



## FÉDÉRATION NATIONALE DES RETRAITÉS

### **Vieillir dans la dignité et défendre les droits de la personne en matière de logement**

**Mémoire de la Fédération nationale des retraités présenté 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**

**Courriel : [HUMA@parl.ca](mailto:HUMA@parl.ca)**

**Présenté le vendredi 26 mai 2023**

**PERSONNE-RESSOURCE : Trish McAuliffe, présidente de la Fédération nationale des  
retraités**

**[trish.mcauliffe@npfmail.ca](mailto:trish.mcauliffe@npfmail.ca)**

**905-706-5806**

**President** | Trish McAuliffe      **Treasurer** | Mary Forbes  
 trish.mcauliffe@npfmail.ca      mary.forbes@npfmail.ca

**1<sup>st</sup> Vice-President** | Barb Mikulec      **2<sup>nd</sup> Vice-President** | Bernie LaRusic      **3<sup>rd</sup> Vice-President** | Barry Thorsteinson  
 barb.mikulec@npfmail.ca      bernielarusic\_392@hotmail.com      barry.thorsteinson@npfmail.ca

**Member-at-Large** | Kathleen Jamieson      **Recording Secretary** | Annette O'Connor

English	Français
75 YEARS NPF	75 ans Fédération nationale des retraités
President	Présidente
Treasurer	Trésorière
1 <sup>st</sup> Vice-President	1 <sup>ère</sup> vice-présidente
2 <sup>nd</sup> Vice President	2 <sup>e</sup> vice-président
3 <sup>rd</sup> Vice President	3 <sup>e</sup> vice-président
Member-at-Large	Membre à titre particulier
Recording Secretary	Secrétaire de séance

La Fédération nationale des retraités est une organisation nationale à but non lucratif, non partisane et non confessionnelle qui regroupe 350 chapitres, clubs, organisations et partisans pour les aînés au Canada, soit près d'un million d'aînés et de retraités qui se consacrent entièrement au bien-être et aux intérêts sociaux des aînés.

Notre mission est de stimuler l'intérêt du public envers le bien-être des Canadiens vieillissants. Notre objectif est de défendre les aînés et les retraités afin qu'ils puissent mener une vie digne, indépendante et financièrement sûre. Nous y parvenons en établissant des réseaux et en éduquant le public sur des questions comme les pensions, le logement, les soins de santé, la démocratie, les programmes sociaux, la maltraitance des aînés et l'accès abordable aux technologies et au transport.

La Fédération nationale des retraités a entrepris de revigorer notre mission de soutenir les millions de défenseurs des droits au logement de partout au pays pour obtenir le droit progressif à un logement adéquat, comme le prévoient la [Loi sur la stratégie nationale sur le logement de 2019](#) et le droit international, notamment le [Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels](#).

En plus de présenter aux dirigeants parlementaires des documents d'orientation indépendants inspirés des questions débattues lors de nos conventions nationales biennales, nous apportons du soutien au lobby fédéral afin d'améliorer tout ce qui concerne les Canadiens vieillissants.

SITE WEB : [www.nationalpensionersfederation.ca](http://www.nationalpensionersfederation.ca) [EN ANGLAIS SEULEMENT]

**I. Il est URGENT que le gouvernement s'attaque sans plus tarder à la crise croissante du logement en mettant fin au préjudice causé par la financiarisation du logement et en défendant les droits de la personne en matière de logement**

La Fédération nationale des retraités fait part de notre détresse et souligne qu'il est urgent que tous les ordres de gouvernement agissent immédiatement pour mettre fin aux effets négatifs de la financiarisation du logement

sur les Canadiens et l'économie du pays. Dans le cadre de la financiarisation du logement, le logement est considéré comme un investissement à but lucratif plutôt que comme un foyer, un droit et un besoin social. La financiarisation abusive du logement des personnes âgées exerce une pression sur les aînés pour qu'ils paient un loyer au-dessus de leurs moyens et qu'ils vivent dans un logement qui n'est ni adéquat ni abordable. Cela peut entraîner les aînés dans l'itinérance et les forcer à vivre dans des villages de tentes ou des campements et à compromettre leur dignité, leur bien-être, leur indépendance et même leur vie.

