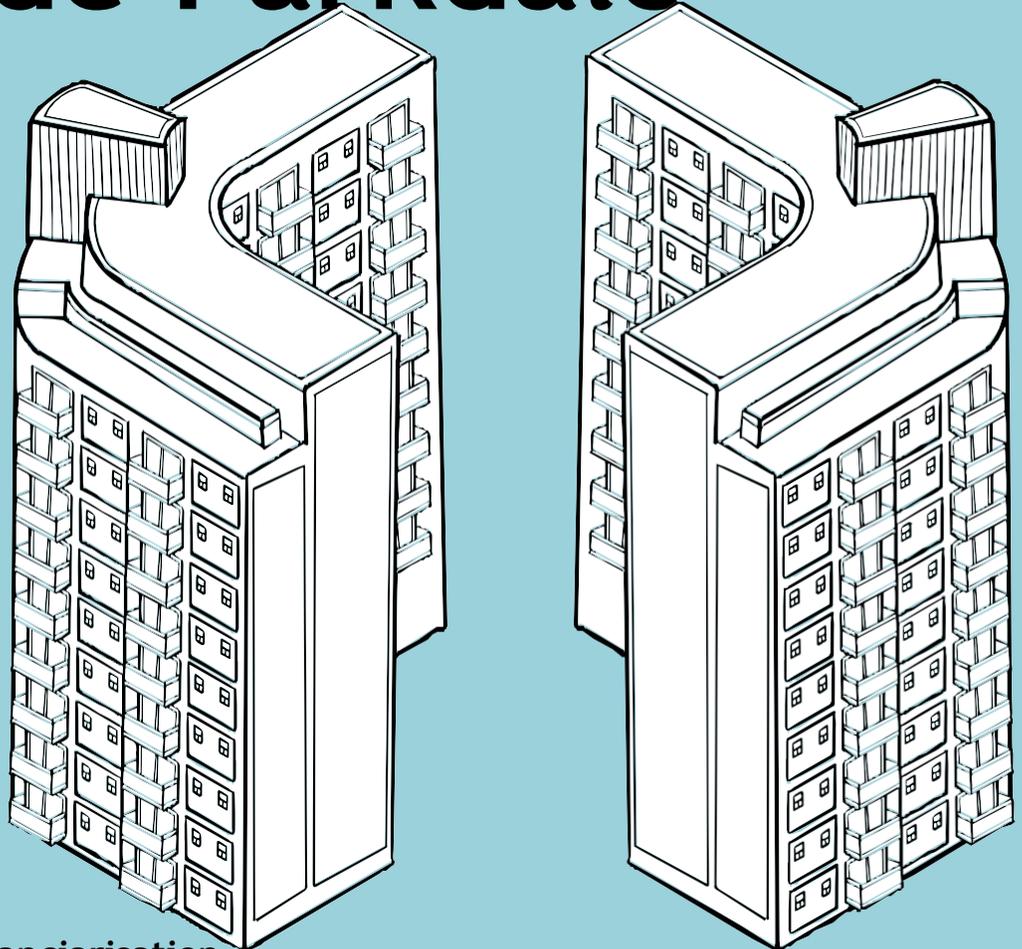


Parkdale
Neighbourhood
Land Trust

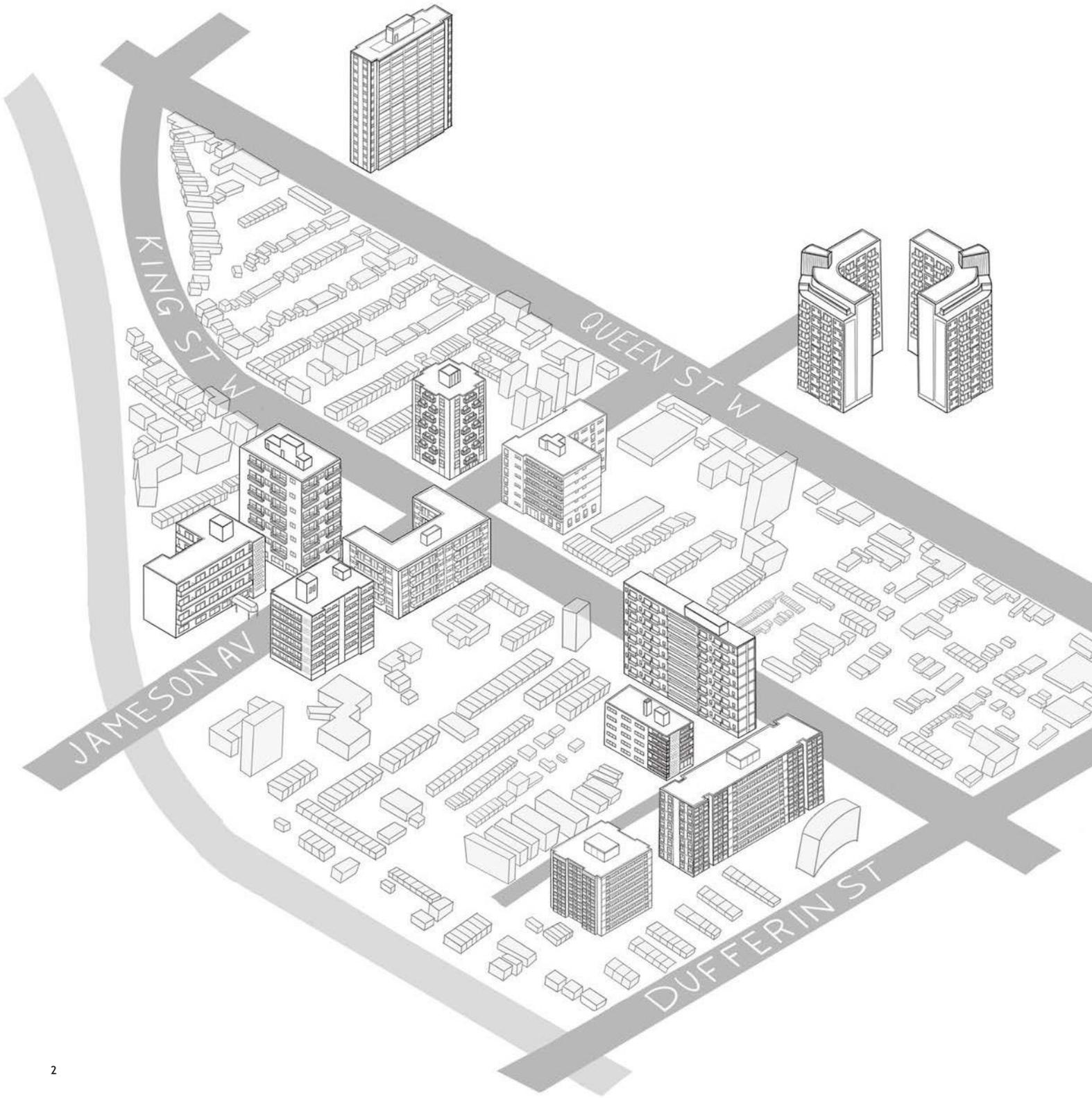
+ Neighbourhood
Land Trust

Étude sur les logements locatifs des tours de Parkdale



Rapport
complet
Version 1
Septembre 2022

L'incidence de la financiarisation
et de l'embourgeoisement par revitalisation des tours locatives de Parkdale



Résumé

Depuis le début des années 2010, les menaces pesant sur l'accessibilité des appartements locatifs de moyenne et grande hauteur dans le quartier Parkdale de Toronto se sont considérablement accrues. Les grandes sociétés de gestion immobilière, les investisseurs et les fiducies de placement immobilier (FPI) ont acquis d'importants parcs de logements locatifs afin d'exploiter les écarts entre les niveaux de loyers actuels et les loyers potentiels plus élevés. En conséquence, les locataires de Parkdale ont subi des augmentations agressives de loyer et des pressions croissantes pour qu'ils déménagent.

Avec ce contexte pour toile de fond, la Neighbourhood Land Trust (NLT), la branche caritative de la Parkdale Neighbourhood Land Trust (PNLT), a entrepris en 2020-2021 l'étude sur les logements locatifs des tours de Parkdale, un projet de recherche d'action communautaire de huit mois mené en collaboration avec les locataires et les partenaires communautaires, y compris la Parkdale People's Economy. Nos recherches révèlent une tendance inquiétante au contrôle monopolistique des propriétaires sur le parc de logements locatifs de Parkdale. En 2020, 71 % des 6 060 logements locatifs de la partie sud de Parkdale appartenaient à de grandes entreprises propriétaires et

sociétés financières. Ces dernières détenaient plus de la moitié des appartements privés de la partie sud de Parkdale. Ces propriétaires déploient toute une série de tactiques d'extraction et de harcèlement pour tirer parti des pressions de l'embourgeoisement et augmenter les loyers. Ce processus, appelé embourgeoisement par revitalisation, repositionne les appartements locatifs en tant que produits haut de gamme destinés à des locataires aux revenus plus élevés. Tout aussi important, notre recherche révèle peu de différences dans les expériences des locataires en matière d'augmentation agressive des loyers, de négligence structurelle des besoins d'entretien et d'embourgeoisement par revitalisation, que leur appartement appartienne à des propriétaires financiers, à des entreprises ou à de petits propriétaires. Cette conclusion souligne la nécessité d'une approche systémique de la justice en matière de logement. Bien que la financiarisation du logement locatif soit l'un des principaux moteurs du changement à Parkdale, d'autres types de propriétaires privés ont suivi le modèle de gestion mis en place par les sociétés financières. L'embourgeoisement par revitalisation est également favorisé par les politiques gouvernementales visant à déréglementer les marchés du logement, entraînant notamment l'absence de contrôle des loyers et les augmentations de loyer supérieures au taux légal. En conséquence, le marché du logement locatif de Parkdale est de plus en plus soumis aux attentes de rendement financier plus élevé de la part des propriétaires privés. Nos conclusions suggèrent que ce qui est nécessaire n'est pas seulement une réglementation ciblant des types de propriétaires particuliers, comme les sociétés financières, mais des améliorations systémiques de la protection des locataires et la démarchandisation du logement locatif au service de la construction d'un système de logement plus juste. Sans ces mesures, le parc de logements locatifs de Parkdale continuera à devenir moins abordable, et les locataires continueront à être victimes de harcèlement, de conditions de logement inacceptables et de pressions pour déménager.

