



Co-operative Housing Federation of Canada  
Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Comité permanent des ressources humaines,  
du développement des compétences, du  
développement social et de la condition des  
personnes handicapées de la Chambre des  
communes

Étude portant sur la financiarisation du  
logement

**Par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada**

26 mai 2023



### **Recommandation 1**

Doubler l'offre de logements non privés et lancer le Programme de développement de coopératives d'habitation.

### **Recommandation 2**

Créer un fonds national d'acquisition de logements abordables afin de définancieriser la situation du logement.

### **Recommandation 3**

Financer la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique.



La Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) se réjouit de l'occasion qui lui est offerte de contribuer à l'étude du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes, qui porte sur la financiarisation du logement. Il s'agit d'un travail important qui renforce l'engagement du gouvernement fédéral à l'égard du droit national au logement. Nous demeurons déterminés à être un partenaire essentiel dans l'amélioration de l'accès au logement abordable pour l'ensemble de la population canadienne.

La FHCC est la voix nationale de l'habitation coopérative. Elle représente 2 200 coopératives d'habitation où habitent plus de 250 000 personnes dans toutes les provinces et tous les territoires. Lors de notre assemblée annuelle de 2022, les membres des coopératives ont adopté avec insistance une résolution intitulée « Des logements pour les personnes avant le profit » afin d'encourager une plus grande mobilisation nationale contre la financiarisation du logement.

Nous exhortons le gouvernement fédéral à favoriser le développement de plus de logements sans but lucratif et d'habitations coopératives comme moyen de renverser les effets de la financiarisation du logement. Il s'agit là d'un point particulièrement important pour les communautés noires et autochtones, ainsi que pour les autres communautés en quête d'équité qui ont trop souvent des besoins en logement. Pour que le logement soit considéré comme un droit de la personne plutôt que comme un bien, nous avons besoin de solutions communautaires, comme les coopératives d'habitation, pour faire face à la crise du logement abordable.

## Les répercussions de la financiarisation du logement sur les collectivités

Nous répondons à cet appel parce que nous constatons les effets dévastateurs que la crise du logement, perpétuée par la financiarisation du logement, a sur nos collectivités. D'un bout à l'autre du pays, nous sommes tout à fait conscients que nos voisins sont aux prises avec des expulsions par le biais de rénovation, des augmentations de loyer qu'ils ne peuvent assumer, une insécurité d'occupation imminente et même l'itinérance<sup>1</sup>. Nous savons également que le manque de logements abordables a des répercussions injustes sur certains groupes, en particulier les Autochtones, les personnes issues de communautés racisées, les nouveaux arrivants, les personnes handicapées, les jeunes et les personnes âgées<sup>2</sup>. Cette situation se traduit par une boucle de rétroaction négative, car la diminution de l'abordabilité du logement renforce et exacerbe les inégalités économiques et sociales existantes pour les personnes marginalisées.

Le secteur de l'habitation coopérative a toujours été convaincu que le logement est avant tout le domicile d'une personne, un endroit où vivre. Nous sommes de plus en plus préoccupés par le fait que les acteurs financiers considèrent le logement comme un actif financier important et les répercussions que cela entraîne, soit la diminution de l'abordabilité, en particulier avec la financiarisation des logements construits expressément pour la location<sup>3</sup>. On assiste à une érosion des logements relativement abordables créés naturellement sur le marché, alors que les pressions liées à la demande s'accroissent. De 2011 à 2016, il s'est perdu 322 600 logements locatifs privés abordables destinés aux ménages gagnant moins de 30 000 \$ par année (loyers inférieurs à 750 \$) à l'échelle du pays, de sorte que pour chaque nouveau logement abordable créé dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, quinze logements locatifs

---

<sup>1</sup> ACORN Canada, *L'impact de la financiarisation sur les locataires – résultats d'une enquête nationale auprès des membres d'ACORN*, Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022.

<sup>2</sup> Lewis, Nemoy, *Les impacts inégaux de la financiarisation sur les personnes racisées : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*, Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022.

<sup>3</sup> August, Martine, *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*, Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022.



relativement abordables (loyers inférieurs à 750 \$) ont été perdus<sup>4</sup>. Ces logements ne sont pas perdus par hasard; ils sont souvent rachetés par des sociétés financières et des investisseurs institutionnels (p. ex. des sociétés de gestion d'actifs, des sociétés de placement immobilier, etc.). Bien que ce ne soit pas toujours le cas, il existe des éléments de preuve selon lesquels l'acquisition par des acteurs financiers de logements construits expressément pour la location a des répercussions négatives sur les locataires, comme des expulsions, des augmentations de loyer et un manque d'entretien des immeubles, ce qui entraîne une détérioration des conditions de vie<sup>5</sup>.

