerth, Aled ab. « *Atteindre l'abordabilité du logement d'ici la prochaine décennie*. » SCHL, 3 octobre 2023, [Atteindre l'abordabilité du logement d'ici la prochaine décennie | SCHL \(cmhc-schl.gc.ca\)](http://www.schl.gc.ca).

de logements d'ici 2030, la SCHL estime qu'il faut construire 3,5 millions de logements supplémentaires par rapport à ce qui sera construit de toute façon.¹⁰ Selon la SCHL, la construction de ces 3,5 millions de logements requis d'ici 2030 nécessitera « un investissement d'au moins 1 000 milliards de dollars ». ¹¹ La SCHL affirme que nous avons besoin d'une « participation accrue du secteur privé » pour atteindre ces objectifs.¹²

In meeting 48 of the Standing Committee on Human Resources, Skills and Social Development and the Status of Persons with Disabilities and their study on the National Housing Strategy, Bob Duggan, Chief Economist at the CMHC, said the following:

*La « financiarisation » du logement est un mot que nous entendons souvent. La réalité au Canada est qu'environ 95 % du marché locatif est assuré par le secteur privé, la financiarisation est donc quelque chose qui existe de par sa conception dans notre marché locatif. Dans un contexte d'augmentation de la population et de la demande de logements locatifs, nous avons besoin d'une plus grande financiarisation afin d'augmenter l'offre pour répondre aux besoins d'une population croissante.*¹³

Les députés conservateurs estiment que le secteur privé n'est pas seulement essentiel pour résoudre la crise du logement, mais qu'il est indispensable. Aucun gouvernement ne peut dépenser pour sortir de la crise du logement, ce qu'il peut faire, c'est inciter le secteur privé à construire, et à construire rapidement.

Appel à un partenariat accru avec le secteur privé

Tim Richter, président et directeur général de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, a déclaré ceci dans ses remarques d'ouverture lors de la réunion numéro 72 du comité HUMA :

Si nous nous attaquons à un seul élément du problème, comme l'achat de vieux logements locatifs à bon marché pour en augmenter les loyers et générer plus de profit, nous ne résoudrons pas le problème de l'abordabilité. En outre, nous pourrions en fait aggraver la situation en décourageant les investissements privés dont nous avons désespérément besoin. Pour rétablir l'abordabilité des logements locatifs, nous devons construire environ 1,74 million logements expressément pour la location. La construction de ces logements locatifs coûterait au

¹⁰ Ibidem

¹¹ Ibidem

¹² Ibidem

¹³ Réunion du comité HUMA #48. [Témoignages - HUMA \(44-1\) - no 48 - Chambre des communes du Canada \(noscommunes.ca\)](https://noscommunes.ca)

*moins 610 milliards de dollars. À moins que les gouvernements ne soient prêts à investir autant, nous avons besoin d'investissements privés.*¹⁴

Les députés conservateurs sont d'accord avec M. Richter lorsqu'il dit que pour construire les logements locatifs dont les Canadiens ont besoin, nous devons travailler avec le secteur privé, et qu'aucun gouvernement ne peut se sortir de la crise du logement en dépensant, ils doivent encourager la construction de plus de logements.

Michael Brooks, directeur général de l'Association des biens immobiliers du Canada, a déclaré ce qui suit lors de la réunion numéro 72 du comité HUMA :

La situation économique de notre secteur continue d'évoluer tous les jours. Près du tiers des ménages canadiens vivent dans des logements construits spécialement à des fins de location. La hausse du prix des logements, conjuguée à la croissance démographique des jeunes et à l'augmentation de l'immigration — apparemment, 1,1 million de personnes en 2022, soit 2,7 % de notre population, ce qui est le chiffre le plus élevé depuis 1957 —, a généré une forte demande de logements locatifs au cours des dernières années, après un creux enregistré en août 2020. En août 2020, les étudiants étaient absents et nos membres offraient des primes au loyer pour remplir leurs immeubles.

En raison de l'augmentation des coûts de construction et de la hausse rapide des taux d'intérêt, qui font pratiquement doubler — voire tripler — les coûts de financement des nouveaux projets, l'offre de nouveaux logements construits spécialement pour le marché locatif diminue rapidement et cette tendance persistera probablement. Dans des villes comme Toronto, le coût de construction des appartements approche les 800 \$ le pied carré et celui des appartements en copropriété dépasse les 1 200 \$ le pied carré. Dans ces deux cas, compte tenu de la hausse des taux d'intérêt, la plupart des nouveaux projets ne sont pas rentables.