Collaborateurs

Neighbourhood Land Trust et Parkdale Neighbourhood Land Trust

Joshua Barndt, directeur général

Tendon Dongtotsang, coordonnateur de la
recherche communautaire

Chercheurs communautaires

Tenzin Chime
Sonam Chokey
Renata Gulyas
Steve Love
Alykhan Pabani
Vinson Salim

Chercheurs partenaires

Martine August, Université de Waterloo
Scott Leon, Scott Leon Consulting

Auteurs

Martine August
Joshua Barndt
Tendon Dongtotsang
Kuni Kamizaki
Jack Lawson
Scott Leon

Chercheurs stagiaires

Teresa Morante Arona, Université de Toronto
Jack Lawson, Université métropolitaine de
Toronto

Comité consultatif des locataires

Theresa Hernandez
Paterson Hodgson
Daphne Keane
Steven Love
Bernadette Rilloraza

Comité consultatif de la recherche

Mercedes Sharpe Zayas, Parkdale People's Economy

Karissa Singh, députée provinciale, bureau de Butila
Karpoché

Youdon Tsamotshang, bureau du conseiller municipal Gord
Perks

Bronwyn Underhill, Parkdale Queen West Community Health
Centre

Cole Webber, Parkdale Community Legal Services

Recenseurs de locataires

Annette Barragan
Mark Farouqson
Theresa Hernandez
Steven Love
Bernadette Rilloraza

Autres collaborateurs

David Bell, analyste de données
Martin Danyluk, rédacteur en chef
Kate Hall, graphiste et maquettiste
Paterson Hodgson, illustratrice
Daniel Rotsztain, graphiste
James Partanen, vérification des données et photographie

Partenaires du projet

Parkdale Activity-Recreation Centre
Parkdale People's Economy

Organismes de financement

Centraide du Grand Toronto
Centre de transformation du logement communautaire
Centre de recherche sur l'offre équilibrée de logements du
Réseau conjoint de recherche en matière de logement de la
SCHL et du CRSH

Table des matières

Remerciements	6
Abréviations	7
1. Introduction et principales conclusions	9
Pourquoi étudier les tours locatives de Parkdale?	9
Embourgeoisement locatif et financiarisation du logement à Parkdale	9
Étude sur les logements locatifs des tours de Parkdale	10
Principales conclusions	11
2. Conception et méthodes de recherche	15
Recherche participative communautaire	15
Phases de la recherche	15
Limites de la recherche	16
3. Passé et présent des logements locatifs de Parkdale	21
4. Analyse du marché locatif de la partie sud de Parkdale	27
Ménages locataires de la partie sud de Parkdale ayant des besoins en matière de logement	28
Changement de propriétaire des logements locatifs : la prédominance des propriétaires financiers	29
Tendances des loyers : diminution rapide de l'abordabilité	32
Loyers annoncés, 2015-2022 : attentes en matière d'embourgeoisement	36
Augmentations de loyer supérieures au taux légal	37
Demandes d'éviction	41
5. Évaluation des besoins communautaires	45
Besoin impérieux en matière de logement dans le contexte d'un intérêt croissant pour l'extraction de revenus locatifs	47
Incidences sur le bien-être des locataires	56
Organisation des locataires et réseaux de soutien social	59
Inabordabilité rencontrée par les locataires d'immeubles appartenant à tous les types de propriétaires privés	62
6. Stratégies d'action communautaire et options de politiques	64
Changement de politique pour protéger les droits des locataires et garantir l'abordabilité du logement	69
Démarchandisation des tours de logements locatifs par l'acquisition et le développement sans but lucratif	76
Renforcement de l'organisation des locataires pour protéger leurs droits	80
Glossaire	85
Références	88

Remerciements

Nous souhaitons remercier un certain nombre de personnes et d'organismes pour leur appui à l'étude sur les logements locatifs des tours de Parkdale. Tout d'abord, nous tenons à exprimer notre profonde gratitude aux centaines de locataires de Parkdale qui ont courageusement partagé avec notre équipe d'étude leurs expériences, leurs luttes et leur vision de la justice en matière de logement. Nous espérons vivement que ces contributions seront honorées par des actions significatives.

Cette recherche n'aurait pas été possible sans les formidables leaders des locataires qui ont appuyé la mise en œuvre de la recherche en tant que chercheurs communautaires ou membres du comité consultatif des locataires. Nous remercions également les membres de la communauté et le personnel de l'organisme et de la ville qui ont pris le temps de participer au comité directeur et à la table ronde de conception du projet.

Enfin, nous tenons à remercier Centraide du Grand Toronto, le Centre de transformation du logement communautaire ainsi que le Conseil de recherches en sciences humaines (CRSH) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour leur appui financier à cette initiative. Nous tenons également à remercier la Maytree Foundation et la Metcalf Foundation pour leur appui général à notre travail.



Community Housing
Transformation Centre
Centre de transformation
du logement communautaire



United Way
Greater Toronto



SSHRC  CRSH



METCALF
FOUNDATION

Abréviations

ASTL	Augmentation de loyer supérieure au taux légal
AILM	Acquisition d'immeubles à logements multiples
AIMCo	Alberta Investment Management Corporation
CC	Chercheur communautaire
CLI	Commission de la location immobilière
DP	Demande de propositions
FFC	Fiducie foncière communautaire
FMTA	Federation of Metro Tenants' Associations
FPI	Fiducie de placement immobilier
IPOL	Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement
NLT	Neighbourhood Land Trust
NNO	Norme nationale d'occupation
NPD	Nouveau Parti démocratique
PANDC	Personnes autochtones, noires et de couleur
PARC	Parkdale Activity-Recreation Centre
PCLS	Parkdale Community Legal Services
PNLT	Parkdale Neighbourhood Land Trust
PPE	Prévention proactive des évictions
RMR	Région métropolitaine de recensement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SEFM	Société d'évaluation foncière des municipalités
SFR	Seuil de faible revenu
SSHA	Shelter, Support and Housing Administration
TDF	Fonds de défense des locataires (Tenant Defence Fund)



55, avenue Triller, 278 logements.
Acheté par Starlight Investments
en 2021.

www.Leasing

Introduction et principales conclusions

Pourquoi étudier les tours de logements locatifs de Parkdale?

L'étude sur les logements locatifs des tours de Parkdale est un projet de recherche communautaire de huit mois qui a examiné la diminution de l'abordabilité et les pressions de déplacement croissantes dans les tours d'habitation d'après-guerre du quartier de Parkdale à Toronto. À Toronto, les tours d'habitation offrent depuis plus d'un demi-siècle des options indispensables de logement abordable aux communautés à faibles revenus et aux communautés méritant l'équité. Pourtant, les conditions dans ces appartements privés se sont dégradées en raison du désinvestissement, des retards dans les réparations, du surpeuplement et de la discrimination, de sorte qu'une majorité de locataires sont menacés de devenir sans-abri (Paradis et coll., 2014). Centraide du Grand Toronto (2011) a constaté une tendance à la « pauvreté verticale » – la concentration et la racialisation de la pauvreté dans les tours d'habitation d'après-guerre. Pour relever ces défis urgents, la Ville de Toronto a lancé en 2010 le Programme de rénovation des tours.

Les immeubles d'habitation d'après-guerre sont souvent associés aux quartiers de la proche banlieue de Toronto, mais Parkdale abrite une masse critique d'immeubles d'habitation de moyenne et grande hauteur dans l'ouest du centre-ville. Deux groupes de ces immeubles – dont beaucoup ont été construits avec des subventions publiques – se trouvent sur l'avenue Jameson et sur les avenues Spencer et Tyndall. Les menaces pesant sur l'abordabilité des appartements locatifs de moyenne et grande hauteur à Parkdale se sont considérablement accrues depuis le début des années 2010, lorsqu'une société immobilière multinationale, Akelius, a commencé à acheter des immeubles d'habitation dans le quartier. Akelius a mis en œuvre une série de stratégies, y compris des augmentations de loyer supérieures au taux légal (ASTL), afin de tirer parti des écarts entre les niveaux de loyer actuels et les loyers potentiels plus

élevés. Ce modèle de gestion a pris de l'ampleur à mesure que d'autres entreprises et propriétaires financiers ont suivi l'exemple. En raison de l'acquisition d'importants parcs de logements locatifs par de grandes sociétés de gestion immobilière, des investisseurs et des fiducies de placement immobilier (FPI), Parkdale a connu une consolidation de la propriété immobilière et un contrôle accru des propriétaires privés sur les logements.