## La solution coopérative pour renverser les effets de la financiarisation

Les coopératives d'habitation et les logements sans but lucratif échappent aux pressions financières du marché. Les membres de nos coopératives trouvent du réconfort dans le fait de disposer en permanence d'un logement abordable à un endroit où règne un esprit communautaire, alors que tant de Canadiennes et Canadiens sont aux prises avec la hausse du coût du logement et l'inflation. En fait, une récente analyse d'experts a montré que les frais de location des appartements d'une et de deux chambres à coucher dans des coopératives d'habitation sont inférieurs d'environ 33 % aux loyers comparables du marché dans les villes canadiennes, et que l'écart se creuse, particulièrement depuis quelques années<sup>6</sup>. Dans la plupart des villes, cet écart se traduit par un coût moyen de 400 à 500 \$ par mois, par ménage. Cela signifie que les coopératives au Canada constituent l'une des plus importantes innovations de l'offre de logements abordables à long terme, car elles font mieux face à la crise de l'abordabilité que presque toutes les autres formes d'habitation. Les coopératives existantes continuent de porter leurs fruits en offrant une sécurité à long terme aux résidents et en favorisant l'intégration d'un éventail diversifié de ménages.

De plus, nous réitérons que les inégalités sociales et économiques sont accentuées par des logements inabordables et des acteurs financiers qui cherchent à tirer profit de leurs investissements dans le logement. L'équité est un processus continu, et nous sommes fiers de constater que les coopératives fournissent des solutions de logement abordable à de nombreux ménages en quête d'équité qui pourraient avoir de la difficulté à trouver d'autres options de logement adéquates. En 2020, la Fédération de l'habitation coopérative de la Colombie-Britannique a constaté que les coopératives de Vancouver comptent un pourcentage plus élevé de ménages en quête d'équité que l'ensemble de la ville, comme les ménages monoparentaux, les résidents de race noire et les résidents ayant une identité autochtone. Nous savons qu'il s'agit d'un élément important de cette discussion; Nemo (2022) souligne les impacts inégaux de la financiarisation sur les communautés noires, autochtones et autres communautés racisées, qui entraîne des expulsions et des déplacements violents<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Focus Consulting, *Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy*, mai 2020.

<sup>5</sup> August, Martine, *La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*, Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022.

<sup>6</sup> Suttor, Odogwu et Falvo, *La différence des coopératives : comparaison des loyers des coopératives et du marché privé dans cinq villes canadiennes*, Rapport commandé par la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, 2022.

<sup>7</sup> Lewis, Nemo, *Les impacts inégaux de la financiarisation sur les personnes racisées : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*. Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022.



## Recommandations de la FHCC

La construction et l'entretien de logements adéquats pour les personnes qui en ont le plus besoin sont une priorité. Voici ce qui est à l'origine même de la crise actuelle de l'itinérance : le manque de logements abordables, causé par l'inaction de tous les ordres de gouvernement. Il faudra une génération pour résoudre la crise. Les gouvernements doivent maintenant redoubler d'efforts pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Nous recommandons une approche à deux volets pour permettre la croissance de logements non privés grâce à une nouvelle offre et à l'acquisition du parc locatif existant, comme nous l'avons mentionné ci-dessus. La FHCC demande également le financement solide d'une stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique, car une approche incisive dirigée par les Autochtones est nécessaire pour s'attaquer aux problèmes de logement dans leurs collectivités.

### Recommandation 1 : Doubler l'offre de logements non privés et lancer le Programme de développement de coopératives d'habitation

L'augmentation du nombre de coopératives d'habitation dans chaque province et territoire aidera tous les ordres de gouvernement à faire du logement un droit de la personne. Il y a là une occasion de réduire l'incidence désastreuse que les propriétaires participant à la financiarisation du logement ont sur les locataires et les collectivités partout au pays.

Le **Programme de développement de coopératives d'habitation** a été annoncé en 2022 et prévoit 1 milliard de dollars de prêts et 500 millions de dollars de subventions. Il s'agit du premier programme fédéral consacré au développement de nouvelles coopératives d'habitation depuis plus de 30 ans. Tout au long de 2022, le secteur de l'habitation coopérative a collaboré avec le gouvernement fédéral pour concevoir le nouveau programme. Nous avons réuni des dirigeants et des experts en matière de développement de l'habitation coopérative par l'intermédiaire d'un comité consultatif sectoriel et, ensemble, nous avons formulé nos meilleurs conseils. Il est maintenant temps de lancer ce programme et de commencer à travailler à la création de nouvelles coopératives d'habitation. Comme les coopératives d'habitation fonctionnent en marge du marché du logement, elles sont protégées contre le phénomène croissant de la financiarisation du logement. En éliminant le motif du profit, nos coopératives sont abordables pour les résidents à perpétuité, et nos logements du marché deviennent souvent plus abordables au fil du temps. C'est pourquoi nous croyons fermement que l'accroissement du développement de logements non privés (coopératives d'habitation et logements sans but lucratif) est la voie à suivre pour des logements abordables réels et durables.

