



CANADIAN CENTER  
FOR WOMEN'S  
EMPOWERMENT

CENTRE CANADIEN  
POUR L'AUTONOMISATION  
DES FEMMES

Au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA)

131, rue Queen, 6<sup>e</sup> étage  
Chambre des communes  
Ottawa (Ontario) K1A 0A6 Canada  
[HUMA@parl.gc.ca](mailto:HUMA@parl.gc.ca)

Par le Centre canadien pour l'autonomisation des femmes (CCFWE)  
Ottawa (Ontario) Canada  
[info@ccfwe.org](mailto:info@ccfwe.org)  
[www.ccfwe.org](http://www.ccfwe.org)

Ottawa, le 19 mai 2023

## **MÉMOIRE SUR LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT** **CONSÉQUENCE DE LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT CHEZ LES** **FEMMES QUI CHERCHENT À FUIR LA VIOLENCE FAMILIALE**

### **RÉSUMÉ**

La financiarisation du logement a des effets directs et négatifs sur les femmes et leurs enfants qui tentent d'échapper à la violence familiale. L'une des principales raisons pour lesquelles les victimes demeurent dans des situations de violence est l'absence d'options de logement abordables et convenables à long terme, ce qui les prive d'un endroit sûr où trouver refuge. Ce manque d'accès à un logement sûr constitue un obstacle important qui force les gens à endurer des situations de violence.

Bien que le gouvernement fédéral ait réitéré le droit au logement en tant que droit de la personne, les politiques actuelles en matière de logement contribuent très peu à sa réalisation progressive. Il faut de toute urgence des logements abordables destinés aux survivants, de même que des mesures de contrôle plus rigoureuses de la financiarisation, des rénovictions et des augmentations de loyer. Des mesures améliorées fourniront un soutien substantiel aux survivants, en facilitant leur recherche de solutions de logement durable et en atténuant le risque qu'ils soient forcés de retourner auprès de leurs agresseurs.

## QUESTION

Le Centre canadien pour l'autonomisation des femmes (CCFWE) se réjouit de la réitération par le gouvernement fédéral du **droit au logement en tant que droit fondamental de la personne** dans la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* de 2019.

Néanmoins, le gouvernement fédéral ne fait pas suffisamment d'efforts pour poursuivre la réalisation progressive de ses objectifs, surtout lorsqu'il s'agit de répondre aux besoins des plus vulnérables. Pour les femmes et les enfants qui fuient la violence familiale, l'accès à des refuges pour femmes à court terme et à des logements sûrs et abordables à long terme est essentiel pour reprendre leur destinée en main. Ils ont beaucoup de difficulté à accéder à des services de soutien essentiels. L'accès immédiat à des refuges pour femmes est vital pour leur sécurité. À long terme, un logement sûr et abordable est essentiel à la reprise du pouvoir sur leur vie et à leur autonomie. Les initiatives actuelles du gouvernement ne répondent pas à ces besoins fondamentaux, ce qui nuit à l'autonomisation et à la stabilité des survivants de la violence familiale.

Les efforts du gouvernement fédéral en vue d'une réalisation progressive, surtout pour la population la plus vulnérable, ont été insuffisants. Les femmes et les enfants qui tentent d'échapper à la violence familiale ont beaucoup de difficulté à accéder à des services de soutien essentiels. À court terme, l'accès à des refuges pour femmes est crucial pour leur sécurité et leur bien-être. Cependant, à long terme, la disponibilité de logements sûrs et abordables est primordiale pour que ces personnes puissent reprendre le pouvoir sur leur vie et retrouver leur autonomie. Les initiatives actuelles du gouvernement ne répondent pas à ces besoins fondamentaux, ce qui nuit à l'autonomisation et à la stabilité des survivants de violence familiale.

**En vertu du droit international, le Canada a l'obligation de respecter les droits de la personne, mais aussi de les protéger contre l'ingérence de tiers.**

Des études montrent qu'au Canada, 25 des plus grands propriétaires de logements, comme les fiducies de placement immobilier (FPI), possèdent 20 % du marché canadien des appartements locatifs<sup>1</sup>. En raison de la nature inhérente de leur entreprise, les propriétaires accordent la priorité à la maximisation des rendements à court terme, ce qui entraîne souvent des conséquences négatives. Parmi les résultats observés, mentionnons les hausses considérables des loyers, les expulsions forcées par des rénovictions et la conversion de logements abordables en occasions d'investissement. Cette approche axée sur le profit ne tient pas compte de la stabilité et de l'abordabilité du logement, ce qui nuit aux locataires et contribue à la question plus vaste de la précarité du logement.