La hausse du prix des loyers de 20 % à 25 % ou plus par an, ce qui dépasse de loin les augmentations des coûts d'exploitation des propriétaires qui sont entraînées par l'inflation, le grand roulement de locataires, les expulsions et les rénovictions détruisent la communauté, favorisent les inégalités mondiales et sociales, réduisent l'abordabilité dans nos villages et nos villes et font peser sur les contribuables et sur l'économie canadienne des coûts qui ne sont pas supportés par les acteurs financiarisés. Cela se passe à un moment où la plupart des Canadiens (78 %) souhaitent vieillir à la maison, mais seulement 26 % d'entre eux pensent que ce sera possible.

La financiarisation du logement viole les droits des Canadiens à un logement adéquat, favorise l'inabordabilité des logements et aggrave les conditions de logement, ce qui entraîne des expulsions et des déplacements. Il est essentiel de mettre fin à la financiarisation du logement pour régler la crise croissante causée par le manque de logements adéquats, abordables et accessibles au Canada. Construire de nouveaux logements n'est pas une mesure suffisante pour répondre à la situation de plus en plus URGENTE en matière de logement au pays.

Comme l'a dit Marie-Josée Houle, la défenseure fédérale du logement, le logement est un droit et non pas un slogan, et cela s'applique à TOUS les ordres de gouvernement. La financiarisation du logement va à l'encontre du droit à un logement adéquat et à celui de vivre dans la dignité et le bien-être, comme le reconnaissent la [Loi sur la stratégie nationale sur le logement](#) et les droits internationaux, notamment le [Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels](#).

La financiarisation du logement n'a pas toujours existé; elle découle d'une politique du gouvernement fédéral qui a été mise en place dans les années 1990 afin que le « marché » puisse répondre aux besoins des Canadiens en matière de logement. Elle est également le fruit des mesures prises par les gouvernements provinciaux pour réduire les mesures de protection des locataires. Il est URGENT que tous les ordres de gouvernement agissent immédiatement pour régler ce que Marie-Josée Houle, la défenseure fédérale du logement, appelle désormais la crise du logement au Canada et pour défendre le droit au logement des Canadiens.

Le récent rapport publié par le Réseau national du droit au logement et le Canadian Centre for Housing Rights intitulé [Strengthening the right to housing in Canada](#) montre que le gouvernement fédéral est incapable de faire respecter le droit au logement au Canada, y compris dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement et dans la lutte contre la financiarisation du logement.

Le présent mémoire fait suite au webinaire présenté le 4 avril 2023 par la Fédération nationale des retraités intitulé [Aging with Dignity with Affordable Housing](#) (Vieillir dans la dignité en ayant un logement abordable), qui donne des informations supplémentaires sur les questions et les priorités de la Fédération nationale des retraités.

## **II. Nos recommandations pour lutter contre la financiarisation du logement, la hausse abusive des loyers et les rénovictions afin que les aînés du Canada puissent vieillir dignement dans un logement adéquat, abordable et accessible**

Nos recommandations s'inspirent des commentaires formulés par nos membres et font écho à ceux de Marie-Josée Houle, la défenseure fédérale du logement, de Martine August, Ph. D., de Jackie Brown et d'autres experts qui ont fourni des recherches à la défenseure fédérale du logement et ont parlé de leurs recherches portant sur

la financiarisation du logement devant le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (le comité HUMA) les 9 et 16 mai 2023.

Voici nos recommandations :