Embourgeoisement locatif et financiarisation du logement à Parkdale

La montée en gamme et l'embourgeoisement des logements locatifs ne se limitent pas à Parkdale, mais sont observés dans d'autres quartiers de Toronto et d'autres régions métropolitaines (August et Walks, 2018; Fields, 2014). La croissance des entreprises propriétaires et des propriétaires financiers – y compris les grandes sociétés de gestion immobilière, les fiducies de placement immobilier (FPI) et les investisseurs – s'est accélérée après la crise financière mondiale de 2008 (Aalbers, 2017; Fields, 2014). Les FPI sont des sociétés qui rassemblent des immeubles d'habitation et des logements dispersés en un seul actif financier, de sorte que les investisseurs peuvent acheter leurs actions afin de percevoir des dividendes fondés sur les loyers ou les ventes futures (Fields et Vergerio, 2022). Dans ce processus, les loyers plus élevés sont privilégiés pour servir les intérêts des actionnaires, alors que les logements abordables sont considérés comme un actif peu rentable (Madden et Marcuse, 2016).

La financiarisation du logement fait partie d'un ensemble de changements structurels plus larges dans l'économie capitaliste, où « la finance joue un rôle de plus en plus dominant dans l'économie et la vie quotidienne » (August et Walks, 2018, p. 125). La financiarisation du logement locatif n'a pas seulement été motivée par la recherche de profit des entreprises. Les conditions qui permettent ce processus ont également été créées par les politiques publiques et la déréglementation gouvernementale, notamment le retrait de l'État de la construction de logements sociaux, les solutions fondées sur le marché pour l'offre de logements et l'absence du contrôle des loyers (August et Walks, 2018).

Dans ce contexte, Parkdale a été témoin d'un contrôle croissant des entreprises sur son parc de logements locatifs essentiel – dans le cadre d'un processus d'embourgeoisement locatif (Rérat et coll., 2010) ou « embourgeoisement par revitalisation » (August et Walks, 2018, p. 124). L'embourgeoisement locatif est différent des formes habituelles d'embourgeoisement, dans lesquelles les immeubles locatifs sont transformés en logements occupés par leurs propriétaires. L'embourgeoisement par revitalisation consiste plutôt à repositionner les appartements locatifs comme des produits haut de gamme destinés à des locataires aux revenus plus élevés (August et Walks, 2018). Cela comprend souvent des améliorations esthétiques et un changement de l'image de marque des immeubles locatifs, ainsi qu'une augmentation des loyers, qui passent d'un niveau abordable à un niveau modéré ou élevé.

À la suite de ces changements, les locataires de Parkdale ont été confrontés à des menaces d'éviction accrues, à une négligence systémique en matière d'entretien et à une discrimination raciale. En même temps, les tours d'habitation de Parkdale sont devenues des lieux essentiels d'organisation et de résistance des locataires. Ces efforts ont abouti à des grèves des loyers à grande échelle, soutenues par un groupe indépendant d'organisation des locataires, Parkdale Organize. Une campagne notable a rassemblé plus de 200 locataires de 12 immeubles appartenant à MetCap Living. Ces campagnes, parmi d'autres réalisations, ont permis d'obtenir des engagements de réduction des augmentations de loyer de la part des propriétaires et ont contribué à renforcer le pouvoir de la classe ouvrière.

Ces dernières années, cependant, la financiarisation et la montée en gamme du parc locatif de Parkdale se sont intensifiées plutôt que de diminuer. Alors que la pandémie de COVID-19 a révélé et aggravé les inégalités préexistantes et les crises du logement auxquelles sont confrontées les communautés à faibles revenus et racisées, les propriétaires financiers ont profité de la faiblesse des taux d'intérêt pour étendre et consolider leurs avoirs. En 2021, Centraide du Grand Toronto a publié un rapport, « Vertical Legacy », qui attire l'attention sur les vulnérabilités systémiques auxquelles sont confrontés les locataires des tours d'habitation d'après-guerre en raison de la financiarisation.

Étude sur les logements locatifs des tours de Parkdale

Dans ce contexte, la Neighbourhood Land Trust (NLT), la branche caritative de la Parkdale Neighbourhood Land Trust (PNLT), avec l'appui de la Parkdale People's Economy, a entrepris l'étude sur les logements locatifs des tours de Parkdale, un projet de recherche d'action communautaire de huit mois mené en collaboration avec les locataires et les partenaires communautaires. Le projet visait trois objectifs :

- réaliser une étude du marché locatif local afin d'analyser les changements de propriétaires, le volume et la valeur des loyers, les tendances en matière de réinvestissement et les taux d'éviction dans les tours de moyenne et grande hauteur de Parkdale;
- documenter l'incidence des tendances du marché, en particulier la financiarisation du logement locatif, sur le bien-être matériel et social des locataires et sur leurs besoins en matière de logement;
- élaborer des propositions de politiques et de solutions de logement communautaires axées sur les besoins et les priorités locaux.

Nos objectifs de recherche sont en harmonie avec les principales préoccupations des mouvements élargis pour la justice en matière de logement, ainsi qu'avec l'une des priorités stratégiques définies dans le *Plan stratégique 2021-2025* de la Neighbourhood Land Trust. Malgré l'attention croissante portée par les décideurs politiques et les chercheurs à la financiarisation du logement locatif, peu de recherches méthodiques ont été menées pour évaluer les incidences de cette tendance à l'échelle des quartiers. Ce projet propose une analyse critique des marchés du logement dans les quartiers afin d'examiner le déclin de l'abordabilité dans les immeubles d'habitation de Parkdale. Tout aussi important, le projet présente les expériences des locataires face à la financiarisation et à l'hypermarchandisation de leurs logements. Cette tâche est indispensable pour exposer les incidences injustes de l'embourgeoisement par revitalisation sur le bien-être des locataires, ainsi que pour cerner des solutions communautaires et des propositions de politiques progressistes.

Principales conclusions

Monopolisation croissante du marché locatif de Parkdale par les entreprises et les sociétés financières

Nos recherches révèlent une tendance inquiétante à un contrôle de plus en plus monopolistique de la part de propriétaires privés qui cherchent à obtenir des loyers plus élevés au détriment des besoins fondamentaux des locataires. Dans la partie sud de Parkdale, plus de 11 000 ménages (87 %) sont locataires, la majorité d'entre eux vivant dans des immeubles d'habitation de moyenne ou grande hauteur. Dans le cadre de nos recherches, nous avons recensé 68 tours privées (immeubles de moyenne et grande hauteur de 25 logements ou plus), soit un total de 6 060 logements. La majorité de ces logements (71 %) appartiennent à de grandes entreprises propriétaires et sociétés financières. Les sociétés financières, en particulier, sont en plein essor. Ces sociétés et FPI achètent des immeubles d'habitation et les transforment en actifs destinés à être vendus sur les marchés financiers. Contrairement aux chaînes constituées en sociétés, les sociétés financières achètent des immeubles d'habitation pour le compte d'investisseurs et traitent les logements comme des produits d'investissement, en les gérant dans le but de générer des bénéfices pour ces investisseurs. Les sociétés financières possèdent plus de la moitié (55 %) des tours privées de la partie sud de Parkdale. En fait, les quatre plus grands propriétaires de la partie sud de Parkdale sont des sociétés financières : Hazelview (anciennement Timbercreek), MetCap Living et l'Alberta Investment Management Corporation (AIMCo), Starlight et Akelius. Notre étude de marché démontre donc une consolidation croissante de la propriété détenue par les acteurs financiers et leur contrôle disproportionné du marché du logement locatif de la partie sud de Parkdale.

Diminution rapide de l'accessibilité et de l'abordabilité en raison de l'augmentation des loyers demandés

L'augmentation des loyers demandés fait partie intégrante des stratégies commerciales des propriétaires financiarisés, qui acquièrent des biens immobiliers afin de tirer parti des pressions exercées par l'embourgeoisement en augmentant les loyers. Entre 2015 et 2022, le loyer mensuel moyen annoncé sur les sites Web des grands propriétaires pour les logements

d'une chambre dans la partie sud de Parkdale a augmenté de 640 \$, soit une hausse de 57 %. En 2022, les studios de la partie sud de Parkdale étaient annoncés pour un loyer moyen de 1 520 \$ par mois, les logements d'une chambre pour 1 770 \$ et les logements de deux chambres pour 2 270 \$.

En 2022, pour que le studio moyen annoncé à Parkdale représente 30 % du revenu d'un ménage – un critère largement utilisé pour mesurer l'abordabilité du logement au Canada – le ménage devrait disposer d'un revenu annuel de 60 000 \$. Pour s'offrir un logement moyen de deux chambres, selon la même mesure, un ménage aurait besoin d'un revenu annuel de 90 000 \$. Le revenu médian des ménages des personnes interrogées étant de 32 400 \$, les loyers demandés sont inabordable pour la grande majorité des ménages locataires de Parkdale.