*Notre secteur a besoin de capitaux pour construire et réparer des logements. Ces fonds doivent rapporter. Qu'il s'agisse de nouveaux capitaux pour la rénovation ou la construction d'un autre bâtiment, l'investissement doit être rentable. Taxer lourdement ces revenus est contre-productif...*¹⁵

¹⁴ Réunion du comité HUMA #72. [Témoignages - HUMA \(44-1\) - no 72 - Chambre des communes du Canada \(noscommunes.ca\)](https://www.noscommunes.ca)

¹⁵ Ibidem

Je dirai que le secteur privé a la vitesse, l'ampleur et la portée voulues pour résoudre ces problèmes d'offre. Nous représentons 96 % du marché. Nous devons être à la table avec vous tous.

Les députés conservateurs s'accordent à dire que le gouvernement devrait collaborer avec le secteur privé pour accroître rapidement la construction de logements, au lieu de les taxer et de faire fuir les capitaux du marché immobilier canadien.

Construire des logements abordables

La crise du logement frappe de plein fouet les plus vulnérables d'entre nous. Les groupes communautaires, les organisations à but non lucratif et les autres organisations non gouvernementales jouent un rôle essentiel dans la résolution de la crise du logement. Il est essentiel de construire davantage de logements abordables, de logements de transition et de logements sociaux, alors que les gouvernements et les ONG travaillent ensemble pour servir ceux qui ont besoin d'un coup de main.

Pour construire davantage de logements abordables, sociaux et de transition, nous avons besoin de réformes majeures à la SCHL. Il est tout simplement trop difficile de construire des logements pour les plus vulnérables. La complexité de la paperasserie, les taux d'intérêt élevés et les retards bureaucratiques font qu'il est extrêmement difficile d'accélérer la construction de logements sociaux et abordables dont on a désespérément besoin.

Au lieu de diaboliser les fournisseurs de logements qui opèrent comme des entreprises privées pour le manque d'offre abordable, le gouvernement doit se concentrer sur la réduction des coûts et des délais de construction grâce à des réformes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, en mettant fin aux déficits inflationnistes qui font grimper les taux d'intérêt, et en faisant venir au Canada une main-d'œuvre plus qualifiée qui aidera à construire les logements dont les gens ont besoin.

Les députés conservateurs sont favorables à un délai moyen d'approbation de 60 jours à la SCHL, à l'établissement d'un lien entre les primes des dirigeants de la SCHL et les indicateurs de performance, et à l'équilibre budgétaire pour réduire les taux d'intérêt afin que nous puissions libérer les ONG dans un effort de guerre pour construire des logements sociaux et abordables dont nous avons désespérément besoin.

Conclusion

Après huit ans sous le premier ministre Justin Trudeau, les Canadiens sont pris au piège d'une crise du logement. Les jeunes paient des loyers qui montent en flèche et sont incapables

d'économiser pour acheter leur première maison. Les paiements hypothécaires ont doublé. Le Canada est confronté à une pénurie massive de logements, alors que la demande n'a jamais été aussi forte. Le marché du logement n'a jamais été aussi inabordable dans l'histoire du Canada.

Les députés conservateurs estiment que les efforts du gouvernement devraient être consacrés à inciter le secteur privé à construire les logements dont les gens ont besoin, et à collaborer avec les constructeurs privés pour construire les logements sociaux et abordables nécessaires aux plus vulnérables.

Rapport dissident du NPD : Étude du Comité HUMA sur la financiarisation du logement

Préambule

D'un océan à l'autre, les Canadiens sont aux prises avec les conséquences de la crise du logement. Au cours des trois dernières décennies, le gouvernement fédéral n'a consacré que peu, voire pas du tout, de dépenses au logement social. Le gouvernement conservateur a annulé le Programme national de logement coopératif en 1992. Puis, en 1993, le gouvernement libéral a éliminé le Programme national pour le logement abordable, et, en 1994, il a autorisé la création des fiducies de placement immobilier (FPI)¹. Trente années de sous-investissement ont entraîné la perte de plus de 500 000 logements sociaux et coopératifs qui auraient pu être construits. En outre, 1 030 000 logements locatifs de moins de 750 \$/mois ont été perdus entre 2006 et 2021². En conséquence, le Canada accuse un déficit de plus de 1,5 million de logements abordables.

