



ACORN Canada

Uniting communities for justice | acorncanada.org

Le 18 mai 2023

À l'attention du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

Mesdames et Messieurs les membres du Comité,

ACORN Canada aimerait présenter un mémoire au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes au sujet de l'étude sur la financiarisation du logement.

ACORN Canada, l'Association of Community Organizations for Reform Now, est une association communautaire composée de personnes à revenu faible ou moyen. ACORN compte plus de 160 000 membres répartis dans 24 chapitres de quartier dans 10 villes. Notre mandat principal est de représenter et de défendre les intérêts des citoyens canadiens à revenu faible ou moyen sur les questions importantes de justice sociale et économique. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site <https://acorncanada.org/fr/>

Les membres d'ACORN sont des locataires à revenu faible ou moyen qui subissent de plein fouet la crise du logement qui s'aggrave de jour en jour. ACORN est convaincu que le gouvernement fédéral a un rôle important à jouer pour remédier à la situation. Non seulement de nombreuses provinces comme l'Alberta et le Nouveau-Brunswick n'ont aucune forme de contrôle des loyers, mais le phénomène croissant des propriétaires financiarisés accélère la crise. Les propriétaires financiarisés, comme les fiducies de placement immobilier, les fonds de capital-investissement, les fonds spéculatifs, les fonds de pension, etc., ont acquis un grand nombre d'immeubles d'habitation abordables au Canada, que le gouvernement fédéral a encouragé les promoteurs immobiliers à construire dans les années 1960-1980. Les propriétaires financiarisés utilisent systématiquement les bâtiments pour maximiser leurs profits, ce qui fait que les logements construits pour les personnes à revenu faible ou moyen ne sont plus abordables pour elles. En effet, les propriétaires financiarisés réalisent d'énormes profits en augmentant le taux de rotation. Une fois qu'ils ont acquis des immeubles d'habitation, ils les laissent se délabrer afin de forcer les locataires de longue date à partir en recourant à des tactiques comme les rénovictions, les démovictions, les augmentations de loyer illégales et autres.

Les estimations montrent que les logements abordables sont perdus trop rapidement. L'estimation de Steve Pomeroy montre qu'entre 2011 et 2016, le nombre de logements locatifs privés abordables pour les ménages dont le revenu était inférieur à 30 000 \$ par an (loyers inférieurs à 750 \$) a diminué de 322 600 unités — une tendance qui semble se poursuivre. Au cours de la même période, le programme fédéral et provincial d'investissement dans le logement abordable et les initiatives provinciales unilatérales, principalement en Colombie-Britannique et au Québec, ont permis d'ajouter moins de 20 000 nouveaux logements abordables — pour chaque unité abordable créée, à un coût considérable pour les contribuables, quinze (15) unités abordables (loyers inférieurs à 750 \$) ont disparu!

La Stratégie nationale sur le logement (SNL) — le principal instrument conçu pour créer des logements abordables après la reconnaissance du logement comme un droit de la personne — a pour objectif de créer jusqu'à 160 000 nouveaux logements.



ACORN Canada

Uniting communities for justice | acorncanada.org

Non seulement ces chiffres sont nettement insuffisants pour répondre à la demande, mais les plus de 118 000 nouveaux logements construits à ce jour dans le cadre de la SNL sont pour la plupart inabordables. La SNL n'a pas réussi à soutenir les locataires ayant un besoin impérieux de logement; 27 % des locataires ont un besoin impérieux de logement, 91 % d'entre eux étant confrontés à des problèmes d'accessibilité financière, selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Questions relatives aux immeubles appartenant à des propriétaires financiarisés.

- ACORN a mené une étude nationale qui montre que les locataires de logements financiarisés sont plus susceptibles de vivre avec des parasites et de subir des augmentations de loyer injustes. Les locataires ayant une plus longue durée d'occupation et des loyers plus bas ne bénéficient pas de travaux d'entretien et décident de déménager, et le propriétaire est alors récompensé par les loyers plus élevés des nouveaux locataires.
- Outre les données quantitatives tirées d'une enquête nationale menée par ACORN, le rapport fait état de l'expérience des membres d'ACORN qui vivent dans des logements appartenant à des propriétaires financiarisés.
 - Les locataires vivent avec des punaises de lit, des cafards, des moisissures et autres nuisances.
 - Il est pratiquement impossible de faire corriger les problèmes en raison de l'énorme rotation du personnel.
 - Les locataires se sentent impuissants face aux riches propriétaires d'entreprises qui peuvent s'offrir des représentants légaux lors des audiences officielles. Comme le dit un locataire, « c'est un combat injuste ».
 - Les loyers augmentent régulièrement chaque année. En Ontario, en particulier, les locataires se sont partagé les ALSTL consécutivement.
 - Les locataires ont exprimé leur stress et leur anxiété, les effets négatifs sur eux-mêmes et leurs enfants, la crainte d'être déplacés et l'incapacité de trouver un logement adéquat.
- De plus, des centaines de milliers de locataires ne savent pas qui est leur propriétaire. ACORN a réalisé une enquête dans laquelle 36 % des locataires n'ont pas pu identifier leur propriétaire.

La recherche d'ACORN est disponible ici :

<https://www.rondpointdelitinerance.ca/sites/default/files/attachments-fr/acorn-financialization-impacts-tenants-ofha-fr.pdf>

Chaque locataire mérite un logement abordable et sain. Chaque locataire a le droit de savoir qui est son propriétaire! Si aucune mesure urgente n'est prise, nous perdrons tous les logements abordables qu'il nous reste.

Solutions de politique

ACORN Canada demande au gouvernement fédéral de prendre immédiatement les mesures suivantes :

- Rendre obligatoire la divulgation des titres de propriété dans toutes les provinces.
- Empêcher les propriétaires financiarisés et les grandes entreprises d'acheter davantage de logements abordables. Fixer des limites au nombre de logements qu'ils peuvent acquérir, comme l'a fait Berlin.
- La SCHL devrait compléter le Fonds de co-investissement de la Stratégie nationale sur le logement grâce à un fonds d'acquisition qui permettrait aux organismes sans but lucratif, aux coopératives et aux fiducies foncières d'acheter des immeubles locatifs à risque qui sont mis sur le marché.
- Comblent immédiatement l'échappatoire fiscale de la *Loi de l'impôt sur le revenu* qui accorde des exonérations fiscales massives aux fiducies de placement immobilier (FPI).
- Tout financement soutenu par la SCHL ou tout financement fédéral accordé à des entreprises propriétaires devrait être lié à une garantie de non-déplacement, à des logements destinés à des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement, à des prix abordables à perpétuité et à des normes minimales en matière d'entretien et d'efficacité énergétique.



ACORN Canada

Uniting communities for justice | acorncanada.org

- Rendre obligatoire le contrôle des loyers dans toutes les provinces, ce qui supprimera l'incitation financière dont bénéficient les propriétaires financiarisés pour expulser les locataires.
- Construire au moins 1,2 million de logements abordables au cours de la prochaine décennie.

Veillez recevoir, Mesdames et Messieurs les membres du Comité, nos salutations distinguées.

Marva Burnett
Présidente
ACORN Canada

Pour plus de détails, veuillez contacter le bureau d'ACORN.
Judy Duncan - 416-996-6401, canadaacorn@acorncanada.org