

Mémoire sur la financiarisation du logement

Soumis par Leilani Farha, directrice mondiale de The Shift et ancienne rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au logement convenable

Le 23 mai 2023

Nous présentons ce mémoire 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 à titre de référence dans le cadre de son étude sur la financiarisation du logement. Il s'agit d'un sujet important et relativement complexe dont je serais heureuse de discuter en personne avec le Comité à tout moment.

Je suis cofondatrice et directrice mondiale de The Shift, une organisation internationale de défense des droits de la personne basée au Canada qui travaille dans les domaines touchant la finance, le logement et le climat, et qui est largement considérée comme étant une référence mondiale de premier plan sur la financiarisation du logement dans le contexte des droits de la personne.

Avant de créer The Shift, j'ai occupé le poste de rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au logement convenable (de 2014 à 2020). Lors de ce mandat, je me suis grandement concentrée sur les répercussions de la financiarisation du logement sur la jouissance des droits de la personne. J'ai notamment rédigé un **rapport fondamental sur ce sujet**ⁱ et **plusieurs communications à l'intention de divers pays** (dont le Canadaⁱⁱ) et des acteurs financiarisésⁱⁱⁱ. Depuis, The Shift a élaboré les seules normes complètes en matière de droits de la personne sur la financiarisation du logement (**directives de l'organisme The Shift sur la financiarisation du logement**)^{iv}.

Je recommande vivement au Comité de consulter ces documents dans le cadre de ses délibérations et de visionner le film documentaire *PUSH*^v pour comprendre les conséquences concrètes de cet aspect du logement sur le plan humain.

Afin de vous faciliter la tâche, j'ai répondu à six questions fondamentales sur la financiarisation du logement et les droits de la personne qui, je l'espère, vous aideront dans votre travail.

1. Qu'est-ce que la financiarisation du logement?

L'expression « financiarisation du logement » englobe des changements structurels relativement récents au sein des marchés du logement et de la finance faisant en sorte que le logement est traité comme une marchandise ou un actif en vue de l'accumulation de richesses et sert de garantie pour les instruments financiers négociés sur le marché. Ce phénomène concerne principalement les grands investisseurs institutionnels (par rapport aux investisseurs individuels ou aux plus petites entreprises) qui donnent la

priorité à leurs clients actionnaires ou investisseurs et qui, ce faisant, nuisent aux locataires et portent atteinte à la fonction sociale du logement en tant que lieu permettant de vivre de façon sûre et digne, conformément au droit de la personne qu'est le droit au logement.

Au Canada, la financiarisation du logement se manifeste de diverses manières. Les investisseurs s'intéressent principalement au marché de la location et acquièrent des logements locatifs multifamiliaux existants, en ciblant ceux qui sont encore relativement abordables (ce qui permet de dégager des marges bénéficiaires plus importantes). Ces mesures touchent particulièrement les locataires de longue date et les membres de groupes défavorisés qui ont de faibles revenus et paient des loyers inférieurs à ceux actuellement en vigueur au sein des marchés.

Les investisseurs institutionnels qui achètent ces immeubles augmentent les loyers et les frais, et repositionnent les logements et les propriétés entières (qui étaient auparavant abordables et deviennent haut de gamme) afin d'optimiser les bénéfices. Selon les estimations, les investisseurs détiennent actuellement de 20 à 30 % du parc de logements construits expressément pour la location^{vi}, ces pourcentages étant encore plus élevés dans certaines villes^{vii}. Les investisseurs se sont également tournés vers d'autres possibilités d'investissements, notamment les logements d'étudiants^{viii} et les établissements de soins de longue durée^{ix}. On craint par ailleurs que les investisseurs adoptent le modèle américain de financiarisation des maisons individuelles^x.

2. Qui sont les acteurs au Canada?

Plusieurs acteurs tels que les fonds de pension, les sociétés de capital-investissement, les fonds de gestion d'actifs, les sociétés cotées en bourse et les fiducies de placement immobilier (FPI) participent à la financiarisation du logement au Canada. Ces acteurs acquièrent et exploitent des logements afin de générer des profits, à la fois pour eux et pour leurs actionnaires. Cela crée une obligation fiduciaire envers les clients investisseurs, au détriment des locataires. Parmi les acteurs notables au Canada, mentionnons Akelius, Boardwalk REIT, Brookfield Residential Partners, Hazelview Investments, InterRent REIT, Killam Apartment REIT, Mainstreet Equity, Minto Apartment REIT, Northview, Realstar Group, Skyline Apartment REIT et Starlight Investments.

Tous les ordres de gouvernement, les organismes publics et les organismes du secteur contribuent également à la financiarisation du logement en créant un environnement économique, juridique et politique qui favorise l'attrait et la rentabilité de la financiarisation du logement (voir ci-dessous).