Bien que nous reconnaissons la nécessité d'une nouvelle offre de logements sur le marché, nous demeurons convaincus que les personnes les plus durement touchées par la crise du logement pourraient être les dernières à bénéficier de cette nouvelle offre, si tant est qu'elles en bénéficient un jour. Quant aux personnes à revenu faible ou celles qui touchent un revenu moyen, peu d'options s'offrent à elles, car leurs revenus ne suivent pas la hausse des coûts liés au fait de devenir propriétaire ou locataire. Selon le Rapport sur le marché locatif<sup>8</sup> de janvier 2023 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la demande de logements locatifs ayant bondi en 2022, le taux d'inoccupation touche un creux quasi historique, et le coût élevé de l'accession à la propriété et la migration nette plus élevée contribuent à cette demande. Cela nous amène à nous poser la question suivante : comment pouvons-nous nous assurer que l'offre

---

<sup>8</sup> Young, R., *L'abordabilité des logements au Canada mise à mal*, Banque Scotia : Analyse économique mondiale, Observations et perspectives, 18 janvier 2023, <https://www.scotiabank.com/ca/fr/qui-nous-sommes/analyse-economique/publications-economiques/post-observations-et-perspectives-social-housing-le-18-janvier-2023-.html>.



de nouveaux logements locatifs est accessible à tous les niveaux de revenu? Nous croyons que les logements non privés, comme les logements sociaux, les logements sans but lucratif et les coopératives d'habitation, peuvent jouer un rôle plus important si leur nombre augmente grâce à la croissance rendue possible par le financement de tous les ordres de gouvernement.

## **Recommandation 2 : Créer un fonds national d'acquisition de logements abordables afin de définancieriser la situation du logement**

Nous exhortons le gouvernement fédéral à créer de manière proactive un fonds national d'acquisition de logements abordables, de concert avec les organismes sans but lucratif et le secteur de l'habitation coopérative. Il est essentiel de mettre un terme à l'érosion des logements abordables et de préserver et d'améliorer les options de logement locatif au Canada. Pour ce faire, il convient d'aider les organismes sans but lucratif et le secteur coopératif à acheter des immeubles locatifs privés existants qui sont à vendre, afin de les exploiter comme des logements non privés et de les maintenir à un prix abordable à long terme. Il s'agit d'une étape vers la limitation proactive de la financiarisation des logements locatifs, dans l'intérêt des locataires et des collectivités d'un bout à l'autre du pays.

Les universitaires et les défenseurs du droit au logement font également valoir cette recommandation. Martine August (2022) recommande au gouvernement fédéral ce qui suit : *« Étendre le financement et les programmes de la Stratégie nationale sur le logement afin d'empêcher la perte de propriétés de logements multifamiliaux existants au profit de propriétaires financiers. Soutenir et financer des programmes d'acquisition pour que ces propriétés deviennent la propriété d'organismes sans but lucratif, de coopératives ou de l'État. Cela pourrait prendre la forme d'un fonds d'acquisition à but non lucratif destiné à compléter le fonds de coinvestissement de la SNL<sup>9</sup>. »*

## **Recommandation 3 : Financer la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique.**

La FHCC se joint à l'ensemble du secteur du logement communautaire et au Conseil national du logement pour réclamer une stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique qui soit solidement financée.

Le National Indigenous Collaborative Housing Inc. est un groupe indépendant dont les dirigeants autochtones autonomes sont déterminés à créer le tout premier centre national de logement autochtone du Canada. La FHCC appuie les fournisseurs de logements autochtones et leur vision d'une approche incisive dirigée par les Autochtones qui peut accorder du financement, renforcer les capacités, proposer des pratiques exemplaires et offrir des services de planification partout au pays.

---

<sup>9</sup> August, Martine, *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*, Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022.



## Solutions communautaires : Le secteur coopératif comme partenaire

Les membres de nos coopératives sont profondément préoccupés par la crise du logement abordable dans nos collectivités. Cette préoccupation fait partie de la différence entre les coopératives : nos membres veulent bâtir des collectivités solides à l'extérieur et à l'intérieur de leurs propres coopératives d'habitation. Nous pouvons créer ensemble des solutions communautaires fondées sur les valeurs coopératives que sont l'équité, l'égalité, la démocratie et la solidarité. Nous avons besoin de politiques et de programmes qui privilégient le logement comme bien social plutôt que comme investissement et produit financier générant des profits.

Notre secteur de l'habitation coopérative est bien placé et prêt à travailler avec des partenaires des secteurs public et privé, ainsi que ceux des organismes sans but lucratif, non seulement pour aborder la question de la financiarisation du logement, mais aussi pour renverser les effets des acteurs financiers sur la situation du logement au Canada.

---

### À propos de la FHCC

*La Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) est la porte-parole nationale du mouvement des coopératives d'habitation; elle représente 2 200 coopératives d'habitation où habitent 250 000 personnes dans toutes les provinces et tous les territoires. Depuis plus de 50 ans, les coopératives fournissent des logements abordables et de bonne qualité, détenus et gérés par les membres de la communauté qui y habitent.*