Les propriétaires financiers demandent également un loyer beaucoup plus élevé que le loyer moyen payé par les locataires locaux. Par exemple, en 2018, le loyer moyen demandé dans les immeubles appartenant à Akelius dans la partie sud de Parkdale était supérieur de près de 850 \$ (80 % de plus) au loyer moyen du quartier. Il s'agit d'une augmentation par rapport à 2015, où l'écart était d'environ 450 \$, soit 45 %. D'autres grands propriétaires financiers semblent suivre cette tendance dans certains immeubles. En 2018, aucun des grands propriétaires ne proposait de logements à moins de 1 400 \$, soit 40 % de plus que le loyer moyen du quartier.

Tous les propriétaires privés procèdent à des augmentations de loyer agressives, multiplient les demandes d'éviction et négligent systématiquement l'état des logements

Le marché du logement locatif de Parkdale est de plus en plus soumis aux attentes de rendement financier plus élevé de la part des propriétaires privés – attentes qui se sont traduites non seulement par des loyers demandés plus élevés, mais aussi par des taux choquants d'ASTL et de demandes d'éviction. Entre 2010 et 2018, les locataires de la partie sud de Parkdale ont reçu en moyenne plus de 650 demandes formelles d'éviction par an. Le taux d'éviction dans le quartier est environ 33 % plus élevé que la moyenne de la ville de Toronto. Par conséquent, la principale tendance qui façonne la vie quotidienne à Parkdale est la hausse des loyers. Les

locataires vivent dans la crainte constante d'une augmentation de leur loyer, alors que pour beaucoup d'entre eux, les revenus ont stagné.

Cette tendance à la financiarisation du logement locatif dans la partie sud de Parkdale correspond à une explication courante de la crise du logement abordable, bien qu'elle soit souvent mise de côté dans les arguments de l'offre : les acteurs financiers ont joué un rôle de premier plan dans le processus d'embourgeoisement locatif. Cependant, notre évaluation des besoins des locataires révèle une autre tendance importante : les locataires sont soumis à des augmentations de loyer agressives, à une négligence systémique des réparations et à des pressions de déplacement, que leurs appartements appartiennent à des propriétaires financiers, à des entreprises propriétaires ou à des petits propriétaires. Autrement dit, les propriétaires privés de tous types profitent du modèle de gestion introduit par les propriétaires financiers ainsi que de l'absence de protection par les politiques publiques.

Presque tous les locataires des tours éprouvent au moins un besoin impérieux en matière de logement

Dans notre évaluation des besoins, la quasi-totalité des personnes interrogées (96 %) a déclaré avoir éprouvé au moins une dimension du besoin impérieux en matière de logement (logement inadéquat, logement non convenable ou logement inabordable). Environ 38 % d'entre eux vivaient dans des logements surpeuplés. Environ 50 % des personnes interrogées vivaient sous le seuil de pauvreté, et plusieurs d'entre elles ont dû faire face à des charges financières accrues depuis 2019. La moitié des personnes interrogées ont déclaré vivre dans un logement très inabordable, c'est-à-dire qu'elles consacrent 50 % ou plus des revenus de leur ménage au loyer. Les hausses de loyer spectaculaires et les menaces d'éviction ont déstabilisé la vie quotidienne des locataires de Parkdale, dont la majorité est des personnes autochtones, noires et de couleur (PANDC) ou des immigrants.

Les locataires font des compromis sur des besoins fondamentaux comme les médicaments et la nourriture pour payer des loyers de plus en plus élevés

L'insécurité socioéconomique croissante se manifeste

également par des paiements partiels ou tardifs du loyer (30 % des personnes interrogées), des paiements partiels ou tardifs de factures ou de cartes de crédit (39 %) et l'incapacité à payer des médicaments ou des frais médicaux non assurés (41 %). Coincés entre l'augmentation des loyers et la stagnation des salaires et des aides publiques, plus de 40 % des locataires sont confrontés à l'insécurité alimentaire.

Les locataires de Parkdale font des compromis sur leurs besoins fondamentaux afin de payer leur loyer et de conserver leur logement, n'ayant que peu d'autres options sur le marché du logement très inabordable de Toronto.

Les locataires font état de la persistance de conditions de vie indignes et de pratiques oppressives de la part des propriétaires

Les résultats de notre enquête révèlent que les locataires sont confrontés non seulement à l'exploitation économique, mais aussi à des pratiques oppressives et discriminatoires de la part des propriétaires. Environ 45 % des personnes interrogées ont fait état de harcèlement de la part des propriétaires, comme de l'intimidation, des menaces physiques, des comportements racistes ou discriminatoires, et de l'ingérence dans l'organisation des locataires. En outre, les locataires continuent de vivre dans des conditions de logement inadéquates et non conformes aux normes. Les trois quarts des personnes interrogées ont fait état de problèmes constants de parasites, alors que d'autres ont été confrontées à des problèmes de ayant trait au bâtiment allant de l'écaillage de la peinture aux problèmes de chauffage. Les groupes de discussion ont souligné l'inefficacité des mesures de lutte contre les parasites prises par les propriétaires, ce qui oblige de nombreux locataires à résoudre les problèmes eux-mêmes.

Il est essentiel d'exposer la prévalence et la persistance des conditions de logement non conformes aux normes à la lumière de la prétention de certains propriétaires d'offrir des loyers de « première classe » et de procéder à des améliorations des immeubles.

L'organisation des locataires et les réseaux de soutien social constituent une protection essentielle contre les pressions du marché et des propriétaires

Les réseaux de soutien social solides des locataires jouent un rôle essentiel dans la mise en place et le

maintien de conditions propices à l'entraide et au soutien mutuel, renforçant le pouvoir d'organisation des locataires contre les pratiques d'exploitation des propriétaires et contribuant à prévenir « l'inévitable » (éviction, déplacement ou itinérance). Pourtant, des défis systémiques persistent. Bien que de nombreuses personnes interrogées aient déclaré manquer d'informations adéquates sur les droits des locataires, 40 % d'entre elles ont déclaré être en contact avec d'autres locataires par l'intermédiaire de groupes locaux ou d'organisations communautaires où elles travaillent collectivement à la défense de leurs droits et à l'amélioration de leurs conditions de vie. Grâce à une organisation formelle et informelle, les locataires s'opposent aux augmentations de loyer et aux évictions. En l'absence d'organisation des locataires et d'entraide, la crise du logement et de l'itinérance à Parkdale serait encore plus aiguë.

Il est urgent d'apporter des améliorations systémiques aux politiques de protection des locataires et de démarchandiser les logements locatifs

Si les tendances actuelles se maintiennent, Parkdale verra l'augmentation de la concentration de son parc de tours locatives entre les mains de grandes entreprises propriétaires et sociétés financières, ce qui aggravera les problèmes de logement existants. La poursuite de la consolidation du pouvoir monopolistique des propriétaires compromettra le droit au logement des locataires. En l'absence de protections par les politiques publiques, il y a une limite à ce que les locataires eux-mêmes peuvent faire pour lutter contre les pratiques d'exploitation et d'oppression par les propriétaires et pour combler le vide laissé par le retrait du gouvernement de sa responsabilité d'assurer les conditions de vie minimales des gens. Le système de logement actuel – qui comprend à la fois le marché du logement et la politique de logement du gouvernement – permet aux propriétaires privés de mettre en œuvre l'embourgeoisement par revitalisation au détriment du bien-être des locataires et des communautés. Ce qui est nécessaire n'est pas seulement une réglementation ciblant des types de propriétaires particuliers, comme les sociétés financières, mais des améliorations systémiques des politiques de protection des locataires et la démarchandisation du logement locatif au service de la construction d'un système de logement plus juste. À cette fin, notre recherche souligne l'importance cruciale et les possibilités politiques de l'acquisition d'immeubles d'habitation par les communautés à des fins de propriété sociale et de contrôle communautaire, ainsi que la protection des droits des locataires par l'entremise de la politique publique et de l'organisation. Nous recommandons les actions et les changements de politique suivants pour atteindre ces objectifs :

1. Changement de politique pour protéger les droits des locataires et garantir l'abordabilité du logement

- a. Instaurer un véritable contrôle des loyers en supprimant l'absence du contrôle des loyers et en limitant les augmentations de loyer supérieures au taux légal.
- b. Fournir un financement public aux organismes de logement sans but lucratif pour qu'ils acquièrent des propriétés locatives privées et les convertissent en logements abordables permanents.
- c. Légaliser les grèves des loyers par l'entremise d'une loi sur la retenue des loyers.

- d. Augmenter les inspections RentSafeTO des grands immeubles locatifs pour s'assurer que tous les locataires, y compris les locataires de longue durée, bénéficient d'un entretien adéquat de leur logement.
- e. Renforcer la réglementation des prêteurs qui financent les entreprises propriétaires et les FPI.

2. Démarchandisation des tours de logements locatifs par l'acquisition et le développement sans but lucratif

- a. Acquérir et convertir des tours locatives privées en logements publics ou à but non lucratif qui sont abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes.
- b. Développer de nouveaux logements locatifs abordables détenus par des acteurs sociaux.
- c. Exproprier des propriétés financiarisées afin d'offrir des logements locatifs abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes.