1. Sommer les acteurs de l'industrie du logement de comparaître devant le comité HUMA avec leurs DONNÉES. Le 9 mai 2023, la défenseure fédérale du logement a demandé que les acteurs de l'industrie comparaissent devant le comité HUMA et qu'ils lui fournissent des données afin de rendre compte de leurs pratiques nuisant à l'abordabilité du logement, à la sécurité d'occupation et à l'habitabilité. Les cinq plus grandes fiducies de placement immobilier au Canada ([Canadian Apartment Properties REIT](#), [Boardwalk REIT](#), [InterRent REIT](#) [EN ANGLAIS SEULEMENT], [Killam Apartment REIT](#) [EN ANGLAIS SEULEMENT] et [Minto Apartment REIT](#) [EN ANGLAIS SEULEMENT]) ont dit qu'elles « *participeraient activement* » aux études dans leur lettre du 31 octobre 2022 adressée au très honorable premier ministre Justin Trudeau. Leurs états financiers sont rendus publics trimestriellement à l'intention des investisseurs. Obliger également à comparaître, et à fournir leurs données, devant le comité HUMA les propriétaires de logements sociaux et gouvernementaux qui ont recours à des stratégies financiarisées pour ajuster les prix des loyers des personnes les plus vulnérables à ceux du marché.
2. Donner aux aînés ayant une expérience vécue des besoins en matière de logement et de l'itinérance et dont les droits au logement sont bafoués en raison de la financiarisation l'occasion d'être entendus par le Comité HUMA.
3. Faire en sorte que les propriétaires CESSENT de considérer le logement comme un investissement à but lucratif plutôt que comme un foyer, un droit et un besoin social, y compris en ce qui concerne les aînés vieillissant dans leur maison, dans des résidences pour personnes âgées et dans des foyers de soins de longue durée.
  - La financiarisation de la construction de logements locatifs a augmenté considérablement au Canada depuis la fin des années 1990 : on estime que 340 000 logements dans les immeubles à logements multiples destinés à la location appartiennent désormais à de grandes firmes financières et que 20 à 30 % des logements construits pour la location au Canada sont maintenant détenus par des investisseurs institutionnels.
  - En 2020, les sociétés financiarisées possédaient environ 33 % des logements destinés aux aînés au pays, dont 42 % des places dans les maisons de retraite et 22 % des lits de soins de longue durée.
4. Mettre en place un GEL NATIONAL DES LOYERS et un GEL DES EXPULSIONS en attendant les conclusions des études sur le logement menées par le Comité HUMA et par la défenseure fédérale du logement en collaboration avec le Conseil national du logement.
5. Renforcer les mesures de protection pour les locataires afin qu'ils puissent vieillir chez eux. La recherche montre que la financiarisation du logement prospère lorsque les mesures de protection des locataires sont faibles. L'Organisation des Nations Unies a recommandé de plafonner les loyers et de protéger les locataires, d'accorder des subventions aux locataires et aux petits propriétaires, de loger les sans-abri et de contraindre les sociétés de financement par capitaux propres qui sont propriétaires.
6. Décréter un moratoire sur les achats d'habitations plurifamiliale et unifamiliale par des propriétaires financiarisés. Le Canada perd plus de logements abordables qu'il ne peut en construire. Ce moratoire doit aussi être appliqué aux maisons de retraite et aux établissements de soins de longue durée.
7. Veiller à ce que la [Stratégie nationale sur le logement de 2017](#) soit assortie d'un plan d'action qui comprend un calendrier visant à faire avancer le droit progressif à un logement adéquat conformément à la [Loi sur la](#)

[stratégie nationale sur le logement de 2019](#). Veiller à ce que les programmes de la Stratégie nationale sur le logement financent des logements coopératifs, sociaux et sans but lucratif et protègent l'offre existante de logements abordables, adéquats et accessibles.

