

Cheryll Case, fondatrice et directrice générale, CP Planning

Je vous remercie pour l'occasion de communiquer quelques réflexions sur le problème de la financiarisation du logement. Je vous écris au nom de CP Planning, un organisme de planification communautaire à but non lucratif.

J'ai été informée ce matin de cette demande de séance d'information. En raison de ma capacité limitée, je vous transmets ma présentation à la Commission canadienne des droits de la personne sur le logement abordable – bien que j'y aie apporté des modifications mineures pour la rendre plus spécifique à cet appel. En particulier, j'ai donné quelques exemples de processus de planification que CP Planning mène pour élaborer des solutions qui tiennent compte de la financiarisation. Notre processus de planification comprend l'organisation des locataires et la collaboration avec les fonds de pension comme élément clé parce qu'il s'agit de l'une des façons les plus efficaces de gérer la financiarisation. Au cours de mes années à titre de consultante en planification et à travailler pour le gouvernement, je n'ai rencontré qu'une autre organisation qui intègre cette approche à la planification communautaire – le Parkdale Activity-Recreation Centre. Cela doit devenir une pratique plus courante.

Votre organisation représente-t-elle ou sert-elle l'un des groupes prioritaires suivants visés par la Stratégie nationale sur le logement?

Membres de communautés noires (p. ex. Africains, Afro-Caribéens, Afro-Canadiens), membres de groupes racisés/personnes de couleur, femmes, immigrants récents ou réfugiés, jeunes adultes de 15 à 29 ans, personnes à faible revenu et/ou bénéficiaires de l'aide sociale, personnes qui ont vécu ou vivent l'itinérance.

Quelle est la portée du travail de votre organisation (représentation géographique)?

Pancanadienne

Problèmes contribuant à la financiarisation

Bien que la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (la *Loi*) reconnaisse le droit au logement comme un « droit fondamental de la personne » tel qu'il est défini dans le droit international relatif aux droits de la personne, CP Planning recommande l'établissement de politiques et de programmes dédiés à la lutte contre la discrimination économique au sein de la population active de l'industrie du logement et à l'augmentation de l'offre de main-d'œuvre possédant les aptitudes et les compétences nécessaires pour établir des systèmes au sein desquels les locataires marginalisés, en particulier les Noirs, les Autochtones et les personnes à faible revenu, peuvent avoir accès à un logement abordable en vertu de leur droit fondamental de la personne. Nous proposons que, pour remédier à la discrimination économique, la Commission soutienne ce qui suit : 1) le financement des organisations de l'industrie du logement détenues et dirigées par des personnes racisées et des personnes ayant vécu la pauvreté, 2) l'amélioration des normes éducatives et professionnelles par le biais de conseils et d'une collaboration avec l'Institut canadien des urbanistes, l'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario, d'autres organismes de réglementation provinciaux ainsi que des programmes d'éducation, et 3) l'inclusion des exigences en matière de diversité au sein de l'expertise et de l'obtention des compétences et des aptitudes requises liées aux droits de la personne dans l'embauche et les demandes de proposition (DP) du gouvernement pour des travaux de planification, de finance ou de développement. À titre de référence, CP Planning est un organisme d'urbanisme à but non lucratif qui met l'accent sur les droits de la personne (pour en savoir plus sur nos méthodes, consultez : <https://cpplanning.ca/planning-and-human-rights> [EN ANGLAIS]). Les aptitudes et les compétences que nous surveillons au sein de notre équipe d'employés, et qui sont absentes chez la plupart de la main-d'œuvre de l'industrie du logement en général, comprennent :

APTITUDES

- Analyse de l'équité : appliquer l'analyse et les principes de l'équité* pour évaluer et aborder les répercussions des politiques, des programmes et des projets sur les collectivités diversifiées dans le but d'accroître la prospérité économique et sociale des communautés marginalisées. * L'analyse et les principes de l'équité peuvent être basés sur des cadres de droits de la personne ou de lutte contre l'oppression.
- Droit du logement et organisation des locataires : démontrer une connaissance du droit du logement et participer activement à des initiatives d'organisation des locataires ou les diriger afin d'obtenir des résultats positifs pour les locataires, y compris empêcher les expulsions, prévenir les augmentations de loyer, développer des associations de locataires et orienter les changements de politique.

