



REXDALE COMMUNITY LEGAL CLINIC

REXDALE COMMUNITY HUB

21 PANORAMA COURT, BUREAU 24

TORONTO (ON) M9V 4E3

TÉL. : 416-741-5201

TÉLÉC. : 416-741-6540

Financiarisation du logement et expulsion à Etobicoke-Nord (Rexdale)

Introduction

Rexdale Community Legal Clinic fournit depuis plus de 40 ans des services juridiques gratuits aux membres de la communauté de Etobicoke-Nord vivant avec de faibles revenus. Les domaines de pratique juridique de notre clinique se sont développés de différentes manières en vue de mieux répondre aux besoins locaux, et nous pratiquons actuellement dans les domaines du logement, de l'aide sociale, de la sécurité du revenu, de l'emploi et de l'immigration. Nous aidons les résidents à lutter contre les expulsions illégales, à accéder au soutien du revenu essentiel ainsi qu'à obtenir un statut d'immigrant, et nous soutenons les droits des salariés au travail et veillons à réunir les familles. Nous nous engageons à aider les clients individuels ainsi qu'à élargir l'accès à la justice grâce au développement communautaire, à l'éducation juridique publique et à la réforme du droit. Depuis 2012, nous sommes installés au carrefour communautaire de Rexdale sur Panorama Court, où nous partageons l'espace et collaborons avec d'autres organismes communautaires.

En raison d'une convergence de facteurs, notamment la financiarisation du logement et un manque de contrôle des loyers dans la province de l'Ontario, les membres de la communauté vivant avec de faibles revenus et desservis par Rexdale Community Legal Clinic sont au cœur d'une crise d'expulsion à laquelle sont également confrontés les locataires à travers la province. La pandémie a dévoilé beaucoup d'iniquités dans notre société, et l'accent doit être mis sur les problèmes dont il est fait mention dans ce dossier, car ils continuent d'avoir un impact disproportionné sur les résidents qui sont racisés, noirs, autochtones ou qui sont marginalisés pour d'autres raisons telles que les barrières linguistiques et les atteintes pour la santé physique ou mentale.

La financiarisation du logement

En se référant à la « financiarisation » dans le présent dossier, il est important de reconnaître un mécanisme spécifique des propriétaires collectifs, mais aussi la tendance générale en faveur de la marchandisation du logement. D'une part, la « financiarisation » fait allusion à un véhicule financier (tel qu'une société d'investissement immobilier, un fonds de capital-investissement, une société de gestion

d'actifs ou une caisse de retraite) qui acquiert des appartements et des immeubles d'habitation collective puis les gère au nom d'investisseurs. Depuis 2020, les « propriétaires financiarisés » ont acquis près d'un cinquième du parc immobilier locatif privé du Canada. L'objectif de ces véhicules est d'assurer des profits aux investisseurs, et, bien sûr, ceci au détriment, en grande partie, des locataires qui vivent dans ces logements et payent un loyer aussi élevé que possible.

D'autre part, la « financiarisation » peut également signifier que l'approche élargie en matière de logement locatif est davantage traitée comme un actif plutôt que comme un droit de la personne. De cette manière, les petits propriétaires privés qui ont investi dans un bien locatif comme source de revenu ou de profit représentent également la financiarisation du logement dans la mesure où cela représente un endroit pour créer de la richesse.

Ces deux modes de financiarisation ou de marchandisation existent à Rexdale et ont eu un impact de plus en plus dévastateur sur les individus, les familles et les communautés.

La financiarisation en contexte

Avant de souligner les inquiétudes spécifiques liées à la financiarisation du logement à Rexdale, il est important de reconnaître ce concept dans son contexte.

Il y a des politiques provinciales définissables et spécifiques qui ont non seulement aggravé les problèmes actuels, mais qui, en réalité, incitent les propriétaires financiarisés à agir en étant peu surveillés. Bien qu'il existe un contrôle des loyers pour les locataires en place, les politiques de contrôle des loyers créent des incitations à l'expulsion de deux manières en Ontario. Tout d'abord, il y a l'absence de contrôle de l'occupation, ce qui se traduit par l'absence de limite au montant pouvant être exigé pour une nouvelle location. Ensuite, une exemption au contrôle des loyers a été réintroduite par l'actuel gouvernement de l'Ontario, ce qui signifie que pour les logements utilisés à des fins résidentielles après novembre 2018, il n'y a pas de règles concernant le montant de l'augmentation annuelle du loyer par le propriétaire.