3. Renforcement de l'organisation des locataires pour protéger leurs droits

- a. Former un comité de locataires dans chaque tour de Parkdale.
- b. Étendre la prévention proactive des évictions afin de fournir des informations juridiques et un soutien d'organisation aux locataires vivant dans des tours locatives à risque.
- c. Créer un centre de ressources sur les droits des locataires (possiblement situé dans la succursale de la bibliothèque publique de Toronto à Parkdale) pour dispenser une formation sur les droits des locataires et organiser régulièrement des ateliers communautaires.
- d. Élaborer un dossier d'information multilingue sur les droits des locataires à l'intention des nouveaux locataires.
- e. Mettre en place des groupes de travail multilingues et culturellement adaptés pour traiter les questions de logement, en mettant l'accent sur les familles immigrantes et les personnes âgées.
- f. Créer un groupe de travail communautaire dirigé par les locataires afin d'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'action de lutte contre les organismes nuisibles dans les quartiers.



Sonam Yangzom, membre du conseil d'administration de la PNLT et participante à la recherche, devant l'immeuble qu'elle habite, situé aux 103 et 105, avenue West Lodge

Conception et méthodes de recherche

Recherche participative communautaire

Ce projet a adopté une approche de recherche participative communautaire qui associe la recherche à l'organisation des locataires, à la mobilisation de différents intervenants et à l'élaboration de solutions communautaires. Notre approche de recherche communautaire met l'accent sur l'expérience et le leadership actif des locataires – ceux qui sont souvent simplement « étudiés » – dans la conception et la mise en œuvre de la recherche. Cette approche est essentielle non seulement pour mettre en évidence les défis structurels et cerner les besoins de la communauté, mais aussi pour organiser des visions communes en vue d'un changement progressif et proposer des stratégies axées sur la communauté.

Le projet a travaillé avec cinq chercheurs communautaires (CC) qui vivaient dans des tours d'habitation de Parkdale au moment de l'étude. En tant que locataires, les CC se sont appuyés sur leur expérience directe et leur connaissance des conditions de logement locales pour élaborer les questions de l'enquête d'évaluation des besoins de la communauté, concevoir des questions de discussion pour les groupes de discussion, effectuer l'analyse des données et trouver des solutions. Deux comités consultatifs ont également appuyé le projet en apportant leur contribution à la conception et à la mise en œuvre de la recherche. Le comité consultatif des locataires était composé de dix locataires d'immeubles ayant participé à l'enquête, alors que le comité consultatif de la recherche était composé de trois partenaires à but non lucratif et de deux membres du personnel de bureaux politiques locaux, municipaux et provinciaux.

Phases de la recherche

Le projet s'est déroulé en trois phases entre septembre 2020 et avril 2021.

Première phase : analyse du marché

Pour recruter les participants à l'enquête, nous avons eu recours à des méthodes d'échantillonnage non probabilistes utilisant les réponses volontaires et l'échantillonnage en boule de neige. L'enquête a eu lieu du 5 décembre 2020 au 24 janvier 2021. Pour respecter les règles sanitaires de la COVID-19, nous avons mené l'enquête en ligne en utilisant des méthodes sans contact. Un quart des personnes interrogées ont choisi de répondre à l'enquête par téléphone, sur papier ou en personne en raison de barrières linguistiques ou technologiques. L'équipe chargée de la collecte de données a pu réaliser

La première phase a consisté en une analyse quantitative du marché et a été menée par Martine August et Scott Leon, deux chercheurs spécialisés dans le logement et résidents de Parkdale. Cette phase a permis d'examiner les logements locatifs de Parkdale, en se concentrant sur la démographie du quartier, les besoins en matière de logement, les caractéristiques du parc locatif, la propriété des logements locatifs, les tendances des loyers et les demandes d'éviction déposées. Plusieurs sources de données ont été utilisées, notamment les données de recensement de Statistique Canada, les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les données de la Commission de la location immobilière (CLI) de l'Ontario et les données de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM).

Deuxième phase : évaluation des besoins des locataires

La deuxième phase comprenait l'évaluation des besoins des locataires, destinée à comprendre les effets de la financiarisation du logement et de l'embourgeoisement locatif sur le bien-être des locataires. Cette phase a été menée par le coordonnateur de la recherche communautaire de la NLT, Tendon Dongtotsang, en collaboration avec les cinq CC. L'équipe de recherche a mené des enquêtes approfondies auprès de 211 locataires vivant dans un échantillon de 12 des 68 immeubles de moyenne et grande hauteur (immeubles de 25 logements ou plus) de Parkdale. La sélection de l'échantillon s'est appuyée sur la base de données des immeubles locatifs produite par l'analyse du marché et sur une liste de contacts parmi les locataires, toutes deux élaborées par Mutual Aid Parkdale et le projet de la Parkdale People's Economy. Les immeubles ont été sélectionnés de manière à être représentatifs de tous les immeubles d'habitation du quartier en fonction du type du propriétaire et de la taille, comme indiqué dans le tableau 1. Trois considérations ont guidé la sélection des immeubles de l'échantillon : (1) le nombre et la qualité des contacts parmi les locataires dans l'immeuble; (2) les propriétaires financiers, en particulier pour les grandes tours; (3) les immeubles de taille moyenne et petite appartenant à des entreprises ou à des petits propriétaires.

l'enquête en anglais, en hongrois, en tagalog et en tibétain.
Télécharger l'enquête : <https://bit.ly/3DuzU2m>

Troisième phase : solutions

Au cours de la troisième phase, l'équipe de recherche a animé cinq groupes de discussion avec des groupes de locataires méritant l'équité, ainsi qu'une table ronde sur les solutions de logement communautaires, afin de cerner les options de politiques et les stratégies communautaires permettant de relever les défis déterminés dans l'analyse du marché et l'évaluation des

besoins.

Premièrement, nous avons animé cinq groupes de discussion par l'entremise de Zoom avec un total de 30 participants qui avaient participé à l'enquête d'évaluation des besoins des locataires lors de la deuxième phase.

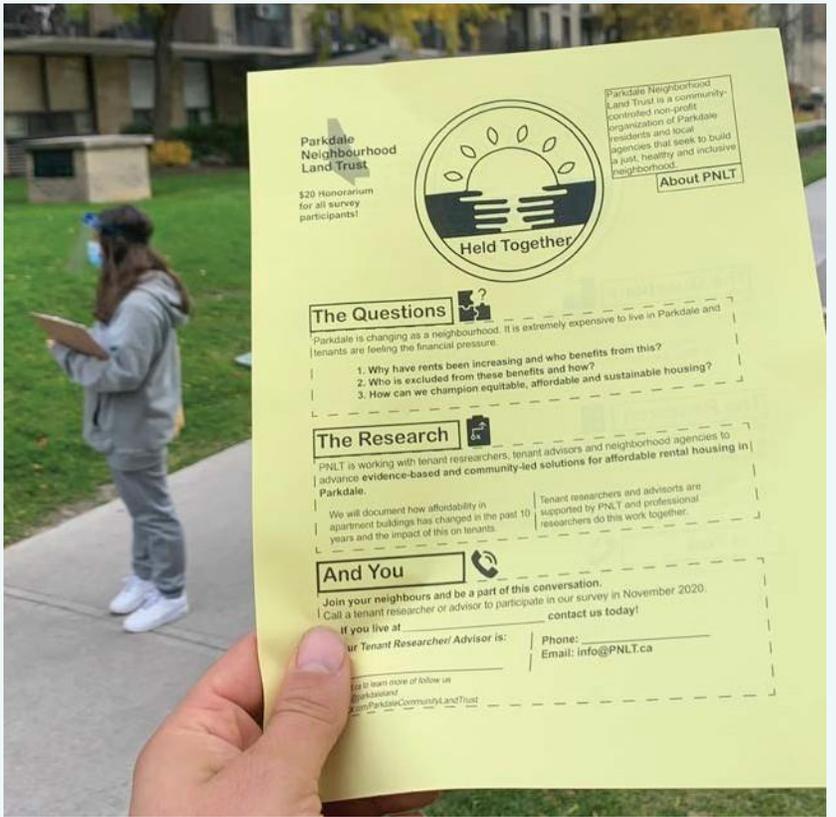
Ces groupes de discussion ont rassemblé des locataires issus de cinq groupes méritant l'équité : les personnes âgées, les familles, les locataires noirs et autochtones, les Tibétains et les organisateurs de locataires qui luttent contre les évictions. Ces groupes prioritaires ont été sélectionnés en fonction des caractéristiques démographiques du quartier et de leur marginalisation historique dans le système de logement. Leurs expériences et leurs idées ont donc été jugées importantes pour mieux comprendre la vulnérabilité et les besoins en matière de logement à Parkdale. Dans les groupes de discussion, les locataires ont d'abord examiné les premières conclusions de l'analyse du marché et de l'évaluation des besoins des locataires puis ils en ont discuté. Ils ont ensuite été invités à partager leurs idées et leurs propositions de changements de politique et de solutions de logement communautaires visant à répondre aux besoins des locataires, et en particulier des communautés méritant l'équité.