**Le principe de la financiarisation considère le logement non pas comme un droit fondamental de la personne, mais comme une occasion d'investissement lucrative limitée à seulement quelques privilégiés.** Cette perspective mine la notion selon laquelle le

---

<sup>1</sup> August, Martine. *The rise of financial landlords has turned rental apartments into a vehicle for profit*, Opinions politiques, IRPP, 11 juin 2021. En ligne : <https://policyoptions.irpp.org/fr/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-apartments-into-a-vehicle-for-profit/> [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

logement est un besoin de base qui doit être satisfait et accessible à tous les membres de la société. Cette approche perpétue l'inégalité en accordant la priorité aux gains financiers plutôt qu'au logement en tant que droit fondamental. Elle prive de nombreuses personnes de la possibilité d'obtenir un logement sûr et abordable pour elles-mêmes et leur famille.

Selon Steve Pomeroy, expert en politique canadienne sur le logement, le **Canada a perdu plus de 320 000 logements locatifs abordables entre 2011 et 2016**<sup>2</sup>. Les 150 000 logements abordables que l'on envisage de construire dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement sont loin de compenser le taux actuel de pertes.

Dans le dernier budget fédéral de 2023, le gouvernement a reconnu que « trop de Canadiens ont été confrontés au recours excessif à la rénoviction, à des augmentations de loyer supérieures à celles établies dans les lignes directrices et à d'autres mesures qui ont fait grimper les loyers<sup>3</sup> ». Cependant, la reconnaissance de la crise du logement n'a pas été suivie de mesures se retrouvant dans le budget.

Pour que le gouvernement fédéral s'acquitte de son obligation de respecter le droit au logement pour tous, les politiques en matière de logement doivent augmenter considérablement le financement du logement abordable dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement et empêcher que d'autres pertes de logements abordables soient causées par la financiarisation et les rénovictions. L'absence actuelle de réglementation sur la financiarisation du logement et la forte hausse des prix des loyers forcent les survivantes et leurs enfants à retourner vers leur agresseur ou à se mettre dans d'autres situations vulnérables.

Selon Statistique Canada, en 2019 (soit avant la pandémie), **près de 1 000 femmes et enfants se faisaient refuser chaque jour l'entrée dans des refuges au Canada**, principalement en raison de la surcapacité. Si les survivantes ne peuvent pas trouver un endroit sûr où rester, elles sont forcées de retourner vers leur agresseur ou de trouver une autre solution, souvent dangereuse. Malgré la présence de refuges pour femmes, les survivantes sont généralement confrontées à une limite de temps, habituellement d'un à deux mois tout au plus, tandis que les listes d'attente pour les programmes de logement abordable peuvent s'étirer jusqu'à deux ans. La rareté des programmes de logement conçus expressément pour les femmes et les enfants qui fuient la violence ne correspond pas à l'écrasante demande à laquelle ce groupe est confronté.

Selon Statistique Canada (2021), **près de la moitié (44 %) des femmes au Canada ont subi une forme ou une autre de violence**<sup>4</sup>. Des études montrent que la pauvreté, le faible niveau de scolarité et le fait d'être une personne autochtone, noire ou de couleur augmentent le risque de violence familiale chez les femmes (FreeFrom, 2022)<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Steve Pomeroy, *Recovery for all: Proposals to Strengthen the National Housing Strategy and End Homelessness*, Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance, juillet 2020. En ligne : <https://caeh.ca/wp-content/uploads/Recovery-for-All-Report-July-16-2020.pdf> [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

<sup>3</sup> Gouvernement du Canada, *Rendre la vie plus abordable et soutenir la classe moyenne*, Budget fédéral de 2023. En ligne : <https://www.budget.canada.ca/2023/report-rapport/chap1-fr.html>.

<sup>4</sup> Statistique Canada, *Violence entre partenaires intimes au Canada, 2018*, 2021. En ligne : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210426/dq210426b-fra.htm>.

<sup>5</sup> FreeFrom, *Support Every Survivor, How Race, Ethnicity, Gender, Sexuality, and Disability Shape Survivors' Experiences and Needs*, 2022. En ligne : <https://www.freefrom.org/wp-content/uploads/2022/10/Support-Every-Survivor-PDF.pdf> [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

Des études menées aux États-Unis confirment des constatations semblables du Royaume-Uni et de l’Australie selon lesquelles **près de 95 % de tous les survivants de violence familiale ont également été victimes de violence économique**<sup>6</sup>.

Le CCFWE, dans sa propre étude de recherche qu’il a réalisée dans la région métropolitaine d’Ottawa auprès de cette population, 74 % des survivantes ont déclaré être inquiètes au sujet de leur situation en matière de logement et 80 % des victimes ont déclaré que leurs agresseurs avaient des comportements plus contrôlants, manipulateurs et coercitifs au sujet de leurs finances et de leur stabilité économique. Les victimes survivantes mentionnent le manque de ressources financières et de refuges sûrs comme étant les principaux obstacles à l’abandon des relations de violence<sup>7</sup>.