8. Établir un fonds d'acquisition pour permettre aux organisations sans but lucratif, aux coopératives et aux organisations de logements sociaux d'acheter des logements sur la base du « droit de préemption » pour que les logements restent abordables, adéquats et accessibles indéfiniment.
9. Réglementer les investissements des fonds de pension dans la financiarisation afin que leurs investissements respectent les droits de la personne, y compris le droit au logement.
10. Instaurer des normes de logement, des permis pour les propriétaires prévoyant des droits et des amendes, ainsi qu'un registre des loyers pour les propriétaires publics, privés et sociaux ou gouvernementaux.
11. Définir de manière cohérente ce qu'est le logement abordable en fonction du revenu du ménage et non pas du marché locatif. Améliorer la définition afin d'aborder l'itinérance cachée qui peut résulter de la perte d'un partenaire ou d'une rupture, à une époque où l'on prend des mesures pour éviter la violence conjugale ou familiale, et qui touche les ménages à revenus faibles et modestes.
  - i. La Banque Scotia recommande de doubler l'offre de logements sociaux pour commencer à ramener les logements pour les plus vulnérables aux moyennes des pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (et du G7).
    - Le nombre de sans-abri au Canada s'élève à 235 000 selon le dernier recensement ponctuel, mais la plupart des experts croient que ce nombre est nettement inférieur à la réalité, car il ne tient pas compte de l'itinérance « cachée ».
    - La recherche sur la financiarisation des aînés : en 2018, 10 % des aînés vivaient dans des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, ce qui est comparable au taux englobant l'ensemble de la population qui est 9 % (Randle et coll., 2021). Dans le cas des aînés qui sont locataires, ce taux s'élève à 25 %, comparativement à 19 % pour la population dans son ensemble.
  - ii. Les outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement révèlent qu'il manque environ **1,7 million de logements pour les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement**. La plupart sont des ménages à très faibles et à faibles revenus et ils ont besoin d'un logement qui coûte **881 \$ ou moins par mois**.
12. Mettre fin à l'itinérance fonctionnelle, notamment en construisant des logements supervisés et des refuges d'URGENCE suffisants et culturellement adaptés, y compris pour les aînés en tant que groupe prioritaire. Mettre en œuvre Logement d'abord dans tout le Canada, un programme fondé sur les droits qui procure un logement adéquat aux sans-abri pour favoriser leur rétablissement.
13. Permettre à tous les Canadiens de vieillir chez eux, avec grâce, en procurant des services à domicile et des services communautaires adéquats qui répondent aux besoins de santé et de soutien social, et en réduisant la financiarisation du logement.
14. Redonner suffisamment de terres urbaines pour répondre aux besoins en logement des Autochtones. Les gouvernements devraient permettre aux peuples autochtones de construire et d'entretenir des logements dans les réserves et en dehors de celles-ci.
15. Augmenter le nombre de logements subventionnés et de logements coopératifs pour les aînés (de 55 ans et plus), en privilégiant les zones rurales où il y a moins de logements locatifs pour les personnes âgées. Élargir

l'Initiative pour la création rapide de logements dans le cadre de laquelle l'abordabilité n'est pas déterminée par le prix du marché locatif, mais par un seuil ne dépassant pas 30 % du revenu du ménage dans le cas des aînés.

16. Veiller à ce que le gouvernement fédéral prenne des mesures pour que Revera devienne une entreprise publique. Actuellement, Revera appartient à l'Office d'investissement des régimes de pensions du secteur public, l'une des plus grandes chaînes de soins de longue durée au Canada.
17. Proposer un éventail d'options de logement public et à but non lucratif et des soins à domicile adéquats permettant aux aînés de vieillir chez eux, notamment en concevant des logements permettant aux membres de la famille et au personnel soignant de vivre avec l'aîné.
18. Veiller à ce que les logements intègrent la conception universelle pour que les Canadiens puissent vieillir chez eux même si leurs besoins en matière d'accessibilité évoluent.
19. Fournir des suppléments au loyer aux locataires à revenu faible et moyen, y compris aux aînés, pour lutter contre la hausse abusive des loyers et apporter de l'aide aux aînés qui perdent leur partenaire et qui vont vivre seuls.
20. Offrir aux aînés un prêt bancaire pour le loyer avec des conditions de remboursement avantageuses pour qu'ils ne soient pas forcés de quitter leur logement en raison de dépenses ponctuelles imprévues.
21. Tenir un registre des aînés voulant un logement partagé ou considérés comme étant à risque de devenir sans-abri.
22. Gérer les politiques de sortie d'hôpital pour s'assurer que les aînés reçoivent les soins dont ils ont besoin avant et après leur sortie, qu'ils bénéficient d'un soutien à domicile approprié et que leurs maisons sont adaptées pour qu'ils puissent vieillir chez eux.
23. Réduire la pauvreté chez les aînés en augmentant les mesures de soutien au revenu afin qu'ils aient un revenu décent : augmenter le Supplément de revenu garanti, la Sécurité de la vieillesse et le Régime de revenu annuel garanti pour obtenir un revenu suffisant et indexé sur l'inflation.
24. Veiller à ce que le droit au logement tienne compte des CHANGEMENTS CLIMATIQUES et y soit adapté, car le réchauffement de la planète (les dômes de chaleur) a des conséquences sur le milieu de vie des aînés et ces derniers n'ont pas de porte de sortie.

**Meilleures salutations,**

**La présidente de la Fédération nationale des retraités,**

**Trish McAuliffe**