Deuxièmement, la table ronde sur les solutions de logement communautaires a réuni 62 participants pour examiner les résultats de la recherche et déterminer collectivement les changements de politique et les solutions de logement communautaires. Parmi les participants figuraient des locataires, des groupes communautaires locaux, des experts en matière de logement, des représentants d'organismes à but non lucratif et des représentants de la société civile, ainsi que des représentants de la Ville de Toronto et des bureaux politiques locaux, municipaux et provinciaux. Les propositions déterminées dans les cinq groupes de discussion et la table ronde sont détaillées au chapitre 6.

Limites de la recherche

Cette recherche a été menée pendant la pandémie de COVID-19. La nécessité de maintenir une distance physique conformément aux règlements de la santé publique a rendu difficiles la sensibilisation des locataires et la collecte de données dans le cadre des enquêtes et des discussions de groupes. Nous avons donc eu recours aux enquêtes en ligne et aux réunions par l'entremise de Zoom. Dans la mesure du possible, nous avons organisé des séances en personne à l'extérieur des immeubles de l'échantillon, conformément aux mesures de santé publique. Cette méthode de sensibilisation nous a permis d'entrer directement en contact avec les locataires.





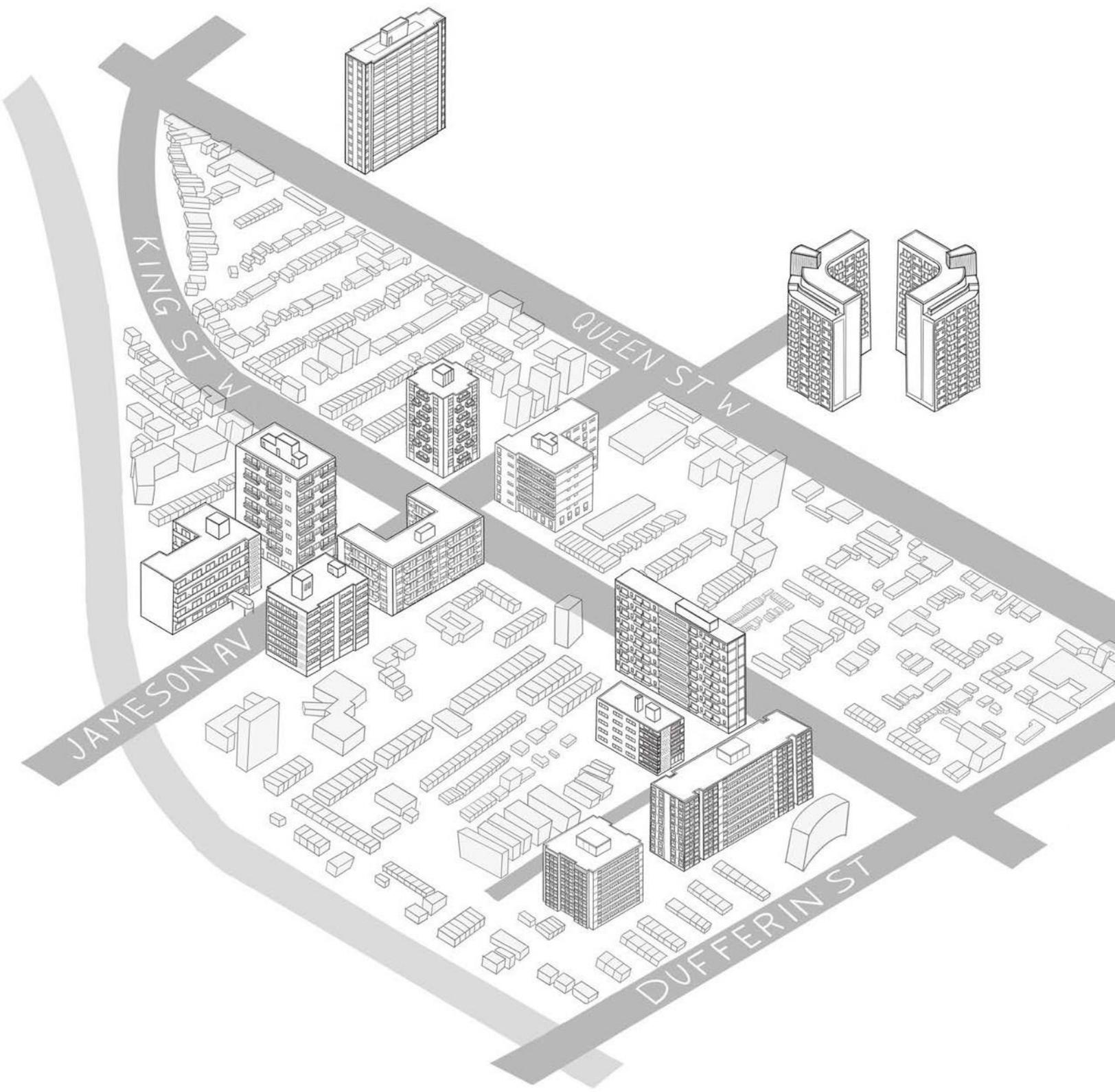


Tableau 1 : Composition de l'échantillon d'évaluation des besoins des locataires

Catégorie	Définition	Immeubles			Logements		
		Dans l'échantillon	Total dans Parkdale	% du total de l'échantillon	Dans l'échantillon	Total dans Parkdale	% du total de l'échantillon
Type de propriétaire							
Financier	FPI ou investisseur institutionnel	7	33	21,2	143	1 560	9,2
Entreprise	Investisseur particulier national ou étranger faisant partie d'une chaîne constituée en société	2	10	20,0	33	275	12,0
Petit propriétaire	Propriétaire familial détenant une ou plusieurs propriétés	3	25	12,0	35	235	14,9
Taille de l'immeuble							
Tour	≥125 logements	4	6	66,7	116	1 406	8,3
Grand	75-124 logements	4	21	19,0	54	403	13,4
Petit	25-74 logements	4	41	9,8	41	261	15,7
Total		12	68	17,6	211	2 070	10,2



L'immeuble du 165, avenue Jameson a été acheté par Timbercreek Equities Corp en 2018. La société financiarisée a changé de nom en 2020 et s'appelle désormais Hazelview. La société possède le plus grand nombre de logements dans la partie sud de Parkdale.

Passé et présent des logements locatifs de Parkdale

Un grand nombre d'appartements locatifs de Parkdale ont été construits pendant l'essor de la construction de logements locatifs à Toronto entre 1910 et 1930. En 1915, environ un tiers des grands immeubles locatifs de Toronto (immeubles de 20 logements ou plus) étaient situés à Parkdale (Whitzman, 2009). Lorsque la Grande Dépression a ralenti la construction résidentielle dans les années 1930, de nombreuses maisons individuelles ont été converties en logements locatifs. En 1941, 62 % des maisons de Parkdale contenaient des logements locatifs, soit deux fois plus que dans l'ensemble de la ville (Slater, 2004).

L'augmentation du nombre de locataires et de ménages de la classe ouvrière, dont certains vivaient dans d'anciennes demeures reconverties, en a conduit certains à décrire Parkdale comme un quartier paumé. Les récits de déclin et de mauvaise santé du quartier ont justifié des changements à grande échelle par l'entremise de programmes de réaménagement modernistes (Whitzman et Slater, 2006), qui ont vu des parties du quartier démolies pour faire place à des immeubles de grande hauteur et à l'autoroute Gardiner.

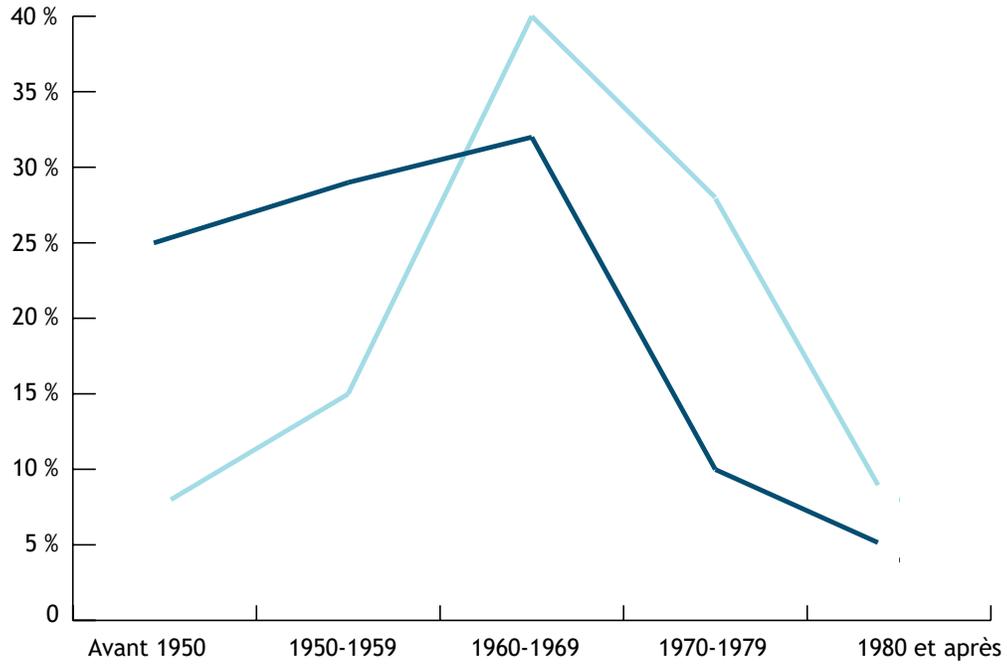
Dans les années 1950 et 1960, Parkdale a connu un nouvel essor dans la construction de logements locatifs. Les conditions immobilières locales, en particulier la grande taille des terrains et la faible demande pour les vieilles demeures du quartier, ont fait de Parkdale une zone attrayante pour la construction de grands immeubles d'habitation. En outre, la proximité de Parkdale avec le centre-ville, le lac Ontario et la toute nouvelle autoroute Gardiner correspondait aux idéaux de l'urbanisme moderniste de l'époque (Whitzman et Slater, 2006).