Comme conséquence directe de la violence économique et de la dette forcée, les survivantes sont souvent très endettées, sans revenu régulier et avec une faible cote de crédit. En plus de la discrimination sous de multiples formes que les femmes peuvent subir en raison de leur statut de femmes à faible revenu, de survivantes et possiblement de personnes autochtones, noires et de couleur ou appartenant à d’autres communautés marginalisées, les survivantes sont confrontées à de nombreux obstacles systémiques pour trouver un bon logement, abordable, dans le marché locatif actuel. Il est donc essentiel que le gouvernement finance d’autres logements abordables et hors marché.

De plus, une définition claire de l’« abordabilité », comme celle proposée par les Outils d’évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)<sup>8</sup>, garantirait que les promoteurs commerciaux n’utilisent pas une mesure du revenu médian qui gonfle souvent le prix des loyers, non abordables pour les ménages à revenu faible ou moyen.

Le CCFWE salue le gouvernement fédéral pour son Plan d’action national pour mettre fin à la violence fondée sur le sexe (VFS) lancé récemment et son engagement à travailler activement à l’élimination de la VFS au Canada. Le respect du droit à un logement pour les survivantes et leurs enfants y est étroitement lié.

Le rapport publié récemment par la Commission des pertes massives réitère fermement que la violence fondée sur le sexe et la violence familiale ne sont pas des questions privées, mais doivent être considérées comme des problèmes de santé publique. La violence faite aux femmes et aux enfants n’est pas inévitable.

Un plus grand financement est nécessaire pour construire des logements abordables compte tenu de la crise du logement actuelle. Cependant, entre-temps, il serait crucial que le gouvernement fédéral soit dissuasif et mette en place des contrôles plus stricts sur la

---

<sup>6</sup> A. E. Adams, C. M. Sullivan, D. Bybee et M. R. Greeson, *Development of the Scale of Economic Abuse*, Violence Against Women, 14(5), 2008, p. 563 à 588. <https://doi.org/10.1177/1077801208315529> [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

<sup>7</sup> N. Chandrarajan, T. Bedard, P. Thomas, M.-P. Haileyesus et G. Lucente, *Access to Economic Resources of Economic Abuse Victims During COVID-19 in the National Capital Region*, Canada, Centre canadien pour l’autonomisation des femmes, 2021 [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT]; FreeFrom, *Support Every Survivor* [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

<sup>8</sup> <https://housingresearchcollaborative.allard.ubc.ca/outils-devaluation-des-besoins-et-des-ressources-en-logement-hart/>.

financiarisation du logement afin de limiter la perte de logements abordables et, par conséquent, des répercussions importantes sur la vie des femmes et des enfants qui fuient la violence.

## RECOMMANDATIONS

- **Recommandation 1** : Que le Comité HUMA convoque les dirigeants des fiducies de placement immobilier (FPI) et des fonds de capital, comme on l'a fait avec les dirigeants des plus grandes chaînes d'épicerie du Canada, pour qu'ils répondent de la hausse du prix des maisons.
- **Recommandation 2** : Que le Comité HUMA demande à madame Meseret Haileyesus, fondatrice et directrice générale du CCFWE, de témoigner de l'expérience des victimes noires dans l'exercice de leur droit au logement.
- **Recommandation 3** : Que le gouvernement fédéral définisse le terme « abordabilité » dans la Stratégie nationale sur le logement et adopte la mesure suggérée par les Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART).
- **Recommandation 4** : Que le gouvernement fédéral s'engage à accroître la construction de logements abordables et hors marché pour compenser au minimum la perte actuelle de logements abordables.
- **Recommandation 5** : Que le gouvernement fédéral réponde aux besoins particuliers des survivantes et de leurs enfants au moyen d'une politique en matière de logement.
- **Recommandation 6** : Que le gouvernement fédéral adopte les recommandations de la défenseure fédérale du logement sur la financiarisation du logement.
- **Recommandation 7** : Que le gouvernement fédéral apporte des modifications aux règlements de l'impôt actuels qui encouragent la financiarisation et l'obsolescence programmée.

## **AUTEUR**

### **À propos du Centre canadien pour l'autonomisation des femmes (CCFWE)**

Le Centre canadien pour l'autonomisation des femmes est le seul organisme national canadien sans but lucratif, basé à Ottawa, qui se consacre à la lutte contre l'exploitation économique et l'injustice par la défense des droits, l'éducation, la recherche, l'autonomisation économique et la modification des politiques.

Le CCFWE travaille en collaboration avec des organismes et des particuliers pour élaborer une approche globale permettant aux personnes qui survivent à la violence familiale de se remettre de la violence économique. Il s'attaque également aux lacunes importantes en matière de politiques qui empêchent les survivantes de se rétablir et de devenir économiquement stables et indépendantes.

#### **Personne-ressource**

Meseret Haileyesus

Directrice exécutive, CCFWE

[mesi.haileyesus@ccfwe.org](mailto:mesi.haileyesus@ccfwe.org)