3. Comment la financiarisation contribue-t-elle à notre économie et à notre bien-être économique?

L'économie canadienne dépend fortement du logement, les investissements dans ce secteur représentant 22 % de la richesse nationale du pays, selon Statistique Canada. Au premier trimestre de 2022, près de la moitié de la croissance du PIB du pays était

attribuable à la construction ou à la rénovation de logements^{xi}, et l'investissement résidentiel a dépassé la croissance globale du PIB par un facteur de cinq^{xii}. Cette dépendance croissante à l'égard de l'immobilier résidentiel a contribué à faire passer le Canada du dixième PIB en importance avant 2019 au neuvième en 2020^{xiii}.

Puisque le rendement économique positif provient du secteur du logement, on pourrait s'attendre à ce que les conditions de logement des personnes issues de toutes les couches sociales du Canada s'améliorent. Les faits révèlent des tendances inverses et l'on assiste à une augmentation du nombre de sans-abris dans plusieurs villes du pays ainsi qu'à une augmentation de l'inabordabilité des logements^{xiv, xv}. L'inabordabilité des logements locatifs rend les locataires plus pauvres et moins en mesure de contribuer aux économies locales par leurs dépenses.

4. Comment la financiarisation du logement est-elle soutenue et maintenue?

La financiarisation du logement au Canada s'appuie sur un réseau complexe de politiques, de lois et d'incitatifs qui ont procuré d'importants avantages financiers et opérationnels, permettant à cette pratique de prospérer.

i. Avantages financiers

Au Canada, les FPI constituent le principal moyen d'investir dans le secteur du logement, particulièrement en ce qui concerne l'acquisition de logements locatifs privés^{xvi}, notamment en raison du fait que les FPI bénéficient d'un traitement fiscal préférentiel. Les FPI, contrairement à tous les autres trusts, bénéficient d'une exonération de l'impôt sur les sociétés lorsque certaines conditions sont réunies. Le bureau du Directeur parlementaire du budget estime que l'élimination de ces règles fiscales et l'assujettissement des FPI au taux normal de l'impôt sur les sociétés permettraient de générer des recettes supplémentaires de 285,8 millions de dollars de 2023 à 2027, ce qui met en évidence les avantages financiers considérables que les investisseurs tirent de ces avantages fiscaux^{xvii}.

Les investisseurs immobiliers se voient souvent offrir d'autres avantages financiers importants par les autorités municipales et provinciales, ce qui contribue à accroître la rentabilité de leurs activités. Parmi ces incitatifs, mentionnons le report des impôts fonciers pour la construction de logements, ou l'annulation des frais de développement qui devraient autrement être payés^{xviii}. Chacun de ces éléments rend l'investissement nettement plus lucratif et contribue à protéger et à préserver le capital des investisseurs, ce qui peut leur permettre de réaliser d'autres investissements immobiliers.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est également devenue un fournisseur clé d'avantages financiers pour les FPI et d'autres investisseurs, en particulier grâce à ses politiques de financement à faible taux et d'assurance prêt hypothécaire. Ces programmes offrent des prêts très avantageux aux promoteurs qui souhaitent construire des logements locatifs. Le programme de financement à faible taux offre des prêts

hypothécaires jusqu'à concurrence de 100 % des coûts, des taux d'intérêt fixes sur dix ans et des périodes d'amortissement pouvant aller jusqu'à 50 ans, seuls les intérêts du prêt étant payables pendant la période de construction et jusqu'à ce que le projet ait reçu douze mois de revenus bruts effectifs stables^{xi}. L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL offre aux investisseurs des avantages tels que des avances de prêt de 75 % pendant les travaux de construction et des taux d'intérêt préférentiels^x. Ces importants avantages sont fournis en échange de quelques unités offertes « à prix abordable »; toutefois, cette abordabilité est mesurée en fonction des loyers payés sur le marché, et non en fonction du revenu des ménages^{xxi}.

La financiarisation du logement a longtemps bénéficié financièrement des taux d'intérêt extrêmement bas établis par la Banque du Canada. De ce fait, les prêteurs pouvaient accorder aux investisseurs des prêts à des taux infimes, ce qui permettait à ces derniers d'emprunter de l'argent presque gratuitement. Les investisseurs ont longtemps tiré parti de cette situation en empruntant des sommes considérables pour financer leurs acquisitions, leurs rénovations et leur expansion^{xxii}.

Si ces fonds publics et ces conditions offrent aux investisseurs une grande souplesse financière et réduisent considérablement le coût de leurs investissements tout en augmentant leurs bénéfices futurs, ils ne produisent pas d'avantages pour le public.

ii. Avantages opérationnels

La législation canadienne régissant les relations entre les propriétaires et les locataires a également procuré aux investisseurs des avantages opérationnels qui ont grandement facilité la gestion rentable de leurs activités.