Le rêve de l'accession à la propriété s'est évaporé, et d'innombrables personnes peinent à payer leur loyer, tandis que des centaines de milliers de Canadiens se retrouvent en situation d'itinérance chaque année. Des campements sont érigés dans nos collectivités, grandes ou petites. Les taux d'inoccupation n'ont jamais été aussi bas et les loyers ont monté en flèche. Dans de grandes villes comme Toronto et Vancouver, le loyer pour un logement d'une seule chambre à coucher a atteint respectivement 2 620 \$ et 2 988 \$ par mois³. Comme le gouvernement fédéral s'est déchargé de ses responsabilités en matière de logement social et coopératif, l'offre de logements a été largement façonnée par les forces du marché dans l'intérêt des propriétaires privés, des grands

¹ Association des biens immobiliers du Canada et Goodmans LLP, [The Canadian REIT Handbook](#), novembre 2011, p. 5 et 6.

² Steve Pomeroy et Duncan MacLennan, *Rental Housing in Canada's Cities: Challenges & Responses*, avril 2019, p. 18 (présente les chiffres des pertes entre 2006 et 2016.); mémoire (Steve Pomeroy), mai 2023, p. 12 (présente les chiffres des pertes entre 2016 et 2021.)

³ Rentals.ca, [Rapport national sur les loyers](#), septembre 2023.

investisseurs institutionnels et des promoteurs. Au lieu d'être considérés comme un droit humain fondamental, les logements sont aujourd'hui essentiellement traités comme des marchandises et des instruments d'investissement pour les propriétaires fortunés. Ce sont là des conséquences de la financiarisation. Plus que jamais, il faut prendre des mesures audacieuses pour résoudre la crise du logement au Canada et répondre aux besoins criants de nos amis et voisins en matière de logement.

Introduction

À la suite d'une série de rapports déposés par le Bureau de la défenseure fédérale du logement (DFL) sur la financiarisation du logement, le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA) s'est penché sur la question. Il a accueilli 29 personnes en audience et a reçu 41 mémoires. L'écrasante majorité des intervenants ont indiqué que la financiarisation nuisait aux locataires et aux Canadiens vulnérables. Une minorité d'entre eux ont défendu l'idée de traiter le logement comme une marchandise. Il s'agissait principalement des représentants des propriétaires financiers. Un message clair se dégage des présentations des témoins et des mémoires reçus : les Canadiens ont besoin que le gouvernement fédéral : a) veille à ce que le logement soit considéré comme un droit humain fondamental et non comme une marchandise; b) mette fin à la perte de logements abordables existants; c) investisse dans la création de nouveaux logements sociaux, et d) protège les locataires contre les rénovations/démolitions-évictions et les hausses de loyer incontrôlées.

Or, le Comité HUMA n'a recommandé que peu ou pas de mesures définitives. Il a plutôt choisi de continuer d'évaluer, d'examiner et d'envisager les mesures possibles, alors même que les gens ordinaires sont de plus en plus désespérés et que les coûts du logement continuent d'échapper à tout contrôle. Les trente dernières années ont montré que l'approche axée sur le marché adoptée par les

gouvernements libéraux et conservateurs successifs a été un échec pour les Canadiens. Le Nouveau Parti démocratique (NPD) soumet ce rapport dissident pour souligner la nécessité de prendre des mesures urgentes et de considérer le logement comme un droit humain fondamental. Comme l'a indiqué Leilani Farha, l'ancienne rapporteure spéciale sur le droit à un logement convenable de l'Organisation des Nations Unies (ONU), le respect d'une approche fondée sur les droits en ce qui a trait au logement, comme le prévoit la *Loi sur la Stratégie nationale sur le logement*, exige que les gouvernements : a) se dotent de **toutes les ressources disponibles** pour assurer un logement adéquat à tous ceux qui en ont besoin et qu'ils **utilisent ces ressources**; b) **tiennent les acteurs du secteur privé responsables** du respect des normes et de l'obtention des résultats en matière de droits de la personne, et c) veillent à ce que toutes les **ressources publiques** investies dans le domaine du logement (traitement fiscal préférentiel, exonérations fiscales) **produisent des résultats en soutien aux droits de la personne**⁴ [c'est nous qui soulignons].