COMPÉTENCES :

- Renforcement des capacités existantes et en élaborer de nouvelles : favoriser l'apprentissage ou le perfectionnement à long terme des membres de la communauté. L'accent est mis sur l'intention de développement plutôt que sur la formation officielle.
- Initiative/proactivité : prendre des mesures indépendantes ou créer de façon proactive des occasions de résoudre ou de prévenir les problèmes.

Jusqu'à présent, la *Loi* ne comprend pas de programmes ni de politiques qui s'attaquent à la discrimination systémique dont sont victimes les personnes racisées dans la population active à l'égard de la planification, du financement et du développement du logement, ou au fait que la population active actuelle de ces composantes de l'industrie du logement ne forme et ne recrute pas d'experts possédant les aptitudes et les compétences nécessaires pour atteindre les objectifs de la *Loi*. La discrimination à l'égard des personnes racisées, et en particulier des Noirs, est mentionnée sur la page Web <http://spacing.ca/toronto/2020/08/25/why-is-urban-planning-so-white> [EN ANGLAIS] ainsi que dans d'autres publications; alors que la question des aptitudes et des compétences est également soulevée à divers endroits, y compris dans la documentation de l'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario disponible aux liens suivants [EN ANGLAIS] :

<https://ontarioplanners.ca/OPPIAssets/Documents/OPPI/Indigenous-Planning-Perspectives-Task-Force-Report-FINAL.pdf>, <https://ontarioplanners.ca/OPPIAssets/Documents/OPPI/ToR-Anti-Black-Racism-in-Planning-Task-Force.pdf>, <https://ontarioplanners.ca/OPPIAssets/Documents/Become-an-RPP/Final-ABRPTF-Report-to-Council.pdf>, <https://ontarioplanners.ca/OPPIAssets/Documents/OPPI/Indigenous-Planning-Perspectives-Task-Force-Report-FINAL.pdf>

Ni la *Loi* ni la Commission canadienne des droits de la personne sur le logement abordable n'atteindra ses buts sans la mise sur pied de programmes et de politiques au niveau fédéral visant à lutter contre la discrimination économique et à équiper l'effectif de l'industrie du logement avec les aptitudes et les compétences nécessaires. Le soutien fédéral est nécessaire pour surmonter les obstacles continus établis par les pratiques fédérales, provinciales et municipales, et des organismes à but non lucratif et du secteur privé qui exacerbent les crises du logement ou qui ne progressent pas efficacement pour atteindre les objectifs, les attentes et les normes en matière de droits de la personne de la *Loi*.

Pour souligner davantage; sans l'appui d'organisations desservant les personnes les plus racisées et dirigées par des membres de ces communautés, et en l'absence d'un effectif possédant les aptitudes et les compétences requises, tout l'argent dans le monde ne suffira pas pour atteindre les objectifs du Canada, c'est-à-dire que le droit fondamental au logement des personnes de tous les milieux soit satisfait.

Exemples de travail que nous accomplissons dans une approche axée sur les droits de la personne