La Saskatchewan, le Nunavut et l'Alberta connaissent des conditions de marché libre^{xxiii}, ce qui facilite l'établissement de loyers plus élevés par les propriétaires. Les locataires de Calgary, par exemple, ont vu le loyer moyen d'un appartement d'une chambre à coucher augmenter de 27 % d'août 2021 à août 2022, souvent de plusieurs centaines de dollars par mois^{xxiv}.

Même lorsque des règles de contrôle des loyers sont en place, elles sont souvent contournées par des augmentations de loyer supérieures au taux légal (ALSTL) qui permettent aux investisseurs d'augmenter les loyers à des niveaux plus élevés, généralement s'ils peuvent prouver qu'ils investissent dans leurs immeubles. Les données pour la ville de Toronto montrent que les demandes d'augmentations de loyer supérieures au taux légal ont connu une hausse de 250 % entre les exercices 2012-2013 et 2019-2020, les entreprises propriétaires et les propriétaires financiarisés étant responsables de 64 % de toutes les demandes au cours de cette période et de 84 % de tous les logements visés^{xxv}. Alors que les entreprises propriétaires soutiennent généralement qu'elles doivent entreprendre des augmentations de loyer supérieures au taux légal pour financer les rénovations nécessaires, plusieurs propriétaires qui demandent de telles augmentations font état de bénéfices importants, ce qui soulève la question de savoir pourquoi ces coûts devraient être assumés par des locataires qui ont déjà du mal à s'en sortir.

De même, au Canada, le contrôle des loyers est rarement associé au contrôle des logements vacants. Sans contrôle des logements vacants, les investisseurs peuvent augmenter les loyers de n'importe quel montant lorsqu'un bail prend fin. Cela peut inciter les propriétaires à créer des environnements hostiles dans le but de chasser les locataires, ou à les expulser directement. En effet, certains propriétaires financiarisés ont multiplié les expulsions après avoir acquis de nouveaux biens immobiliers^{xxvi} ou ont forcé des locataires existants à quitter leur logement pour pouvoir louer à nouveau celui-ci à des prix gonflés^{xxvii}. L'absence de contrôle des logements vacants a eu un impact évident, si l'on en croit les données recueillies par la SCHL, sur les différences entre les loyers des logements loués et ceux des logements vacants. À Vancouver et à Victoria, villes où une législation sur le contrôle des loyers est en vigueur, mais qui ne disposent pas de mesures de contrôle des logements vacants, les loyers moyens demandés pour les logements inoccupés étaient respectivement de 21,4 % et 28,1 % plus élevés que ceux des logements occupés en 2020^{xxviii}. La même année, les loyers des logements inoccupés étaient 20,4 % plus élevés que les loyers des logements occupés à Toronto, et 20 % plus élevés à Ottawa^{xxix}.

iii. *Autres facteurs*

Les facteurs énumérés précédemment ne sont que quelques-uns de ceux qui permettent à la financiarisation du logement de se poursuivre et de prospérer au Canada. De nombreux autres facteurs profondément enracinés jouent également un rôle important, notamment :

- Le retrait des gouvernements de la fourniture de logements sociaux au Canada, ce qui a contribué à maintenir et à stimuler la financiarisation du logement. Comme l'ont noté August et Walks, le déclin du logement social au Canada a eu pour effet de réduire la concurrence et de limiter les choix offerts aux locataires^{xxx}, ce qui a permis aux investisseurs de s'approprier une plus grande part du marché et d'avoir une plus grande capacité à imposer des loyers excessifs.
- On constate un manque de compréhension, de la part des gouvernements du Canada, du fait qu'une approche du logement axée sur les droits, conformément à ce qui est énoncé dans la Stratégie nationale sur le logement et la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, exige des gouvernements qu'ils : a) garantissent et utilisent toutes les ressources disponibles pour assurer un logement adéquat à toute personne dans le besoin; b) tiennent les acteurs du secteur privé responsables des normes et des résultats en matière de droits de la personne; et c) veillent à ce que toute ressource publique dans le domaine du logement (traitement fiscal préférentiel, exonérations fiscales) produise des résultats en matière de droits de la personne.
- Le conditionnement social profondément enraciné a contribué à transformer notre conception collective du logement d'un lieu où l'on peut vivre dans la paix, la

sécurité et la dignité à un moyen de générer des richesses personnelles. La valeur sociale du logement a été fondamentalement sapée au profit de sa valeur économique. Une étude récente a démontré cette réalité de manière frappante en révélant qu'un ministre sur trois a recours à l'immobilier en tant qu'investissement, notamment le premier ministre, la ministre des Finances et le ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion, M. Hussen^{xxxix}. Trente-huit pour cent des députés, tous partis confondus, financent le secteur immobilier ou sont propriétaires de logements qu'ils louent^{xxxix}.