Répercussions de la financiarisation du logement

Comme l'expliquent Marie-Josée Houle, la défenseure fédérale du logement (DFL), et les experts du domaine, les sociétés propriétaires et les propriétaires financiers cherchent à maximiser leurs profits en augmentant les loyers et en réduisant le personnel ou les services offerts aux locataires⁵. Ces propriétaires cherchent souvent à acheter des « actifs sous-performants » comme de vieux appartements à loyer modéré, puis à les rénover ou à les démolir et à les reconstruire pour justifier des loyers plus élevés⁶. Au cours de ce processus, les locataires sont souvent déplacés, soit par une expulsion proprement dite (rénovation-évacuation ou démolition-évacuation), soit parce qu'ils n'ont pas les moyens de payer l'augmentation de loyer. Dans la plupart des provinces et territoires, le

⁴ Mémoire (The Shift), mai 2023, p. 5.

⁵ HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1615 (Houle).

⁶ *Ibid.*

déplacement des locataires permet aux propriétaires d'augmenter les loyers de manière illimitée. Ils peuvent ainsi exiger des nouveaux locataires qu'ils paient quatre, voire cinq fois le prix pour le même logement⁷. Martine August a décrit une corrélation entre la propriété par des FPI et le contrôle des loyers. Elle a constaté des concentrations de propriété par des FPI plus élevées dans les régions où le contrôle est lâche, ainsi que des concentrations plus faibles dans les régions où le contrôle est serré⁸.

Dans tout le pays, nous voyons des propriétaires financiarisés qui cherchent activement à augmenter les loyers et à déplacer des personnes. Ils en font une tactique commerciale. La DFL estime qu'à l'échelle nationale, de 20 % à 30 % du parc locatif construit aux fins de location est détenu par des propriétaires financiers⁹. M^{me} Farha souligne en outre le pouvoir croissant des propriétaires financiers dans des marchés majeurs comme ceux de Toronto et de Vancouver. Elle estime qu'en 2020, à Toronto, les investisseurs étaient propriétaires d'un logement sur cinq, et qu'ils étaient intervenus dans environ 40 % des achats de logements neufs et près de 100 % des ventes de logements multifamiliaux au cours de la même année¹⁰. Elle estime qu'à Vancouver, les investisseurs possèdent 23,5 % des logements offerts et 44 % de tous les logements construits après 2016¹¹. En ce qui concerne les expulsions et les augmentations de loyer, elle écrit que l'« Ontario a connu une hausse de 232 % des demandes d'expulsion pour cause de rénovations de 2015 à 2018, et les données suggèrent des taux d'expulsion plus élevés chez les propriétaires financiers », et que :

Les données pour la ville de Toronto montrent que les demandes d'augmentations de loyer supérieures au taux légal [ALSTL] ont connu une hausse de 250 % entre les exercices 2012-2013 et 2019-2020, les entreprises propriétaires et les propriétaires financiarisés étant

⁷ Le Manitoba et l'Île-du-Prince-Édouard sont les seuls endroits, parmi les provinces et territoires, où on contrôle les augmentations de loyer d'un locataire à l'autre.

⁸ HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1620 (August).

⁹ HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1615 (Houle).

¹⁰ Mémoire (The Shift), mai 2023, p. 7.

¹¹ *Ibid.*

responsables de 64 % de toutes les demandes au cours de cette période et de 84 % de tous les logements visés. Alors que les entreprises propriétaires soutiennent généralement qu'elles doivent entreprendre des augmentations de loyer supérieures au taux légal pour financer les rénovations nécessaires, plusieurs propriétaires qui demandent de telles augmentations font état de bénéfices importants, ce qui soulève la question de savoir pourquoi ces coûts devraient être assumés par des locataires qui ont déjà du mal à s'en sortir¹².

Des groupes de propriétaires financiers comme la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers laissent entendre que le nombre de « rénovictions » demeure faible en termes relatifs et absolus. Pourtant, les informations présentées ci-dessus indiquent qu'il s'agit d'un problème croissant et que les répercussions subies par les locataires concernés n'en sont pas moins préjudiciables. Si rien n'est fait, la situation ne fera qu'aggraver la crise actuelle du logement¹³.