Il est important de déterminer les seuils de revenus avec lesquels nos clients survivent et de réaliser que leurs faibles revenus sont aussi directement liés à des politiques et à des lois provinciales définissables. La majorité des clients que nous servons vivent avec des revenus extrêmement limités – une personne seule bénéficiant du programme Ontario au travail reçoit 733 \$ par mois et une personne seule bénéficiant du programme ontarien de soutien aux personnes handicapées reçoit 1 169 \$ par mois. Nos clients survivent souvent en occupant des emplois précaires par l'intermédiaire d'agences de travail temporaire, dans des usines ou comme préposés aux services de soutien à la personne. Et comme beaucoup à travers la province, ils sont limités par un salaire minimum de 15,50 \$ de l'heure et par un manque de jours de congés de maladie payés. L'augmentation à venir à 16,55 \$ de l'heure est bien en deçà de ce que

les experts estiment être requis pour un « salaire minimum vital » dans la région du Grand Toronto. En mai 2023, le loyer moyen pour une chambre à Toronto s'élevait à plus de 2 500 \$ par mois. Pour beaucoup de nos clients, ces chiffres sont de plus en plus déraisonnables : les logements abordables deviennent inaccessibles.

Ainsi, la majeure partie de notre travail en matière de droit du logement est dorénavant centrée sur l'aide à apporter aux clients pour qu'ils accèdent à leurs droits légaux afin de tenter de conserver un logement relativement abordable. Nous défendons les parents célibataires qui ont conservé des loyers abordables (semblable à environ 1 000 \$ par mois) pendant des années en luttant contre l'expulsion; les locataires qui vivent en colocation et partagent de petits appartements juste pour pouvoir avoir un toit au-dessus de leur tête; et nous avons récemment conseillé un locataire qui a vécu dans le même logement pendant plus de 30 ans et qui a fait face à l'expulsion parce que le propriétaire cherchait soit à vendre, soit à reprendre le logement. Les montants des loyers que beaucoup de nos clients locataires à long terme paient pour leur logement n'existent tout simplement plus en Ontario, à plus forte raison dans la région du Grand Toronto. Même si ces appartements sont mal entretenus, la pression pour aider ces clients à rester logés est immense – les enjeux sont très élevés. Et, même si un locataire a fait quelque chose de mal ou s'il doit de l'argent, nous devons toujours nous souvenir que leurs enfants et leurs êtres chers sont également affectés par le processus d'expulsion.

À tout ceci s'ajoute la stratégie « le numérique d'abord » adoptée par la Commission de la location immobilière qui fait que les locataires vivant avec de faibles revenus trouvent difficile, voire impossible, d'accéder à leurs propres procédures d'expulsion, à plus forte raison que leurs inquiétudes en matière d'entretien ou de harcèlement soient jugées en temps opportun.

Alors que des politiques telles que l'absence de contrôle de l'inoccupation continuent d'encourager les expulsions, nous perdons chaque jour le parc locatif abordable à Rexdale et en Ontario – à un rythme qui ne peut être compensé par de nouvelles constructions (lesquelles, comme mentionné précédemment, ne sont de toute façon généralement pas soumises aux normes de contrôle des loyers).

Financiarisation du logement et déplacement à Etobicoke-Nord

Les propriétaires financiarisés (société d'investissement immobilier, un fonds de capital-investissement, une société de gestion d'actifs ou une caisse de retraite) opèrent de plus en plus à Etobicoke-Nord et sont connus aussi bien pour augmenter les loyers autant que faire se peut pour les locataires occupants, au moyen d'augmentations supérieures au taux légal d'augmentation des loyers, que pour reprendre des logements afin que des loyers plus élevés puissent être chargés aux nouveaux locataires.

Sur le terrain, cela signifie que les immeubles des locataires recherchant nos services sont achetés par de grands véhicules financiers. Ces immeubles sont rénovés, et il suffit de se promener dans notre zone de chalandise pour voir les embellissements superficiels apportés aux balcons, aux vestibules et aux entrées, censés attirer de nouveaux locataires aux tranches de revenus plus élevées. Pendant ce temps, les demandes d'entretien émanant de locataires à long terme qui paient des loyers relativement bas ne sont pas traitées, même s'il s'agit de problèmes de moisissure, de problèmes électriques, d'infestations de nuisibles ou encore de graves problèmes structurels.