L'autoroute, construite entre 1955 et 1964, a dans les faits coupé Parkdale du lac Ontario et a nécessité la démolition du parc d'attractions Sunnyside et de 170 maisons.

Aujourd'hui, plus de la moitié des logements locatifs de la partie sud de Parkdale sont l'héritage de cet essor de construction des années 1950-1969 (voir figure 1). De nombreuses tours d'habitation locatives ont été construites à cette époque, en particulier le long de l'avenue Jameson et entre les avenues Spencer et Tyndall. Comme le montre la figure 2, de nombreux immeubles ont été construits dans le cadre du Programme de logement à dividendes limités du gouvernement fédéral, qui prévoyait des subventions publiques pour la construction d'appartements locatifs privés destinés à des locataires à revenus faibles ou modestes (Young, 1987). Il est donc impératif de protéger l'héritage de l'investissement public dans le parc de logements locatifs construit à cet effet et de veiller à ce qu'il reste abordable pour les ménages à revenus faibles et modestes.

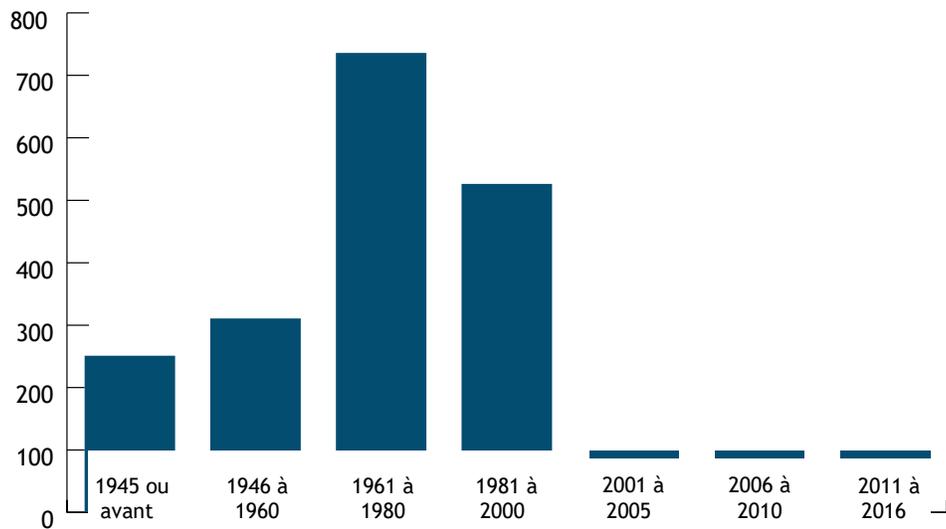
Dans les années 1970 et 1980, la désinstitutionnalisation des hôpitaux voisins a entraîné la sortie d'un grand nombre de patients psychiatriques qui ne bénéficiaient pas d'un appui adéquat de la part des services communautaires. À leur sortie, les patients ont trouvé dans la partie sud de Parkdale des possibilités de logement abordable, notamment dans des studios autonomes et des maisons de chambres et de pension de famille (SHS, 2004). Ces logements atypiques étaient souvent en contradiction avec les règles de zonage et d'autorisation et de qualité inférieure. L'afflux de résidents marginalisés souffrant de problèmes de santé mentale a contribué à la stigmatisation de Parkdale dans les médias et au sein du public, reprenant et renforçant la réputation de quartier paumé des décennies précédentes. Des tours d'habitation relativement abordables ont également attiré des communautés d'immigrants et de réfugiés, et Parkdale est devenu un quartier où de nombreux immigrants ont trouvé refuge. Certaines communautés ont migré de Parkdale vers d'autres parties de la ville et de la province, alors que d'autres se sont enracinées dans le quartier.

Figure 1 : Logements locatifs dans la partie sud de Parkdale par année de construction



Données de la SCHL; tableau personnalisé par les auteurs

Figure 2 : Logements subventionnés dans la partie sud de Parkdale par année de construction



Données du recensement de 2016; tableau personnalisé par les auteurs.

Dans les années 1990 et 2000, Parkdale a commencé à connaître une nouvelle vague d'embourgeoisement. Le parc de logements de faible hauteur du quartier, composé de jolies structures victoriennes, a commencé à être acheté et occupé par des résidents aux revenus plus élevés. Les rues commerçantes de Parkdale ont également commencé à s'embourgeoiser, des bars branchés et des magasins haut de gamme ayant pris possession d'espaces qui avaient longtemps servi aux classes ouvrières et aux communautés immigrantes.

Depuis les années 2010, Parkdale a connu une intensification rapide de l'embourgeoisement locatif et de la financiarisation du logement. La majorité des ménages de la partie sud de Parkdale (87 %) louent leur logement (Ville de Toronto, 2018). Le parc de logements locatifs de la communauté est composé d'un mélange d'appartements locatifs privés, de logements sociaux, de logements supervisés, de maisons louées et de maisons de chambres. En moyenne, les logements locatifs de Parkdale sont plus anciens que ceux de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto et ont été construits plus tôt (voir figure 1). La plupart des locataires vivent dans des logements locatifs privés, mais 16 % vivent dans des logements sociaux ou subventionnés¹.

Les maisons de chambres sont une composante importante et vulnérable du parc de logements locatifs de Parkdale. En 2017, la Parkdale Neighbourhood Land Trust a produit un rapport sur l'état des maisons de chambres dans le quartier. La recherche a révélé qu'il y avait environ 198 maisons de chambres à Parkdale, contenant environ 2 715 pièces ou unités d'habitation (PNLT, 2017). Cela représentait environ le double du nombre de logements détenus dans le quartier par Toronto Community Housing, qui fournit des logements locatifs subventionnés appartenant à l'État. La recherche a toutefois confirmé qu'au cours de la décennie précédente, 28 maisons de chambres avaient été perdues, entraînant le déplacement d'environ 347 personnes. En outre, on estime que 59 maisons de chambres, abritant 818 personnes,

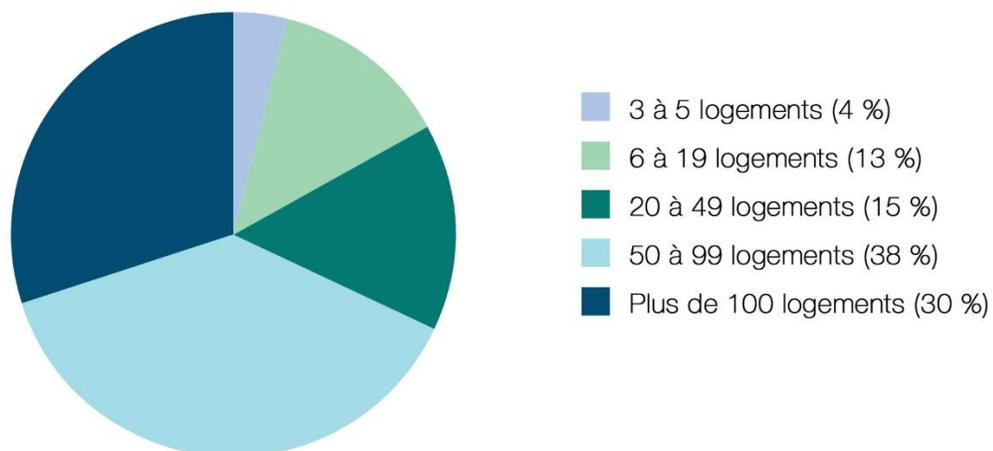
sont en danger imminent de disparition. La perte des maisons de chambres de Parkdale menace la disponibilité de logements très abordables dans le quartier, car les exploitants prennent leur retraite et les maisons sont converties en habitations unifamiliales ou en logements locatifs de coût plus élevé (Goodmurphy et Kamizaki, 2011; Richer et coll., 2010; PNLT, 2017; SHS, 2004).

La majorité des logements locatifs du quartier se trouvent dans des immeubles d'habitation (voir figure 3), et 67 % des logements locatifs sont situés dans des immeubles de cinq étages ou plus (voir tableau 2). Environ un tiers des locataires vivent dans de grands immeubles locatifs (immeubles de 100 logements ou plus), un autre tiers dans des tours locatives de taille moyenne (50-99 logements) et le dernier tiers dans des immeubles plus petits (moins de 50 logements). Notamment, les appartements locatifs de Parkdale sont plus petits, avec moins de chambres, par rapport à la ville de Toronto dans son ensemble. Les studios et les appartements d'une chambre représentent les trois quarts de l'ensemble des logements (voir figure 4). La proportion de logements de trois chambres ou plus dans la partie sud de Parkdale est faible, et beaucoup plus faible que la moyenne de Toronto.