En outre, des groupes de défense des locataires comme ACORN et le Centre ontarien de défense des droits des locataires (CODDL) ont constaté que la quête de profits et le manque de transparence des propriétaires financiers institutionnels ont des effets négatifs sur de nombreux locataires établis de longue date. Dans une enquête réalisée auprès d'un échantillon de 606 locataires, ACORN a constaté que les répondants vivant dans un logement appartenant à un propriétaire financier étaient plus susceptibles de subir une série de problèmes que les autres. Il s'agit notamment de problèmes d'entretien (80 % contre 67 %), d'infestations (43 % contre 22 %) et d'ALSTL (19 % contre ~5 % en Ontario)¹⁴. En outre, plus d'un tiers des personnes interrogées qui vivaient dans un logement appartenant à un propriétaire financier ont déclaré s'être senties

¹² *Ibid.*, p. 4 et 7.

¹³ Mémoire (Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers et Federation of Rental-Housing Providers of Ontario), mai 2023, p. 9 et 10.

¹⁴ ACORN Canada, *L'impact de la financiarisation sur les locataires*, juin 2022, p. 6, 25, 26 et 30.

menacées lorsqu'elles ont déposé une plainte¹⁵. De même, le CODDL souligne que « les grands propriétaires financiers disposent de plus de ressources financières et juridiques que les petits propriétaires [...] lorsqu'elles cherchent à obtenir des [ALSTL]. La disparité des ressources limite encore davantage la capacité des locataires à contrer ces augmentations¹⁶ ».

Incidence disproportionnée de la financiarisation sur les groupes vulnérables

Plusieurs intervenants ont souligné comment la financiarisation nuit directement et indirectement à d'autres populations vulnérables, en déplaçant des locataires et en aggravant les problèmes d'accessibilité pour ceux qui sont déjà confrontés à des problèmes systémiques liés à la race, au sexe ou aux capacités. En ce qui concerne le déplacement des locataires noirs dans la ville de Toronto, M. Nemoy Lewis constate que 10 % de toutes les expulsions survenues entre 2018 et 2021 ont eu lieu dans des aires de diffusion composées à majorité de Noirs, et que les propriétaires financiarisés étaient responsables de 73 % de ces expulsions¹⁷. La concentration régionale de logements financiarisés est également préoccupante dans des endroits comme les territoires, où environ 80 % des logements privés multifamiliaux appartiendraient à un seul investisseur, Northview REIT. Cela est particulièrement marqué au Nunavut, où le Réseau d'action des femmes handicapées du Canada (RAFHC) estime que 37 % des ménages ont des besoins impérieux en matière de logement¹⁸. En ce qui concerne la financiarisation des logements pour personnes âgées, la chercheuse Jackie Brown estime qu'en 2020, 33 % des logements pour personnes âgées appartenaient à des propriétaires financiarisés. Cela inclut 42 % des logements pour retraités et 22 % des places pour les soins de longue durée¹⁹. En outre, elle constate que ces résidences fournissent systématiquement des

¹⁵ *Ibid.*, p. 23, 24.

¹⁶ Mémoire (Centre ontarien de défense des droits des locataires), juin 2023, p. 3.

¹⁷ HUMA, *Témoignages*, 9 mai 2023, 1750 (Houle).

¹⁸ Mémoire (The Shift), mai 2023, p. 7; mémoire (Réseau d'action des femmes handicapées du Canada), mai 2023, p. 3.

¹⁹ Jackie Brown, *La financiarisation du logement des personnes âgées au Canada*, juin 2022, p. 4.

soins de qualité inférieure, même par rapport à d'autres prestataires à but lucratif. Elles offrent moins d'heures de soins, comptent moins de personnel et présentent des taux de mortalité plus élevés²⁰.

La quête de profits des propriétaires et l'augmentation rapide du coût des loyers constituent également un défi de taille pour les personnes handicapées et les victimes de violence familiale. Comme le souligne le Centre canadien pour l'autonomisation des femmes, Statistique Canada a révélé qu'avant la pandémie, près de 1 000 femmes et enfants étaient refusés **chaque jour** dans les refuges au Canada, principalement en raison de dépassements de la capacité d'accueil²¹. Plusieurs de ces femmes sont des survivantes de violences familiales qui ne peuvent accéder au marché du logement en raison des effets persistants des violences économiques qui les ont laissées avec une faible cote de crédit et un endettement élevé, le tout sans revenus réguliers²². Les fournisseurs de logements d'urgence qui œuvrent dans l'aide aux femmes victimes de violence décrivent quant à eux un manque cruel de soutien organisationnel de la part du gouvernement actuel. Dans son mémoire, l'Alliance des maisons d'hébergement de 2^e étape pour femmes et enfants victimes de violence conjugale (Alliance MH2) souligne que de nombreux coûts associés à l'hébergement d'urgence ne sont couverts par aucun programme de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), et elle qualifie les demandes de financement de « procédures extrêmement lourdes et complexes, sans aucune souplesse²³ ». Les personnes vivant avec un handicap, quant à elles, peuvent être amenées à payer elles-mêmes les frais supplémentaires nécessaires à l'adaptation de leur logement, étant donné que les propriétaires ne sont guère tenus d'intégrer les éléments d'adaptation à la conception de toutes leurs constructions²⁴. Cela peut être particulièrement prohibitif pour les personnes qui sortent de l'itinérance. Le RAFHC

