

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

## **Étude sur la financiarisation du logement**

Mémoire par  
Sarah Baker  
Locataire en Ontario, Canada

Honorables membres du comité HUMA,

Je m'appelle Sarah Baker, je suis une personne handicapée et je présente aujourd'hui un mémoire au comité HUMA sur la financiarisation du logement au Canada (Ontario).

Certes, je ne peux pas parler au nom des autres provinces, mais l'expérience que je vis depuis 2016 en tant que personne handicapée touchant l'aide sociale et au regard de la financiarisation du logement au Canada brosera un tableau des raisons pour lesquelles nous DEVONS prendre des mesures pour assurer l'abordabilité du logement au Canada.

J'ai été locataire toute ma vie : j'ai loué mon premier petit appartement d'une chambre à coucher à 325 \$ par mois + services publics en 1997, à Picton, en Ontario. En 2001, j'ai loué mon deuxième appartement d'une chambre à coucher, plus grand, à Belleville, en Ontario, pour 420 \$ par mois tout inclus. Comme vous pouvez le constater, à cette époque, les loyers d'un logement d'une chambre à coucher dans la région étaient raisonnables et abordables; même une personne bénéficiant du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) ou du programme Ontario au travail avait les moyens de payer le loyer tout en ayant encore assez d'argent pour une alimentation saine et des extras.

Pendant les 18 années où j'ai vécu dans mon ancien logement de Belleville, le marché locatif de ma région est demeuré plutôt stable, les loyers n'ayant augmenté que dans les limites permises. Il n'y avait aucune différence entre le loyer du marché et le loyer abordable. Seuls les logements sociaux étaient définis différemment. Puis, vers 2009, les choses ont commencé à changer.

Cela s'est fait lentement au début, sur une période de quelques années. Les logements locatifs étaient retirés du marché pour être transformés en hébergements de type Airbnb. Puis, vers 2015-2016, la première vague de retrait de masse de logements locatifs du marché s'est produite dans le comté de Prince Edward en particulier, puis à Belleville. Les propriétaires privés transformaient leurs logements en locations à court terme. La deuxième vague s'est produite en 2019<sup>1</sup>.

Dans ce secteur, la majorité des logements locatifs sont de vieux manoirs divisés en appartements plus petits, avec quelques immeubles d'habitation bas et des maisons en rangée. Il y a très peu d'immeubles de grande hauteur. Ce changement a donc eu un impact important.

La question de la conversion des logements locatifs en hébergements de type Airbnb et autres locations à court terme est le principal facteur de la

financiarisation du marché de l'habitation. Dans le comté de Prince Edward seulement, 10 % du marché locatif a chuté en raison des hébergements de type Airbnb<sup>2</sup> depuis 2011.

La crise du logement de 2018 a ensuite frappé la région de Belleville. Comme de nombreux logements locatifs ont été retirés du marché locatif à long terme et que peu de nouveaux immeubles locatifs abordables ont été construits pour les remplacer, ma région a commencé à être aux prises avec un problème croissant d'itinérance. Cela a souvent fait les manchettes<sup>3,4</sup>.

En 2019, à la suite d'un article du *Globe and Mail* intitulé « Evicted: The loophole landlords use to evict long term tenants<sup>5</sup> », j'ai reçu ma première formule N12 après 18 ans de location parce qu'un propriétaire ayant fait preuve d'une grave négligence dans ses tâches d'entretien et qui avait refusé de régler un problème de moisissure voulait soudainement que sa fille emménage chez moi! Oui, je me suis battue, mais en réalité, il n'y a pas grand-chose qu'un locataire puisse faire avant de perdre son logement; ce n'est qu'après coup que 90 % des expulsions de mauvaise foi peuvent être prouvées.

J'ai été forcée de quitter mon logement en janvier 2020. J'ai eu beaucoup de chance. Je ne suis pas devenue sans-abri. Mais je savais comment me battre et comment demander plus de temps pour essayer de trouver un toit. Cependant, pendant mes recherches, j'ai vu des propriétaires qui m'expliquaient en détail avoir reçu plus de 120 demandes pour un logement dans les 24 heures suivant l'affichage de leur annonce. D'autres ont ignoré ma demande simplement parce que j'étais bénéficiaire du POSPH. Dans d'autres régions, on m'a complètement interdit de présenter une demande parce que le montant du loyer qu'on voulait était très proche ou supérieur au montant que je recevais du POSPH.