5. Quelles sont les répercussions de la financiarisation du logement sur les droits de la personne?

Le droit international en matière de droits de la personne^{xxxix} garantit le droit à un logement adéquat, soit un endroit dont une personne peut disposer sans discrimination, en jouissant d'une sécurité de l'occupation et de conditions décentes, à un coût abordable en fonction des revenus du ménage^{xxxix}.

Un modèle commercial de logement financiarisé va à l'encontre de ces exigences nécessaires à la jouissance du droit fondamental au logement.

Inabordabilité. La financiarisation du logement est l'une des principales causes de la spirale de l'inabordabilité dans plusieurs villes du Canada^{xxxv}. Les acteurs de la financiarisation acquièrent généralement des propriétés, augmentent les loyers des locataires existants^{xxxvi}, entreprennent des rénovations souvent inutiles pour justifier des loyers gonflés^{xxxvii}, imposent des frais accrus^{xxxviii} et suppriment des services, diminuant ainsi la valeur que les locataires reçoivent^{xxxix}. La financiarisation peut également favoriser l'embourgeoisement, en repositionnant les immeubles afin que les logements qui s'y trouvent soient loués par des personnes à revenus plus élevés, et en attirant des entreprises et des services adaptés aux besoins de ces personnes^{xl}. Par conséquent, les loyers et les prix des logements du secteur augmentent, ce qui a pour effet de déplacer les collectivités et d'accroître l'inabordabilité^{xli}.

En août 2022, le loyer moyen au Canada a atteint son plus haut niveau en trois ans, soit 1 959 \$ par mois, ce qui représente une augmentation de 11 % en un an^{xlii}. Les loyers des maisons unifamiliales, des copropriétés et des appartements ont augmenté respectivement de 13 %, de 7 % et de 5,5 %^{xliii}. Certaines villes ont connu des hausses encore plus importantes, notamment London (Ontario), qui a connu une hausse de 26,5 %, Calgary (24,7 %) et Toronto (24,2 %)^{xliii}. Les locataires de Toronto doivent désormais posséder un revenu familial de 118 000 \$ par année pour pouvoir habiter un appartement moyen de deux chambres à coucher, tandis que ce revenu est de 128 000 \$ par année à Vancouver^{xliii}.

Insécurité relative à l'occupation, expulsions et déplacements. Les locataires de logements financiarisés sont confrontés à une insécurité d'occupation accrue en raison des expulsions fréquentes par des propriétaires motivés par le profit, souvent pour des raisons mineures^{xliii}, et de la réalisation de rénovictions pour libérer des logements afin

qu'ils soient loués à de nouvelles personnes ou repositionnés^{xlvi}. L'Ontario a connu une hausse de 232 % des demandes d'expulsion pour cause de rénovations de 2015 à 2018, et les données suggèrent des taux d'expulsion plus élevés chez les propriétaires financiers^{xlvi, xlix}. Les tactiques peu scrupuleuses telles que les rénovations perturbatrices sans préavis poussent les locataires à quitter eux-mêmes leur logement et, une fois partis, ils risquent d'être déplacés en raison des loyers élevés faisant en sorte qu'ils n'ont pas les moyens de louer un logement dans le même secteur. La sécurité de l'occupation des locataires de logements financiarisés est si précaire que nombre d'entre eux estiment être incapables de porter plainte, même lorsque leurs moyens de subsistance et leur dignité sont mis à mal^l.

Conditions décentes. Les problèmes d'habitabilité surviennent lorsque les propriétaires accordent la priorité au profit plutôt qu'à l'entretien, ce qui entraîne des conditions de vie insalubres telles que des moisissures et des infestations de parasites. Un rapport d'ACORN Canada a révélé que 80 % des locataires de logements financiarisés ont déclaré que leur logement avait besoin de réparations importantes, contre 67 % chez les locataires de logements appartenant à de grands propriétaires privés^{li}. Le fait de laisser un immeuble se dégrader offre à un propriétaire institutionnel la possibilité de le démolir et de reconstruire des logements luxueux ou de gamme supérieure.