²⁰ *Ibid.*, p. 4.

²¹ Mémoire (Centre canadien pour l'autonomisation des femmes), mai 2023, p. 3.

²² *Ibid.*, p. 4.

²³ Mémoire (Alliance MH2), juin 2023, p. 2 et 3.

²⁴ Mémoire (Réseau d'action des femmes handicapées du Canada), mai 2023, p. 9.

souligne, par exemple, que 46 % des femmes en situation d'itinérance déclarent qu'elles vivent également avec un handicap²⁵. Pour citer l'Association of Municipalities Ontario (AMO), un organisme qui représente 443 municipalités de l'Ontario :

des résultats tangibles en faveur d'un secteur du logement inclusif, équitable et abordable ne seront obtenus qu'en adoptant une approche progressive fondée sur les droits de la personne, avec une appréciation spécifique des défis uniques auxquels sont confrontés les Noirs, les Autochtones, les personnes racisées et les autres personnes marginalisées dans l'accès à un logement abordable²⁶.

Mesures visant à freiner la financiarisation du logement

Si le Canada veut s'attaquer de manière concrète à la crise du logement, il est essentiel que le gouvernement freine la perte du parc locatif à bas prix existant. Steve Pomeroy, un éminent chercheur, estime qu'au cours de la période précédant l'arrivée de la Stratégie nationale sur le logement, de 2011 à 2016, le Canada a perdu 15 logements abordables pour chaque logement créé²⁷. Après l'entrée en vigueur de la Stratégie, entre 2016 et 2021, notre pays a continué de perdre des logements abordables à un rythme plus de deux fois supérieur à celui de la création de nouveaux logements²⁸. Pour faire face à cette perte rapide et au problème plus vaste de la financiarisation, les groupes de défense des locataires, ainsi que de grandes organisations à but non lucratif comme la Fédération nationale des retraités, lancent un appel à l'adoption d'un moratoire sur l'acquisition de logements à bas prix existants par des sociétés et des investisseurs²⁹.

²⁵ *Ibid.*, p. 7.

²⁶ Correspondance (Association of Municipalities Ontario), juin 2023, p. 2.

²⁷ Steve Pomeroy, [Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy](#), mai 2020. Pomeroy qualifie d'« abordables » les logements loués à 750 dollars par mois ou moins.

²⁸ Steve Pomeroy, [Updating analysis on erosion of lower rent stock from 2021 census](#), octobre 2022, p. 3.

²⁹ Mémoire (ACORN Canada), mai 2023, p. 2; mémoire (Fédération nationale des retraités), mai 2023, p. 4.

Le Comité a également entendu plusieurs intervenants qui ont recommandé la création d'un fonds d'acquisition à but non lucratif comme mesure immédiate pour freiner cette perte. Cet appel à l'action a reçu un vaste soutien de la part des chercheurs et des représentants des secteurs privé et à but non lucratif. Parmi les intervenants en faveur d'un tel fonds d'acquisition, mentionnons M. Pomeroy, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et Canadian Rental Housing Providers for Affordable Housing, une coalition de cinq FPI cotées en bourse³⁰.

En ce qui concerne les autres mesures, des témoins ont souligné que les FPI jouissent d'un « traitement fiscal préférentiel » bien qu'elles soient structurées comme les autres fiducies de revenu. Elles ne sont pas tenues de payer le taux normal de l'impôt sur les sociétés si elles reversent leurs bénéfices à leurs actionnaires. M^{me} August a déclaré : « il n'y a aucune justification sociale pour accorder des allègements fiscaux aux [FPI] dans le domaine du logement. Ces entreprises tirent leurs revenus en rendant le logement moins abordable et en nuisant au droit au maintien dans les lieux [...]. Il est tout à fait logique de les imposer comme d'autres sociétés³¹ ». Le directeur parlementaire du budget estime que la fin de leur traitement préférentiel générerait, pendant la période 2023-2027, 285,8 millions de dollars qui pourraient être réinvestis dans l'aide au logement³².