Les locataires pourraient alors être confrontés à des augmentations supérieures au taux légal d'augmentation des loyers, lesquelles sont difficiles et complexes à contester devant la Commission de la location immobilière. Les locataires pourraient être harcelés, contraints ou incités à quitter leurs maisons, et ces logements sont souvent rénovés pour être à nouveau loués à un prix plus élevé. Les locataires reçoivent également des préavis d'expulsion pour toutes sortes de raisons – souvent pour des infractions mineures à la loi qui auraient normalement donné lieu à une brève lettre d'avertissement ou à une simple négociation.

Pour de nombreux locataires, ces processus signifient souvent qu'ils sont déplacés des communautés à long terme où ils peuvent payer un loyer abordable – que la Société canadienne d'hypothèques et de logement définit comme représentant 30 % du revenu d'une personne. Les locataires à long terme sont clairement ciblés dans cet effort d'augmentation des loyers. Cela signifie que les locataires à long terme toléreront des conditions d'entretien exécrables, craignant toutes sortes de représailles de la part de leurs propriétaires à cause de la menace réelle de la perte de leurs logements abordables.

En ce qui concerne les petits propriétaires privés, après quelques années d'occupation d'un locataire, ils peuvent se rendre compte que le marché de la location leur permettrait de doubler et même de tripler leurs revenus locatifs en raison de l'absence de contrôle de l'inoccupation. Ils peuvent également commencer à entreprendre toutes les procédures d'expulsion, en particulier pour les locataires à long terme. Nous assistons à un nombre sans précédent d'expulsions « non responsables » où les propriétaires privés prétendent qu'eux-mêmes, des membres de leur famille ou des acheteurs ont l'intention de s'installer dans les logements des locataires pour leur propre usage résidentiel. Ces réclamations sont souvent frauduleuses, mais elles sont malheureusement aussi souvent couronnées de succès auprès de la Commission de la location immobilière. Il est vrai que les locataires disposent de recours en cas d'expulsion de mauvaise foi, mais à ce moment-là, le logement abordable du locataire a déjà été perdu, et ce dernier a probablement dû quitter sa communauté; se concentrer sur la survie dans une crise d'inabordabilité ne laisse pas beaucoup de possibilités pour mener une bataille juridique.

Même si un élan existe, la Commission de la location immobilière est limitée dans les recours juridiques qu'elle peut offrir aux locataires et, compte tenu de l'absence de contrôle de l'inoccupation, les propriétaires – même s'ils sont condamnés à payer des dommages-intérêts au locataire, etc. – auront à nouveau loué le logement à un prix beaucoup plus élevé et réaliseront bientôt un profit, tandis que le locataire expulsé paiera un loyer inabordable sur un marché non réglementé. Les mesures introduites par le gouvernement actuel dans le cadre du projet de loi 184 en lien avec de telles expulsions, bien qu'utiles, ne sont pas suffisantes; il faut aller plus loin pour garantir que les locataires ne soient pas expulsés de mauvaise foi. Bref, nous voyons qu'il est financièrement valable pour les petits propriétaires d'enfreindre la loi.

Conclusion : s'engager pour faire du droit au logement un droit de la personne

Bien que le droit du logement soit principalement régi par la législation provinciale, il est important de souligner l'engagement du Canada pour reconnaître le droit au logement comme un droit de la personne et que ce droit a été consacré dans la législation fédérale. Beaucoup de choses peuvent être faites aux niveaux fédéral et provincial pour respecter cet engagement : par exemple, un contrôle immédiat et significatif des loyers ou une meilleure réglementation des sociétés d'investissement immobilier et des autres propriétaires financiarisés, notamment l'idée que ces véhicules financiers ne devraient tout simplement pas être autorisés à investir dans des complexes d'immeubles d'habitation collective.

De plus en plus, nos clients nous demandent lorsqu'ils font face à l'expulsion : « Où vais-je aller? » – non pas comme une question théorique ou pour choisir quel est leur quartier préféré à Toronto, mais, vraiment, où iront-ils?

Le contexte d'absence de contrôle de l'inoccupation et les fortes incitations qui encouragent l'accession à la propriété en tant qu'activité commerciale et véhicule d'accumulation de richesses signifient que cette question est devenue plus urgente que jamais et, chez REXDALE Community Legal Clinic, nous n'avons plus de réponses satisfaisantes. Nos références vers la liste d'attente des logements sociaux ou au centre local d'aide au logement semblent vaines, et des individus ou des familles avec de jeunes enfants nous disent souvent que, si elles sont expulsées, elles n'ont simplement pas d'autres choix que de quitter Toronto et leur communauté, d'entrer dans le système des refuges ou de devenir sans-abri.