Nulle part où vivre. La financiarisation des logements dans les villes du Canada fait en sorte que les possibilités de logement offertes aux locataires diminuent. Dans certaines villes, les habitants n'ont d'autre choix que de vivre dans des logements financiarisés. En 2020, les investisseurs étaient propriétaires d'un logement sur cinq à Toronto et représentaient près de 40 % de tous les achats de logements neufs. Cette même année, près de 100 % des achats de logements multifamiliaux de cette ville ont été réalisés par des sociétés financières^{lii}. Soulignons par ailleurs que des tendances similaires sont observées à Vancouver. En 2020, les investisseurs détenaient 23,5 % de l'offre de logements de la ville et 44 % de tous les logements construits après 2016^{liii}. En Nouvelle-Écosse, les investisseurs détiennent 25,5 % de l'offre totale et 48,7 % de l'offre de logements récemment construits^{liv}. À Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest) et à Iqaluit (Nunavut), un seul investisseur, Northview, détient environ 80 % de tous les logements privés multifamiliaux depuis 2021^{lv}.

Discrimination. Il est important de souligner que les effets négatifs de la financiarisation du logement ne sont pas neutres. Il a été démontré sans équivoque que la financiarisation est profondément discriminatoire et qu'elle a un impact disproportionné sur les personnes et les collectivités à faibles revenus, racialisées et marginalisées^{lvi}.

Responsabilité du gouvernement. En vertu du droit international en matière de droits de la personne, les gouvernements doivent utiliser toutes les options raisonnables et le maximum de ressources dont ils disposent pour mettre en œuvre le droit au logement. Comme nous l'avons mentionné précédemment, les lois, les politiques et les fonds publics en place soutiennent la financiarisation du logement et, par conséquent, contribuent aux violations du droit au logement.

6. Quelles sont les solutions?

Bien que la financiarisation du logement se soit largement imposée au Canada, les gouvernements, les défenseurs des droits et même certains acteurs du secteur commencent à reconnaître que des efforts sont nécessaires pour limiter les mesures prises par les investisseurs et faire en sorte que le droit au logement soit protégé en tant que droit de fondamental. Ces initiatives prennent de nombreuses formes, que ce soit l'examen réalisé par ce Comité, ou la création du Bureau du défenseur fédéral du logement et du Conseil national du logement, ce dernier se penchant lui aussi sur les impacts de la financiarisation du logement au Canada.

Pour faire face à la financiarisation du logement et mettre en place des systèmes de logement qui fonctionnent pour tous, tous les ordres de gouvernement doivent s'orienter vers une compréhension des politiques et de la gouvernance fondée sur les droits, en intégrant les droits de la personne et la responsabilité en matière de droits de la personne dans toutes leurs activités et tous leurs programmes.

La lutte contre la financiarisation nécessitera une action concertée sur de nombreux fronts. [Les directives élaborées par The Shift sur la financiarisation du logement et le droit au logement fondé sur les droits de la personne](#) peuvent servir de guide pratique pour orienter les décideurs vers les types de mesures à mettre en œuvre afin de respecter leurs obligations en matière de droits de la personne en ce qui concerne le droit au logement. Ces mesures comprennent la limitation des investissements financiers dans le logement, la réglementation des investissements afin de garantir le respect des droits de la personne, l'élimination des incitations financières et fiscales accordées aux investisseurs, la prévention de la spéculation et l'amélioration des mesures de protection des locataires afin de rendre les règles du jeu plus équitables entre eux et leurs propriétaires.

Il est évident que le fait de ne pas s'attaquer à la financiarisation a des conséquences profondément néfastes pour les citoyens partout au Canada, et que nous ne pouvons retarder cette initiative. Nous devons immédiatement commencer à dissocier notre économie de la financiarisation du logement et veiller, au minimum, à ce que tous les Canadiens disposent d'un logement décent, digne, sûr et abordable.

ⁱ Rapport du Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard (18 janvier 2017) UN Doc A/HRC/34/51.

ⁱⁱ Communication de Leilani Farha, rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au logement, à l'intention du gouvernement du Canada concernant les pratiques commerciales d'Akelius (en anglais seulement), <https://make-the-shift.org/wp-content/uploads/2021/03/DownloadPublicCommunicationFile.pdf>.

ⁱⁱⁱ Voir les ressources sur ce site (en anglais seulement) : <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/financialization-housing#:~:text=The%20Special%20Rapporteur%20calls%20for%20foremost%20accountable%20to%20human%20rights>.