Contrôle de l'inoccupation

Ajoutant sa voix à celles des locataires et des défenseurs du droit au logement, Steve Pomeroy recommande dans son mémoire le rétablissement du contrôle de l'inoccupation. Il décrit la manière dont des agents immobiliers font souvent la promotion de biens immobiliers dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché, gage de la possibilité d'en tirer davantage de profits³³. Cette position a

³⁰ Mémoire (Steve Pomeroy), mai 2023, p. 13 et 14; mémoire (Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine), juin 2023, p. 3 et 4; mémoire (Canadian Rental Housing Providers for Affordable Housing), mai 2023, p. 6 et 7.

³¹ HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1645 (August).

³² Eskandar Elmarzougui, [Estimation des coûts de l'élimination des exemptions fiscales accordées aux fiducies de placement immobilier](#), avril 2023, p. 3.

³³ Mémoire (Steve Pomeroy), mai 2023, p. 8 et 11.

également été soutenue par la Rexdale Community Legal Clinic et Mme August, qui voient dans cette mesure un moyen de dissuader les sociétés financiarisées d'acquérir des logements supplémentaires dans les régions où aucun contrôle des loyers n'est exercé³⁴. Sans surprise, la plupart des représentants de l'industrie se sont opposés à la perspective de mettre (ou de remettre) en place un contrôle des loyers.

Investissement dans le logement « très abordable »

Les intervenants des secteurs privé et à but non lucratif ont aussi manifesté leur soutien au logement social en tant que solution de remplacement essentielle par rapport au logement soumis aux lois du marché. Un rapport de la Banque Scotia de 2023 indique que le parc de logements sociaux du Canada est l'un des plus faibles des pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). Les logements sociaux ne comptent que pour 3,5 % de l'ensemble des logements du pays³⁵. Ce rapport préconise que le Canada, minimalement, double le parc de logements sociaux, de manière à le faire passer de 655 000 à 1,3 million d'unités. On y indique que cela serait un « début modeste » pour aider à résoudre la crise du logement. De grandes coalitions à but non lucratif comme l'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal (ACHAT) ont plaidé en faveur d'un objectif plus audacieux : augmenter la part de logements sociaux et à but non lucratif à 20 % de l'ensemble du marché du logement³⁶.

³⁴ HUMA, *Témoignages*, 16 mai 2023, 1620 (August); mémoire (Rexdale Community Legal Clinic), p. 2.

³⁵ Rebekah Young, [Canadian Housing Affordability Hurts](#), juin 2023.

³⁶ Mémoire (Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Grand Montréal), mai 2023, p. 5.

Allocation pour le logement

Tim Richter, président et directeur général de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, estime que de 531 000 à 770 000 locataires ont été expulsés de leur logement entre 2016 et 2021³⁷. Ce chiffre ne tient pas compte des innombrables familles qui ont décidé de déménager d'elles-mêmes parce qu'elles ne pouvaient pas payer les factures ou des personnes qui ont été expulsées par des moyens extra-légaux. La construction de nouveaux logements assortis de loyers aux prix courants dans un délai de trois à cinq ans ne répondra pas à leur besoin urgent d'un logement qu'ils puissent se payer. L'idée d'un élargissement des allocations accordées aux locataires a été défendue par M. Richter, le Canadian Centre for Housing Rights et REALPAC (qui représente plus de 130 groupes d'investissement immobilier)³⁸.

Transparence et accès à la justice

Outre les défis liés à l'accessibilité financière et à l'occupation, de nombreux participants à l'étude du Comité HUMA ont fait état de problèmes au chapitre de transparence dans le contexte de la financiarisation. Parmi les résultats les plus étonnants, ACORN a constaté que jusqu'à 36 % des personnes interrogées n'étaient pas en mesure d'identifier leur propriétaire. Ce problème a aussi été soulevé par M^{me} Houle, qui a déclaré que les ventes et reventes fréquentes des propriétés et l'absence d'exigences en matière de divulgation permettent aux propriétaires financiers d'occulter que les édifices leur appartiennent³⁹. Les locataires qui souhaitent demander des comptes à ces propriétaires sont désavantagés dès le départ. Les informations de base doivent être transparentes et accessibles à tous les locataires.