Black Futures on Eglinton – 2019-2021

Entre septembre 2019 et août 2020, CP Planning a fait équipe avec des organismes communautaires de Little Jamaica, à Toronto, pour concevoir et réaliser l'étude de cartographie culturelle Black Futures on Eglinton (développement noir à Eglinton). Cette étude a mis en œuvre des approches créatives pour identifier, célébrer et soutenir la force culturelle dans le secteur de l'avenue Eglinton Ouest, affectueusement appelé « Little Jamaica » (petite Jamaïque) par bien des gens. Dans le cadre de cette étude, des résidents et des alliés communautaires d'une grande variété d'âges, d'ethnies et d'expériences de vie ont fait preuve de solidarité pour échanger des réflexions qui, ensemble, composent leur vision pour Black futures on Eglinton. Ce rapport comprend une carte culturelle des histoires d'arrivée, de la présence sur le terrain et dans l'espace, du leadership communautaire, et se conclut par un résumé des énoncés de vision et des recommandations au conseil municipal de Toronto sur la façon dont ils peuvent mettre en œuvre la vision communautaire inclusive. L'étude pour Black Futures on Eglinton a mis en œuvre des processus qui se détournent des pratiques antinoires courantes au sein de la planification communautaire, et la mise en œuvre des recommandations incluses sert à appuyer la réalisation par la Ville de son plan d'action pour lutter contre le racisme antinoir.

Tous les ordres de gouvernement ont versé des fonds considérables pour la construction de la ligne de TLR Eglinton (2007), et la Ville de Toronto a également consacré plus de 1 million de dollars pour mener sa propre étude de planification sur l'utilisation des terres autour de cette zone de transit (2012-2014). Aucun de ces fonds n'a été utilisé pour assurer le développement de logements abordables. Les études de la Ville de Toronto portaient principalement sur l'« écologisation », la « construction » et les « déplacements » – le logement abordable n'était pas une priorité. Leur documentation mentionne à peine le sujet, et sous-déclare les expressions de la communauté pour des plans dédiés à la production de logements abordables. L'étude Black Futures on Eglinton, menée par l'équipe de CP Planning, a constaté que les résidents de toutes les origines raciales désiraient vivement que le logement abordable soit priorisé – et il y a de la solidarité pour aider les communautés noires à maintenir et à accroître leur présence à Little Jamaica. Notre étude a également permis de conclure que la Ville de Toronto avait même promis de tenir un atelier sur la question, mais que la Ville a pris du recul et a refusé de respecter sa promesse. L'étude Black Futures on Eglinton, menée par l'équipe de CP Planning, a constaté que les Noirs vivent à Eglinton depuis plus de 100 ans, ont parlé ouvertement à la Ville de Toronto de la nécessité d'avoir des logements abordables depuis les débuts du concept de la ligne de TLR Eglinton; mais, en raison des processus de planification en vigueur et des compétences au sein de l'effectif de l'industrie du logement, ils ont été chassés du quartier à cause de l'augmentation du coût des loyers et des maisons. Les résidents noirs ont été chassés 3 fois plus vite que les autres races; cette population a diminué de 13 % entre 2006 et 2016 – alors que le changement était de 5 % pour les autres races.

Contrairement au processus de planification dirigé par la Ville, qui privilégiait « l'écologisation », « la construction » et « les déplacements », l'étude de CP Planning, qui a appliqué les APTITUDES de l'analyse de l'équité parallèlement aux compétences de renforcement des capacités existantes/développement de nouvelles capacités et d'initiative/proactivité, a donné la priorité à la reconnaissance des capacités communautaires existantes et au rôle que la communauté peut jouer dans le maintien de logements abordables. L'étude Black Futures on Eglinton a directement mené au Programme de solidarité des locataires, qui a ensuite élaboré la Feuille de route pour les plans de réaménagement visant à lutter contre le racisme systémique.

Programme de solidarité des locataires – 2021-en cours

<https://cpplanning.ca/tenant-solidarity-program> [EN ANGLAIS]

Dans le cadre des engagements communautaires pendant l'étude Black Futures on Eglinton, Community in Public et [Oakwood Vaughan Community Organization](#) [EN ANGLAIS] se sont associés pour concevoir et mettre en œuvre le Programme de solidarité des locataires. Ce programme intègre l'organisation des locataires aux processus d'éducation publique et de planification qui aident la communauté des locataires, des propriétaires et des personnes non logées à collaborer en vue de promouvoir la protection et la production de logements abordables dans les secteurs d'Oakwood-Vaughan et d'Eglinton.