Dans mon secteur, le taux de location moyen est passé de 750 \$ par mois pour un logement d'une chambre à coucher en 2015 à 1 100 \$ par mois en 2021. Il est maintenant de 1 300 \$ par mois et continue d'augmenter. Ces logements sont censés être des logements locatifs « abordables ». Une chambre à coucher dans la maison d'une autre personne est passée de 300 \$ à 800 \$ ou 900 \$ par mois en moyenne.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, un logement est abordable s'il coûte 30 % du revenu avant impôts d'une personne<sup>6</sup>. Cependant, dans le projet de loi 23 de l'Ontario, il est écrit qu'un logement est abordable si le « loyer n'est pas supérieur à 80 % du loyer moyen du marché [ou] du prix d'achat moyen<sup>7</sup> ».

Maintenant, nous devons prendre un moment pour considérer les personnes les plus touchées par la financiarisation du logement. Il s'agit des personnes âgées et des personnes handicapées. Ce sont des gens qui sont forcés de devenir des sans-abri à un rythme de plus en plus rapide.

Une personne célibataire inscrite au Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées ne reçoit même pas une allocation pour le logement correspondant à 80 % du taux de location du marché en Ontario. Elle ne reçoit que 522 \$ par mois d'allocation pour le logement. Cela signifie que les bénéficiaires du POSPH n'ont d'autre choix que d'essayer d'obtenir un nombre limité de suppléments au loyer ou d'utiliser leur revenu de base pour combler l'écart dans leur taux de location<sup>8</sup>. C'est encore pire pour les bénéficiaires du programme Ontario au travail qui ne reçoivent que 733 \$ par mois pour vivre au total.

Selon le taux moyen du marché actuel de 1 300 \$ pour un appartement d'une chambre à coucher, le taux de location abordable de 80 % serait de 1 040 \$ par mois. La différence s'élève à 518 \$. Il ne peut y avoir une règle établissant que le logement abordable correspond à un certain taux, puis des programmes de services sociaux qui n'offrent pas cette allocation pour le logement sans obliger un locataire à puiser dans ses fonds de subsistance. C'est la principale cause de l'itinérance à l'heure actuelle.

Même si j'ai appris à défendre mes droits au logement dans le marché locatif et que j'ai lentement commencé à informer d'autres personnes de ma communauté à l'égard de leurs droits et responsabilités, il n'est pas rare, dans des groupes Facebook où un locataire cherche des conseils sur la façon d'éviter l'expulsion, que des propriétaires privés donnent de mauvais conseils qui contreviennent à la *Loi sur la location à usage d'habitation*. À plusieurs reprises, ces mêmes propriétaires privés ont carrément déclaré que « si nous n'obtenons pas ce que nous voulons, nous pouvons tout simplement retirer le logement du marché locatif à long terme et le transformer en hébergement de type Airbnb. Nous faisons beaucoup plus d'argent de cette façon et nous n'avons pas à composer avec les tracasseries des locataires ».

La tendance dans la région montre que c'est exactement ce que font beaucoup de petits propriétaires privés.

Si l'on ajoute à cela la pandémie et le fait qu'une multitude de locataires et de propriétaires ont quitté la région du Grand Toronto pour de plus petites villes comme Belleville et le comté de Prince Edward, sans compter la concurrence issue d'une demande accrue de maisons ayant fait grimper les prix de manière importante dans la région qui, en plus de contribuer au déplacement de

locataires<sup>9</sup>, a également eu une incidence négative sur la population de sans-abri de la région parce que les logements locatifs n'ont pas été remplacés et que ces personnes n'ont pas les moyens de payer les taux de location plus élevés.

Les municipalités de la région se concentrent sur la construction de logements à usage unique et l'accroissement de l'étalement urbain. De nombreuses maisons unifamiliales ont été construites dans la région de Belleville et de Picton, quelques maisons en rangée, des condos et un rare immeuble d'habitation « de luxe ». Aucun de ces logements n'est abordable pour la personne moyenne, et encore moins pour les assistés sociaux et les personnes âgées qui sont actuellement les principales personnes ayant BESOIN d'un logement.

Le conseil municipal de Picton a volontairement fait obstruction à un projet de logements abordables proposé par Steven Van Dusen et Tri-Canadian Energy<sup>10</sup> sur leur propriété du chemin Rosseau, où ils veulent diviser la terre, vendre des terrains et aider les gens à construire des logements modulaires qui peuvent être reliés à leur réseau de centrale solaire. Cependant, comme cette propriété est située dans une région plus rurale sans services municipaux d'aqueduc et d'égouts, le comté ne permet pas la réalisation du projet, même si des gens ont besoin de logements abordables.

Le coût du logement lui-même a considérablement augmenté dans cette région. Une maison de 402 000 \$ achetée en 2015 vaut maintenant près de 900 000 \$, et ce chiffre ne cesse d'augmenter. Un terrain de moins d'un quart d'acre qui se vendait 23 000 \$ se vend maintenant près de 200 000 \$. Cette tendance est clairement illustrée sur la page de la Quinte & District Association of REALTORS® (QDAR) pour la région de Quinte<sup>11</sup>.