³⁷ HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1740 (Richter).

³⁸ HUMA, [Témoignages](#), 6 juin 2023, 1720 et 1725 (Richter); mémoire (Canadian Centre for Housing Rights), mai 2023, p. 5; mémoire (Association des biens immobiliers du Canada), mai 2023, p. 6.

³⁹ ACORN Canada, *L'impact de la financiarisation sur les locataires*, juin 2022, p. 12; HUMA, [Témoignages](#), 9 mai 2023, 1645 (Houle).

Recommandations

À la lumière des éléments probants et des témoignages d'experts décrits ci-dessus, le Nouveau Parti démocratique recommande que le gouvernement du Canada prenne immédiatement les mesures ci-dessous.

Recommandation n° 1. Créer un fonds d'acquisition et y investir les sommes nécessaires, puis le mettre à la disposition des fournisseurs de logements des secteurs public, coopératif et à but non lucratif, afin de préserver et d'étendre le parc de logements abordables.

Recommandation n° 2. Instaurer un moratoire sur l'achat de logements à loyer modéré par des propriétaires financiarisés.

Recommandation n° 3. Éliminer le traitement fiscal spécial des FPI en modifiant le code fiscal fédéral pour rendre leur imposition conforme à celle des autres fiducies de revenu.

Recommandation n° 4. Lier le financement public, ainsi que l'offre de financement et d'assurance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour les propriétaires privés, à des critères précis en faveur des locataires, comme des loyers inférieurs à ceux du marché, des garanties de non-déplacement et des niveaux d'accessibilité maintenus à perpétuité.

Recommandation n° 5. Protéger les locataires en collaborant avec les provinces et les territoires à la mise en place de mesures de contrôle de l'inoccupation.

Recommandation n° 6. Décourager l'achat d'immeubles de placement multiples en imposant des mises de fonds progressivement plus élevées pour l'achat d'immeubles supplémentaires.

Recommandation n° 7. S'engager à augmenter le nombre de logements très abordables, en commençant par un objectif minimum de 2 millions d'unités de logement social et en progressant vers une part de 20 % de logements non assujettis aux lois du marché. De plus, aux fins de l'abordabilité, restaurer les subventions de fonctionnement aux fournisseurs de logements des

secteurs public, coopératif et à but non lucratif (comme on en offrait jusqu'à ce que le Programme national de logement coopératif et le Programme national pour le logement abordable soient supprimés en 1992 et en 1993 respectivement).

Recommandation n° 8 : Afin d'accroître l'offre de logements abordables ou non assujettis aux lois du marché, fournir des subventions accrues et des taux d'hypothèque inférieurs à ceux du marché aux fournisseurs de logements des secteurs public, coopératif et à but non lucratif.

Recommandation n° 9 : Supprimer les obstacles au financement des fournisseurs de logements des secteurs public, coopératif et à but non lucratif, et au besoin, prendre de nouvelles mesures pour aider les ONG à procéder aux demandes de financement, lesquelles peuvent être complexes.

Recommandation n° 10. Travailler avec tous les ordres de gouvernement pour fournir le financement et l'infrastructure nécessaires à l'accroissement de la densité et de l'offre de logements.

Recommandation n° 11. Bonifier l'ensemble des prestations fédérales actuelles destinées aux locataires à faible revenu afin de s'assurer qu'ils ont accès aux mesures de soutien au revenu et d'aide au loyer dont ils ont besoin.

Recommandation n° 12. Travailler avec tous les ordres de gouvernement pour fournir des logements supervisés et des services intégrés aux populations vulnérables qui luttent pour trouver ou conserver un logement, dont les personnes qui vivent avec un handicap et les survivants de la violence familiale.

Recommandation n° 13. Fournir des ressources de soutien aux locataires aux provinces et territoires, aux municipalités et aux organisations à but non lucratif qui aident les locataires confrontés à des rénovations/démolitions-évictions, des hausses de loyer et d'autres problèmes.

Recommandation n° 14. Créer un registre national des loyers, en coopération avec les provinces, les territoires et les municipalités, afin de garantir la responsabilisation et la transparence.