^{iv} The Shift, The Shift Directives - From Financialized to Rights Based Housing, en ligne (en anglais)

- seulement) : <https://make-the-shift.org/wp-content/uploads/2022/12/Directives-Updated-Dec-9.pdf>.
- ^v <https://www.tv.o.org/video/documentaries/push-feature-version> (en anglais seulement).
- ^{vi} Martine August, « La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement » (juin 2022), en ligne : https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/august-financialization-rental-housing-ofha-fr_0.pdf, p. iii.
- ^{vii} À Yellowknife (T.N.-O.) et à Iqaluit (Nunavut), par exemple, un seul investisseur, Northview, possédait environ 80 % de tous les logements privés multifamiliaux en 2021. Voir John Last, « The Landlord's Game: How One Company Came to Dominate Rental Housing in the North » (16 août 2021), CBC News, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.cbc.ca/news/canada/north/northview-series-recap-1.6168894>.
- ^{viii} Voir, par exemple, <https://www.alignveststudenthousing.com/>.
- ^{ix} Jackie Brown, « La financiarisation du logement des personnes âgées au Canada : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement » (juin 2022), en ligne : https://www.rondpointdelitinerance.ca/sites/default/files/attachments-fr/brown-The_Financialization-of-Seniors-Housing-ofha-fr.pdf.
- ^x Chris Arsenault, « A new phenomenon': Big Investors Eye Canada's Home Market, ReMax President Says » (3 août 2022) CBC News, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.cbc.ca/news/business/real-estate-investment-firms-financialization-housing-1.6538087>.
- ^{xi} Better Dwelling, « Canadian Real Estate Was Responsible For Nearly Half of GDP Growth Last Quarter » (31 mai 2022), en ligne (en anglais seulement) : <https://betterdwelling.com/canadian-real-estate-was-responsible-for-nearly-half-of-gdp-growth-last-quarter/>.
- ^{xiii} Voir <https://www.investopedia.com/insights/worlds-top-economies/> (en anglais seulement).
- ^{xiv} Alana Pickrell, « New Research Suggests Canada's Homelessness Crisis is Bigger than Current Data Shows » (28 février 2023), en ligne (en anglais seulement) : <https://atlantic.ctvnews.ca/new-research-suggests-canada-s-homeless-crisis-is-bigger-than-current-data-shows-1.6292751>; Heidi Lee, « Homeless Encampments in Canada are on the Rise. Experts Urge 'Housing First' Approach » (18 décembre 2022), en ligne (en anglais seulement) : <https://globalnews.ca/news/9357528/canada-homeless-encampments-housing-first-approach/>.
- ^{xv} Victoria Wells, « Posthaste: Canada's Affordable Housing Crisis is Worse Than Ever » (21 décembre 2022), en ligne (en anglais seulement) : <https://financialpost.com/executive/executive-summary/housing-affordability-crisis-canada-worse>.
- ^{xvi} Voir Martine August, « La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement » (juin 2022), en ligne : https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/august-financialization-rental-housing-ofha-fr_0.pdf.
- ^{xvii} Bureau du directeur parlementaire du budget, « Estimation des coûts de l'élimination des exemptions fiscales accordées aux fiducies de placement immobilier » (3 avril 2023), en ligne : <https://distribution-a617274656661637473.pbo-dpb.ca/b0f406a661a479a5c74d8b120da148d38ea1c743d631226b6f60848313a31581>, p. 6.
- ^{xviii} Ces informations m'ont été communiquées lors de conversations en 2022 avec des représentants d'importantes fiducies de placement immobilier.
- ^{xix} Voir <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/financement-de-la-construction-de-logements-locatifs>.
- ^{xx} Voir <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/assurance-pret-hypothecaire/assurance-pret-pour-immeubles-collectifs/assurance-pret-hypothecaire--logements-locatifs-ordinaires>.
- ^{xxi} Voir <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/financement-de-la-construction-de-logements-locatifs>.
- ^{xxii} Voir <https://djb.com/2022/10/as-interest-rates-rise-canadas-residential-construction-industry-enters-a-new-phase/>; voir également Ari Altstedter, « Canada's Housing Investors Are Heading For the Exits as Rates Rise » (25 juillet 2022), Bloomberg UK, en ligne (en anglais seulement) : www.bloomberg.com/news/articles/2022-07-25/canada-real-estate-investors-rush-to-sell-homes-as-interest-rates-rise?leadSource=uverify%20wall.
- ^{xxiii} Ces provinces peuvent limiter la fréquence des augmentations de loyer autorisées, généralement à un maximum d'une augmentation par période de 12 mois. Toutefois, le montant de l'augmentation pouvant être effectuée par le propriétaire n'est pas réglementé.