Feuille de route pour les plans de réaménagement visant à lutter contre le racisme systémique – 2021-en cours

<https://cpplanning.ca/roadmap> [EN ANGLAIS]

La Feuille de route pour les plans de réaménagement visant à lutter contre le racisme systémique aborde le problème du racisme systémique, des déplacements et des résultats associés à la faible planification de logements abordables. La Feuille de route traite de ces problèmes au moyen de centres de planification de voisinage inclusifs appuyés par la planification stratégique, le mentorat et l'intégration verticale entre les communautés racisées qui subissent des pressions de déplacement et celles qui ont les actifs, les connaissances et/ou le capital social nécessaires pour planifier et développer le logement abordable. Cette collaboration multisectorielle et multidisciplinaire conçoit et renforce l'infrastructure sociale, technologique et politique pour augmenter l'offre de logements abordables en augmentant l'inclusion économique des personnes racisées dans l'industrie du logement en ce qui concerne la planification et la construction de logements abordables.

Cette solution tient compte de l'ampleur et de l'incidence de la privatisation des investissements publics dans le transport en commun. Cela comprend les propriétaires qui tirent profit d'investissements publics de plusieurs milliards de dollars en augmentant leurs loyers et le prix de revente de leurs propriétés – tout en générant peu ou pas de nouveaux logements abordables. Les politiques publiques n'ont pas été établies pour correspondre à l'ampleur de la diminution de l'offre de logements abordables par les propriétaires. En reconnaissance de la gravité du déplacement lié au transport en commun, la solution exploitera 17 centres de planification inclusifs dans diverses municipalités de l'Ontario avec des investissements récents dans le transport en commun local (Toronto, Peel, York, Hamilton, Kitchener-Waterloo, Ottawa).

En partenariat avec l'Unité de lutte contre le racisme envers les Noirs de la Ville de Toronto, ce projet comprend une séance de réflexion pour consacrer l'attention à la compréhension et à l'élimination des obstacles qui limitent l'inclusion économique et le succès des Noirs dans la planification et la construction des logements abordables ainsi que l'accès à ceux-ci.

Nous effectuons ce travail en coordination avec une grande diversité d'intervenants. Cela comprend la participation de Shareholder Association for Research & Education (SHARE) – un organisme d'investissement responsable primé. SHARE mobilise le leadership des investisseurs pour créer une économie plus durable, inclusive et productive. Ils se sont récemment impliqués davantage dans le rôle des caisses de retraite dans la financiarisation. Je recommande fortement un examen de leur rapport – <https://share.ca/wp-content/uploads/2021/10/SHARE-InvestorsForAffordableCities-2021.pdf> [EN ANGLAIS] – qui commence en déterminant les répercussions potentielles de l'harmonisation des pratiques d'investissement des fonds de pension avec les objectifs de politiques gouvernementales plus générales pour protéger et augmenter l'offre de logements abordables.

À propos de CP Planning

CP Planning est un organisme d'urbanisme à but non lucratif qui applique une approche des droits de la personne à la planification communautaire. Notre mission est d'harmoniser les activités des organismes publics, sans but lucratif et du secteur privé au sein de l'industrie du développement et de l'utilisation des terres, d'investir dans des solutions qui soutiennent les droits économiques, sociaux et culturels des personnes marginalisées d'avoir accès à un bon logement, à de bons emplois, à un niveau de vie adéquat et à des possibilités d'expression culturelle. Nous envisageons un monde avec plus de joie, où les gens sont soutenus par un sentiment de communauté et d'appartenance. Pour atteindre ces résultats, nos priorités sont le logement abordable, les emplois dans les métiers et l'agriculture urbaine, ainsi que l'accès aux espaces de services communautaires.

Recommandations au Comité

- Fournir du financement aux organisateurs de locataires et aux organismes communautaires sans but lucratif et de services sociaux pour leur permettre de participer à des processus de planification de portée municipale, régionale et nationale.
- Encourager les fonds de pension à cesser les investissements dans des portefeuilles qui se sont avérés encourager l'embourgeoisement des propriétés ou utiliser des tactiques prédatrices pour expulser les locataires et augmenter le coût des loyers.