Nous voyons de plus en plus de rénovictions et d'expulsions pour usage personnel (N12) de mauvaise foi. Je peux personnellement en témoigner; j'ai été expulsée pour usage personnel (j'ai reçu un avis N12 en 2019), alors que la fille de mon ancien propriétaire n'a jamais emménagé dans le logement, ayant plutôt décidé de retourner à l'université pendant un an et demi (eh oui, j'attends toujours la date d'audience après le dépôt de mon formulaire T5 il y a plus de deux ans), mais il y a aussi des sociétés de placement immobilier comme Bedford Properties qui achètent des logements abordables pour les personnes à faible revenu et distribuent en masse des avis de rénoviction N13<sup>12,13,14</sup> à leurs locataires alors que les logements sont en bon état.

Sans contrôle des loyers entre les locataires, les propriétaires sont incités à trouver un moyen de sortir les locataires à long terme de leurs logements afin qu'ils puissent effectuer des réparations ou des rénovations mineures, puis augmenter les loyers, parfois de centaines de dollars. En voici un exemple : là où j'habitais, le logement d'une chambre à coucher à côté de chez moi se louait 895 \$

par mois. L'homme qui y vivait a déménagé quelques mois après que j'ai été expulsée de mon logement. Mon ancien propriétaire a rénové le logement entre 2020 et 2022 et l'a remis en location pour 1 300 \$ par mois en mars 2023. C'est une augmentation de 400 \$ par mois. Mon ancien logement était plus grand et, une fois les rénovations terminées, le loyer était un peu plus élevé que cela, ce qui représente une augmentation de près de 800 \$ par rapport à ce que je payais.

En voyant ces changements en Ontario, une amie m'a fait remarquer que, par contraste, Edmonton, en Alberta, était beaucoup plus abordable. J'ai donc pris le temps de consulter les inscriptions sur le site realtor.ca. Elle avait raison. Il y avait beaucoup, beaucoup, beaucoup de condos à vendre. Des condos d'une chambre à coucher qui étaient essentiellement de vieux appartements abordables pour seulement 50 000 \$. L'équivalent à Belleville, en Ontario, se vendrait à 250 000 \$ et près de 500 000 \$ dans la région du Grand Toronto ou à Ottawa. Des logements de meilleure qualité dotés d'ascenseurs et de meilleures commodités se vendaient environ 180 000 \$ à Edmonton, tandis qu'à Belleville, du moins, en comparaison, des logements de même qualité et de même taille se vendaient 365 000 \$ et, bien sûr, beaucoup plus dans les grands centres urbains.

La financiarisation du logement, et en particulier du marché du logement locatif, est la principale cause de la crise du logement et de l'itinérance en Ontario et dans d'autres provinces, et nous devons prendre des mesures extrêmes dès maintenant pour la régler!

### **Comment pouvons-nous corriger cette situation?**

1. Tous les ordres de gouvernement doivent s'unir pour construire des logements locatifs sociaux. Nous avons besoin d'immeubles à hauteur moyenne offrant des logements d'une et deux chambres à coucher dans toutes les villes du Canada avec certains logements de trois chambres ici et là.
2. Les condos et les maisons unifamiliales utilisés pour l'hébergement de type Airbnb doivent être interdits, et ces logements doivent être remis sur le marché locatif à long terme. Les hébergements de type Airbnb ne devraient être autorisés que comme suite secondaire d'une propriété où vit le propriétaire. Nous avons des hôtels vides, des gens qui sont sans abri.
3. Le contrôle des loyers pour tous les logements locatifs au Canada vise à décourager les propriétaires et à prévenir les rénovictions et les expulsions pour usage personnel de mauvaise foi contre les locataires à long terme. Les propriétaires devraient également payer au locataire trois mois de loyer au taux du marché à titre de compensation pour s'assurer que le locataire touché a un accès immédiat au premier et au dernier loyers et aux frais de déménagement lorsqu'il cherche un nouvel endroit où vivre.

4. Il faut procéder à un recensement du parc de logements inoccupés ou non loués et donner aux investisseurs le choix de louer le logement ou de l'exproprier pour le logement abordable.

5. Encourager les municipalités à accorder la priorité au logement social, abordable et accessible. On accorde la priorité aux appartements de luxe et aux maisons unifamiliales, tandis que les locataires à faible revenu, en particulier ceux qui bénéficient de l'aide sociale et des programmes d'aide aux personnes handicapées, sont la grande majorité des sans-abri. Les communautés de maisons modulaires doivent être encouragées. Elles sont bien mieux conçues aujourd'hui qu'elles ne l'étaient dans les années 1970.