- xxiv Paula Duhatschek, « Is it time for rent control in Alberta? Some Calgarians say yes » (29 août 2022) CBC, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.cbc.ca/news/canada/calgary/rent-control-alberta-1.6561328>.
- xxv Julia Mastroianni, « Above-guideline rent increases in Toronto up 250 per cent in six years: report » (27 février 2021), en ligne (en anglais seulement) : <https://nowtoronto.com/lifestyle/real-estate/above-guideline-rent-increases-toronto-report-2021/>.
- xxvi Martine August, « La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement » (juin 2022), en ligne : https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/august-financialization-rental-housing-ofha-fr_0.pdf, p. 17.
- xxvii Voir par exemple la communication adressée au gouvernement du Canada par la rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au logement concernant les pratiques commerciales d'Akelius Canada, (27 février 2020), en ligne (en anglais seulement) : <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gId=25201>. xxviii SCHL, « Rapport sur le marché locatif » (janvier 2021), en ligne : https://publications.gc.ca/collections/collection_2021/schl-cmhc/nh12-323/NH12-323-2021-1-fra.pdf, pages 4 et 12; voir <https://policyoptions.irpp.org/magazines/june-2021/vacancy-control-is-needed-in-all-provinces/> (en anglais seulement).
- xxix Voir SCHL, « Loyers moyens des appartements (unités inoccupées et occupées) » (2020), téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/loyers-moyens-des-appartements-unites-inocupees-et-occupees>.
- xxx Martine August et Alan Walks (2018), « Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto » (en anglais seulement), *GeoForum*, 89, p. 124-136.
- xxxi Douglas Todd, « Douglas Todd: NDP goes after housing 'profiteers' in cabinet and big business » (18 mai 2023), *Vancouver Sun*, en ligne (en anglais seulement) : <https://vancouver.sun.com/opinion/columnists/douglas-todd-ndp-goes-after-housing-profiteers-in-cabinet-and-big-business>. xxxii Douglas Todd, « Douglas Todd: Many Canadian politicians belong to the landlord class. We should question their motivations » (24 avril 2023), *Vancouver Sun*, en ligne (en anglais seulement) : <https://vancouver.sun.com/opinion/columnists/douglas-todd-many-canadian-politicians-belong-to-the-landlord-class-we-should-question-their-motivations>.
- xxxi Ce principe a également été reconnu dans le droit canadien, grâce à la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, adoptée en 2019.
- xxxiv Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 4 : Le droit à un logement suffisant (art. 11, par. 1 du Pacte).
- xxxv Voir Martine August, « La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement » (juin 2022), en ligne : https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/august-financialization-rental-housing-ofha-fr_0.pdf.
- xxxvi Voir Martine August, « The rise of financial landlords has turned rental apartments into a vehicle for profit » (11 juin 2022), en ligne (en anglais seulement) : <https://policyoptions.irpp.org/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-apartments-into-a-vehicle-for-profit/>.
- xxxvii Les données d'ACORN Canada montrent que 19 % des locataires vivant dans des logements financiarisés ont mentionné avoir reçu une augmentation de loyer supérieure au taux légal, contre 3 à 5 % pour les locataires habitant dans des immeubles appartenant à d'autres types de propriétaires. Voir ACORN Canada, « L'impact de la financiarisation sur les locataires : résultats d'une enquête nationale auprès des membres d'ACORN » (juin 2022), en ligne : <https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/acorn-financialization-impacts-tenants-ofha-fr.pdf>, p. 6.
- xxxviii Voir Martine August, « The rise of financial landlords has turned rental apartments into a vehicle for profit » (11 juin 2022), en ligne (en anglais seulement) : <https://policyoptions.irpp.org/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-apartments-into-a-vehicle-for-profit/>.
- xxxix Voir par exemple la communication adressée au gouvernement du Canada par la rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au logement concernant les pratiques commerciales d'Akelius Canada (27 février 2020), en ligne (en anglais seulement) : <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gId=25201>.

