



The Committee for Justice in Canada  
**B'NAI BRITH CANADA**  
Le comité pour la justice au Canada

**Mémoire présenté au Comité permanent des ressources humaines, du  
développement des compétences, du développement social et de la  
condition des personnes handicapées dans le cadre de son  
étude sur la financiarisation du logement  
Le 25 mai 2023**

---

B'nai Brith Canada (« B'nai Brith ») est la plus ancienne organisation communautaire juive du Canada vouée à l'éradication du racisme, de l'antisémitisme et de la haine sous toutes ses formes, à la défense des droits des personnes marginalisées, tout en répondant aux besoins fondamentaux des membres de la communauté juive et d'autres communautés.

## **INTRODUCTION**

Depuis 1979, B'nai Brith, un organisme de bienfaisance indépendant, est un fournisseur de premier plan de logements durables et abordables pour les survivants de l'Holocauste, les personnes handicapées et les personnes à revenu faible ou modéré dans un milieu à la fois amical et familier sur le plan culturel.

L'approche unique de B'nai Brith en matière de logement abordable combine les logements au loyer du marché avec les logements à loyer fondé sur le revenu (LFR), de sorte que les résidents de nos immeubles ne savent pas qui se trouve dans quel type de logement. Tous nos logements sont entretenus selon les mêmes normes élevées. Les logements à LFR dans nos immeubles d'habitation et leurs listes d'attente sont contrôlés par Toronto Housing (qui les tient à jour).

Les trois immeubles d'habitation de B'nai Brith, qui fournissent **plus de 300 logements subventionnés à des personnes et à des familles de Toronto**<sup>1</sup>, aident à faire en sorte que les membres de la collectivité aient **accès à des logements abordables et bien entretenus**. Cependant, comme toutes les initiatives en matière de logement abordable, la demande dépasse de loin l'offre de logements, et la liste d'attente est longue.

Dans le but de remplir une partie de notre mission, qui consiste à répondre aux besoins humains fondamentaux, notamment en fournissant des logements abordables aux membres vulnérables de notre collectivité, B'nai Brith est venue en aide aux personnes et aux familles qui éprouvaient des difficultés pendant la pandémie de COVID-19. Au cours des premiers mois de la pandémie, notre organisation a créé une initiative de dons d'aliments d'urgence – une initiative qui a permis de livrer de la nourriture aux

---

<sup>1</sup> Les trois immeubles de B'nai Brith : L'immeuble Upper Canada Lodge (un immeuble pour personnes âgées), situé au 4266, rue Bathurst; l'immeuble B'nai Brith Canada (un immeuble pour personnes âgées), situé au 4300, rue Bathurst; et The Dan Family Residence (un immeuble multifamilial), situé au 15, avenue Torresdale.

personnes dans le besoin et aux aînés à une époque où les banques alimentaires ont été forcées de fermer en raison de la crise<sup>2</sup>. Cette initiative continue de fonctionner sous forme de programme permanent.

Pour atténuer la crise actuelle du logement au Canada, B'nai Brith aimerait voir l'élaboration de nouvelles politiques fédérales qui favorisent les organismes sans but lucratif et de bienfaisance (comme B'nai Brith) plutôt que les organismes à but lucratif. Le résultat visé : un approvisionnement stable de logements abordables pour les personnes vulnérables partout au Canada.

## LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

En raison de la financiarisation du logement, approche qui considère le logement comme un investissement financier, le Canada perd des logements abordables. Ce phénomène est souvent attribué aux fiducies de placement immobilier (FPI). Les fonds de pension, les gestionnaires d'actifs et les fonds de capital-investissement sont d'autres facteurs en cause. Steve Pomeroy, chercheur canadien en matière de logement, a documenté qu'entre 2011 et 2016, « pour **chaque** nouveau logement abordable créé, à un coût public considérable, **15** logements abordables privés existants (loyers inférieurs à 750 \$) ont été perdus<sup>3</sup> ». M. Pomeroy fait remarquer que ces pertes sont principalement attribuables à la financiarisation des logements locatifs.

À l'heure actuelle, environ 40 % des ménages canadiens consacrent plus de 30 % de leur revenu avant impôt au loyer et aux services publics<sup>4</sup>. Le problème est encore plus aigu à Toronto, où se trouvent les immeubles de B'nai Brith. Selon un récent Rapport national sur les loyers, le coût moyen d'un loyer mensuel dans la ville est de 2 526 \$<sup>5</sup>. En revanche, le juste prix du marché pour un appartement d'une chambre à coucher et un appartement de deux chambres à coucher dans l'un de nos immeubles de Toronto est de 1 232 \$ et de 1 563 \$, respectivement.

En tant que fournisseur de logements abordables de confiance, B'nai Brith sait d'expérience que les FPI font souvent en sorte qu'il est extrêmement difficile pour les locataires potentiels de trouver un foyer dans l'un de nos logements à LFR. La dure réalité, c'est que les FPI, qui sont liées à la réduction de l'abordabilité du logement, n'aident pas les Canadiens à faible revenu à trouver un logement abordable.