6. Logements en copropriété appartenant au gouvernement pour les personnes à faible revenu. Il y a quelques mois, le maire de Quinte West, Jim Harrison, a déclaré que la construction d'immeubles à logements abordables pourrait coûter environ 48 000 \$ par logement. Cela m'a donné une idée. Un immeuble en copropriété destiné aux personnes à faible revenu permettant à un bénéficiaire du POSPH d'acheter sa propre maison. Ces unités pourraient se vendre entre 100 000 \$ et 120 000 \$ pour un logement de 550 pi<sup>2</sup> d'une chambre à coucher. Les règles en place pourraient faire en sorte que, lorsqu'une unité est vendue, elle doit être inscrite en vue d'être vendue à d'autres acheteurs à faible revenu. Les acheteurs devraient atteindre un seuil de faible revenu pour pouvoir acheter une unité. Les sociétés de placement immobilier et les investisseurs ne seraient pas admissibles à l'achat.

Je crois que la Finlande a un programme semblable et qu'il connaît un succès retentissant.

7. Les municipalités doivent ignorer les « pas dans ma cour ». Elles doivent préciser que les besoins du plus grand nombre l'emportent sur les besoins d'un petit groupe. Nous savons déjà que la valeur des propriétés ne diminuera pas parce qu'un immeuble d'habitation ou un immeuble d'habitation en copropriété sera construit dans le même secteur qu'une série de maisons unifamiliales.

8. Les gouvernements provinciaux doivent augmenter l'allocation pour le logement des programmes de services sociaux comme le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées et le programme Ontario au travail afin d'atteindre le taux de location abordable de 80 % pour un logement d'une chambre à coucher dans leur province. Taux de location moyen de 1 300 \$ = loyer du marché abordable de 1 040 \$. Par conséquent, l'allocation pour le logement du POSPH devrait passer de 522 \$ à 1 040 \$.

La Prestation canadienne pour personnes handicapées ne devrait pas servir à augmenter ce taux.

Je vous remercie de l'attention que vous accorderez à ce mémoire.

Sarah Baker  
Belleville (Ontario).



## **Annexes**

1. **Prince Edward County grapples with housing shortage amid Airbnb boom**  
<https://www.thestar.com/news/canada/2019/05/17/prince-edward-county-grapples-with-housing-shortage-amid-boom-in-short-term-rentals.html>
2. **Home truths, Part 2: Prince Edward County's Airbnb problem**  
<https://www.tvq.org/article/home-truths-part-2-prince-edward-countys-airbnb-problem>
3. **POVERTY MATTERS: Finding affordable housing during a housing crisis**  
<https://inquire.ca/story/poverty-matters-finding-affordable-housing-during-a-housing-crisis>
4. **Lively discussion on poverty, housing crisis in the Quinte region**  
<https://inquire.ca/story/lively-discussion-on-poverty-housing-crisis-in-the-quinte-region>
5. **Evicted: The loophole Ontario landlords use to force tenants out**  
<https://www.theglobeandmail.com/canada/article-evicted-how-landlords-are-forcing-tenants-out/>
6. **À propos du logement abordable au Canada**  
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>
7. **More affordable housing for whom? Putting people first in Ontario's housing policy decisions** <https://maytree.com/publications/more-affordable-housing-for-whom-putting-people-first-in-ontarios-housing-policy-decisions/>
8. **Taux du programme Ontario au travail (OT) et du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) et la Prestation ontarienne pour enfants (POE) – Actuel jusqu'à septembre 2022** [https://incomesecurity.org/wp-content/uploads/2022/09/Sept-2022-OW-and-ODSP-rates-and-OCB-EN\\_.pdf](https://incomesecurity.org/wp-content/uploads/2022/09/Sept-2022-OW-and-ODSP-rates-and-OCB-EN_.pdf)
9. **Low-income renters shut out of Belleville housing in 2022: CMHC**  
<https://www.intelligencer.ca/news/low-income-renters-shut-out-of-belleville-housing-in-2022-chmc>
10. **Businessman determined to provide affordable housing despite pushback**  
<https://inquire.ca/story/businessman-determined-to-provide-affordable-housing-despite-pushback>
11. **Quinte & District Association of REALTORS® Housing Trends 2002-2023**  
<https://www.quinte-mls.com/market/>
12. **Tenants facing mass 'renovictions' call for meeting with Housing Minister**  
<https://inquire.ca/story/tenants-facing-mass-renovictions-call-for-meeting-with-housing-minister>

13. **Les expulsions de logement au Canada, 2021**

<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-627-m/11-627-m2022046-fra.htm>

14. **Renovictions : Displacement and Resistance in Toronto**

<https://renovictionsto.com/reports/RenovictionsTO-RenovictionsReport-Final.pdf>