- ^{xi} Martine August, « The financialization of Canadian multi-family rental housing: From trailer to tower » (2020) *Journal of Urban Affairs* (en anglais seulement). 42:7, 975, 985.
- ^{xli} Voir, par exemple, Murray Whyte, « 'My Parkdale is gone': how gentrification reached the one place that seemed immune » (14 janvier 2020), *The Guardian*, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.theguardian.com/cities/2020/jan/14/my-parkdale-is-gone-how-gentrification-reached-the-one-place-that-seemed-immune>.
- ^{xlii} Steve Huebl, « Canadian rent prices reach a three-year high, up 17% from pandemic lows » (19 septembre 2022), Canadian Mortgage Trends, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.canadianmortgagetrends.com/2022/09/canadian-rent-prices-reach-a-three-year-high-up-17-from-pandemic-lows/#:-:text=The%20average%20rent%20for%20all,of%20%241%2C676%20in%20April%202021;>
- ^{xliii} Steve Huebl, « Canadian rent prices reach a three-year high, up 17% from pandemic lows » (19 septembre 2022) Canadian Mortgage Trends, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.canadianmortgagetrends.com/2022/09/canadian-rent-prices-reach-a-three-year-high-up-17-from-pandemic-lows/#:-:text=The%20average%20rent%20for%20all,of%20%241%2C676%20in%20April%202021;> ^{xliv} Steve Huebl, « Canadian rent prices reach a three-year high, up 17% from pandemic lows » (19 septembre 2022) Canadian Mortgage Trends, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.canadianmortgagetrends.com/2022/09/canadian-rent-prices-reach-a-three-year-high-up-17-from-pandemic-lows/#:-:text=The%20average%20rent%20for%20all,of%20%241%2C676%20in%20April%202021.> ^{xlv} Erica Alini, « Here's the income you need to afford rent in major Canadian cities » (15 février 2022) *The Globe and Mail*, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.theglobeandmail.com/investing/personal-finance/household-finances/article-heres-the-income-you-need-to-afford-rent-in-major-canadian-cities/>. ^{xlvi} Voir, par exemple, Tom Cardoso et Shane Dingman, « Eviction factories: How Ontario's tenants get trapped in a never-ending cycle with landlords » (19 décembre 2019) *The Globe and Mail*, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.theglobeandmail.com/canada/toronto/article-toronto-ontario-housing-rental-eviction-data-landlords-tenants/>; ^{xlvii} Voir Vanmala Subramaniam, « The story of the 'largest urban eviction campaign' in Canada » (27 juillet 2018) Vice News, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.vice.com/en/article/d3edvk/the-story-of-the-largest-urban-eviction-campaign-in-canada-heron-gate-ottawa>; Communication adressée au gouvernement du Canada par la rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le droit au logement concernant les pratiques commerciales d'Akelius Canada (27 février 2020), en ligne (en anglais seulement) : <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gld=25201>; Shantaé Campbell, « Canada's biggest city challenged to confront its 'renoviction' problem » (25 juillet 2022) en ligne (en anglais seulement) : <https://financialpost.com/real-estate/the-renoviction-debate-comes-to-toronto-as-officials-call-for-stronger-rent-protections>; ^{xlviii} Matthew Alexandris, « Governments should implement vacancy control to combat evictions » (27 septembre 2022), en anglais seulement. *Passage*, en ligne (en anglais seulement) : <https://readpassage.com/governments-should-implement-vacancy-control-to-combat-evictions/>.
- ^{xlix} Martine August, « La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada : Un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement » (juin 2022), en ligne : https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/august-financialization-rental-housing-ofha-fr_0.pdf, p. 17.
- ^l ACORN Canada, « L'impact de la financiarisation sur les locataires : résultats d'une enquête nationale auprès des membres d'ACORN » (juin 2022), en ligne : <https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/acorn-financialization-impacts-tenants-ofha-fr.pdf>, p. 6.
- ^{li} ACORN Canada, « L'impact de la financiarisation sur les locataires : résultats d'une enquête nationale auprès des membres d'ACORN » (juin 2022), en ligne : <https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/acorn-financialization-impacts-tenants-ofha-fr.pdf>, p. 6.
- ^{lii} Better Dwelling, « Canadian Cities Have Seen Up to 90% of New Real Estate Supply Scooped By Investors » (14 janvier 2022), en ligne (en anglais seulement) : <https://betterdwelling.com/canadian-cities-have-seen-up-to-90-of-new-real-estate-supply-scooped-by-investors/>.
- ^{liii} Better Dwelling, « Canadian Cities Have Seen Up to 90% of New Real Estate Supply Scooped By Investors » (14 janvier 2022), en ligne (en anglais seulement) : <https://betterdwelling.com/canadian-cities-have-seen-up-to-90-of-new-real-estate-supply-scooped-by-investors/>.

- ^{liv} Better Dwelling, « Canadian Cities Have Seen Up to 90% of New Real Estate Supply Scooped By Investors » (14 janvier 2022), en ligne (en anglais seulement) : <https://betterdwelling.com/canadian-cities-have-seen-up-to-90-of-new-real-estate-supply-scooped-by-investors/>.
- ^{lv} Voir John Last, « The Landlord’s Game: How One Company Came to Dominate Rental Housing in the North » (16 août 2021) CBC News, en ligne (en anglais seulement) : <https://www.cbc.ca/news/canada/north/northview-series-recap-1.6168894>.
- ^{lvi} Voir, par exemple, Dr Nemoy Lewis, « Les impacts inégaux de la financiarisation sur les personnes racisées » (juin 2022) en ligne : <https://www.rondpointdelitinerance.ca/sites/default/files/attachments-fr/lewis-racialized-impacts-financialization-ofha-fr.pdf>; National Right to Housing Network et Women’s National Housing and Homelessness Network, « Gendered Evictions in Financialized Housing Markets Across Canada: The Case for Human Rights Intervention and Oversight » (mars 2023), en ligne (en anglais seulement) : <https://housingrights.ca/wp-content/uploads/Submission-to-the-NHC-Review-Panel-NRHN-WNHHN-31-March-2023-FINAL.pdf>.