## RECOMMANDATIONS

B'nai Brith Canada propose que le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées adopte les recommandations suivantes dans son prochain rapport pour son étude sur la financiarisation du logement :

1. Que le gouvernement du Canada s'associe à des organismes sans but lucratif et de bienfaisance (comme B'nai Brith) pour créer un fonds d'acquisition d'immeubles locatifs financé par le gouvernement fédéral.

---

<sup>2</sup> « COVID-19: As Charities Step Up, Canadian Government Support Is Urged ». B'nai Brith Canada, 23 mars 2020, [https://www.bnaibrith.ca/covid\\_19\\_as\\_charities\\_step\\_up\\_canadian\\_government\\_support\\_is\\_urged/](https://www.bnaibrith.ca/covid_19_as_charities_step_up_canadian_government_support_is_urged/).

<sup>3</sup> « Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy », Steve Pomeroy, Focus Consulting Inc., mai 2020, <https://www.focus-consult.com/why-canada-needs-a-non-market-rental-acquisition-strate/>.

<sup>4</sup> Indice du logement locatif canadien, *En bref*, mai 2023, [https://rentalhousingindex.ca/fr/#comp\\_prov](https://rentalhousingindex.ca/fr/#comp_prov).

<sup>5</sup> « Rents surge higher in April: "Virtually every area in Canada is experiencing an increase" », Mariya Postelnyak, *The Globe and Mail*, 16 mai 2023, <https://www.theglobeandmail.com/investing/article-rents-surged-higher-in-april-virtually-every-area-in-canada-is/>.

2. Que le gouvernement du Canada adopte deux recommandations clés proposées par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) :

- **Ordonner** à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) de réviser les programmes existants de la Stratégie nationale sur le logement afin de faire de l'acquisition et de la préservation de logements locatifs une activité admissible.
- **Collaborer** avec le secteur du logement communautaire pour concevoir 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 lucratif.

## UN FONDS D'ACQUISITION D'IMMEUBLES LOCATIFS FINANCÉ PAR LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

B'nai Brith, un fournisseur de logements et un organisme de bienfaisance sans but lucratif de confiance, pourrait servir de partenaire fiable dans un fonds d'acquisition d'immeubles locatifs financé par le gouvernement fédéral. L'accès à un nouveau fonds d'acquisition d'immeubles locatifs financé par le gouvernement fédéral donnerait à B'nai Brith et à d'autres organismes de bienfaisance responsables aux mandats semblables une occasion unique d'acheter des immeubles locatifs abordables et des coopératives d'habitation à vendre dans des villes partout au pays. Il protégerait également les unités à LFR que B'nai Brith fournit actuellement.

Le concept a reçu l'appui du Bureau de la défenseure fédérale du logement. À la suite du dépôt du budget fédéral de 2023, celle-ci a déclaré qu'une révision de la Stratégie nationale sur le logement devrait comprendre « [l]a création d'un nouveau fonds d'acquisition pour permettre aux municipalités, aux organismes à but non lucratif et aux coopératives d'acheter des logements et de rénover les bâtiments vieillissants, afin de préserver l'offre de logements abordables, d'accroître les possibilités de logement hors marché et de contrer la financiarisation du logement<sup>6</sup>. »

Par conséquent, nous recommandons que le gouvernement du Canada imite le Rental Protection Fund de la Colombie-Britannique, pour veiller à ce que les logements acquis par des organismes sans but lucratif demeurent abordables à perpétuité et ne tombent pas entre les mains de fournisseurs à but lucratif. La plupart des organismes de bienfaisance et à but non lucratif n'ont pas les moyens d'accroître eux-mêmes leur parc de logements locatifs abordables. C'est pourquoi nous encourageons le gouvernement du Canada à collaborer avec les acteurs du logement sans but lucratif pour créer un fonds national permanent d'acquisition et de préservation.

Dans le but d'appuyer les fournisseurs de logements communautaires, nous encourageons le gouvernement du Canada à adopter les recommandations formulées par l'ACHRU dans son mémoire au Comité. L'ACHRU a également demandé la création d'un fonds semblable. Elle a demandé au gouvernement du Canada de « travailler en partenariat avec le secteur du logement communautaire pour élaborer conjointement un programme national de préservation des logements locatifs afin d'aider les fournisseurs de logement communautaire à acquérir des propriétés locatives existantes et à préserver l'abordabilité, retirant ainsi ces immeubles du cycle de financiarisation. » [TRADUCTION]

---

<sup>6</sup> « Crise du logement au Canada : le budget 2023 rate la cible », Bureau de la défenseure fédérale du logement, 31 mars 2023, <http://www.housingchrc.ca/fr/crise-du-logement-au-canada-le-budget-2023-rate-la-cible>.

En tant qu'organisme, nous croyons que les recommandations de l'ACHRU aideront à atténuer la crise du logement au Canada.

## CONCLUSION

Le gouvernement du Canada est le *seul* partenaire approprié qui peut se joindre au secteur des organismes sans but lucratif pour lutter contre la financiarisation du logement. C'est pourquoi B'nai Brith croit que la Stratégie nationale sur le logement *doit* comprendre un fonds d'acquisition d'immeubles locatifs financé par le gouvernement fédéral.

En tant qu'organisme, nous ne voulons pas que l'offre de logements locatifs hors marché au Canada se détériore davantage. Travaillons donc ensemble pour que ces logements demeurent abordables à perpétuité.