De nombreuses tours d'habitation de la partie sud de Parkdale ont été rachetées par de grandes entreprises propriétaires et sociétés financières, qui ont investi dans des améliorations sélectives des immeubles, augmenté les loyers et contribué aux pressions de déplacement des locataires de longue date. Les locataires de ces tours vieillissantes sont confrontés à de nombreux problèmes, notamment le délabrement des immeubles et la négligence de l'entretien, parfois alors que d'autres parties de l'immeuble font l'objet de travaux de rénovation. Les locataires subissent également des augmentations de loyer, des augmentations de loyer supérieures au taux légal (ASTL) et des pressions d'éviction. Parallèlement, les locataires de Parkdale se sont mobilisés pour repousser les menaces qui pèsent sur leurs logements, leurs voisins et leur communauté.

¹ Bien que le logement social et le logement hors marché (logements appartenant à des coopératives, à des fournisseurs sans but lucratif et à des groupes confessionnels) soient importants, ils ne sont pas au centre de ce rapport.

Figure 3 : Logements locatifs dans la partie sud de Parkdale par taille de l'immeuble



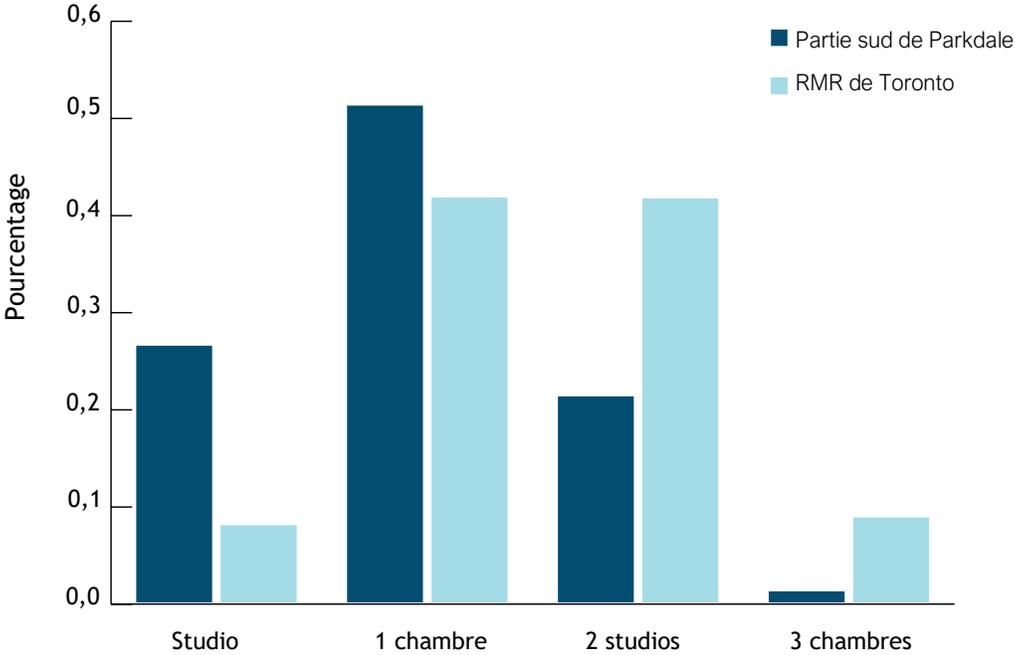
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, tableau personnalisé, 2015

Tableau 2 : Ménages locataires de la partie sud de Parkdale par taille de l'immeuble

Taille de l'immeuble	Ménages	%
Appartement de grande hauteur (≥5 étages)	7 560	67 %
Appartement de faible hauteur (<5 étages)	3 320	29 %
Autres (y compris les appartements dans les maisons)	425	4 %
Total	11 305	100 %

Source : Données du recensement de 2016; tableau personnalisé par les auteurs

Figure 4 : Logements locatifs par type de logement, partie sud de Parkdale et région métropolitaine de recensement de Toronto



Données de la SCHL; tableau personnalisé par les auteurs.



103 et 105, avenue West Lodge

Analyse du marché locatif de la partie sud de Parkdale

Cette analyse de marché examine l'état actuel des logements locatifs dans la partie sud de Parkdale. L'analyse se concentre sur les besoins en matière de logement, les caractéristiques du parc de logements locatifs, la propriété des logements locatifs, l'évolution des loyers et les demandes d'éviction. Diverses sources de données sont utilisées, notamment le recensement canadien, les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les données de la Commission de la location immobilière (CLI) de l'Ontario et les données de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM). Voici les principales conclusions :

Besoins en matière de logement

La partie sud de Parkdale est majoritairement peuplée de locataires (87 % de tous les ménages), et plus de la moitié d'entre eux (52 %) vivent dans un logement inabordable (un logement qui coûte au moins 30 % de leur revenu). Un quart des locataires vivent dans un logement très inabordable (un logement dont le coût représente au moins 50 % de leur revenu).

Demandes formelles d'éviction

Les locataires de la partie sud de Parkdale ont reçu en moyenne plus de 650 demandes formelles d'éviction par an entre 2010 et 2019. Le taux d'éviction dans la partie sud de Parkdale est 33 % plus élevé que la moyenne de la ville de Toronto. De 2010 à 2019, le taux d'éviction à Parkdale était en moyenne de 6 %, soit 6 demandes formelles d'éviction par an pour 100 ménages locataires. Plus récemment, le nombre de demandes d'évictions dans la partie sud de Parkdale s'élevait à environ 45 par mois avant

mars 2020. Les demandes d'éviction ont ensuite diminué pendant la pandémie, pour atteindre moins de 10 en septembre 2020. Au cours des 12 mois suivants, la moyenne mobile des demandes d'éviction a commencé à augmenter. En septembre 2021, le mois le plus récent pour lequel des données sont disponibles, 56 demandes d'éviction ont été déposées, soit le niveau mensuel le plus élevé depuis 2019.

Rareté des logements de trois chambres

Les trois quarts des logements locatifs de la partie sud de Parkdale sont des studios et des appartements d'une chambre. Le pourcentage de logements de trois chambres ou plus est nettement inférieur à la moyenne de Toronto.

Tours locatives détenues par des entreprises propriétaires et sociétés financières

Nous avons recensé 68 tours privées (immeubles de moyenne et grande hauteur de 25 logements ou plus) dans la partie sud de Parkdale, pour un total de 6 060 logements. La majorité de ces logements (71 %) appartiennent à de grandes entreprises propriétaires ou sociétés financières.

Plein essor des sociétés financières

Les sociétés financières gèrent des immeubles afin de réaliser des bénéfices pour les investisseurs. Elles possèdent plus de la moitié (55 %) des appartements des tours privées de la partie sud de Parkdale. Les quatre plus grands propriétaires de la partie sud de Parkdale sont des sociétés financières : Hazelview (anciennement Timbercreek), MetCap Living et l'Alberta Investment Management Corporation (AIMCo), Starlight et Akelius.

Ménages locataires de la partie sud de Parkdale ayant des besoins en matière de logement

Par rapport à l'ensemble de la région de Toronto, Parkdale présente des taux de besoins en matière de logement nettement plus élevés. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) définit un ménage comme ayant des besoins impérieux en matière de logement s'il ne répond pas aux normes d'abordabilité, de surpeuplement ou de délabrement². En attendant la publication des données du recensement de 2021, nous pouvons examiner les données du recensement de 2016. Comparativement à la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, la partie sud de Parkdale affichait des pourcentages considérablement plus élevés de ménages confrontés à chaque type de besoin impérieux en matière de logement en 2016 (voir figure 5). Le taux total de besoins impérieux en matière de logement de la partie sud de Parkdale était plus du double de celui de la RMR de Toronto (SCHL, 2016).

Un tiers des ménages de la partie sud de Parkdale se situent en dessous de la norme d'abordabilité, soit le double du taux de la RMR de Toronto. Le surpeuplement était deux fois plus important dans

la partie sud de Parkdale que dans la RMR de Toronto, et le taux de délabrement était trois fois supérieur à la moyenne de la RMR (SCHL, 2016). Si l'on examine de plus près l'abordabilité, celle des logements locatifs est un problème majeur dans la partie sud de Parkdale (voir tableau 3). La plupart des résidents de la partie sud de Parkdale sont des locataires : sur 13 000 ménages, plus de 11 000 (87 %) sont locataires. Près de la moitié des ménages locataires (5 885, soit 52 %) vivaient dans un logement inabordable en 2016, ce qui signifie qu'ils consacraient au moins 30 % de leurs revenus au loyer. Pire, un ménage locataire sur quatre (2 880) consacrait au moins 50 % de ses revenus au loyer, ce qui signifie qu'il vivait dans un logement très inabordable. Les locataires vivant dans des logements inabordables sont confrontés à d'autres défis. Comme le montre le tableau 3, 18 % des ménages locataires vivaient dans des logements surpeuplés, et 13 % dans des logements nécessitant des réparations importantes.

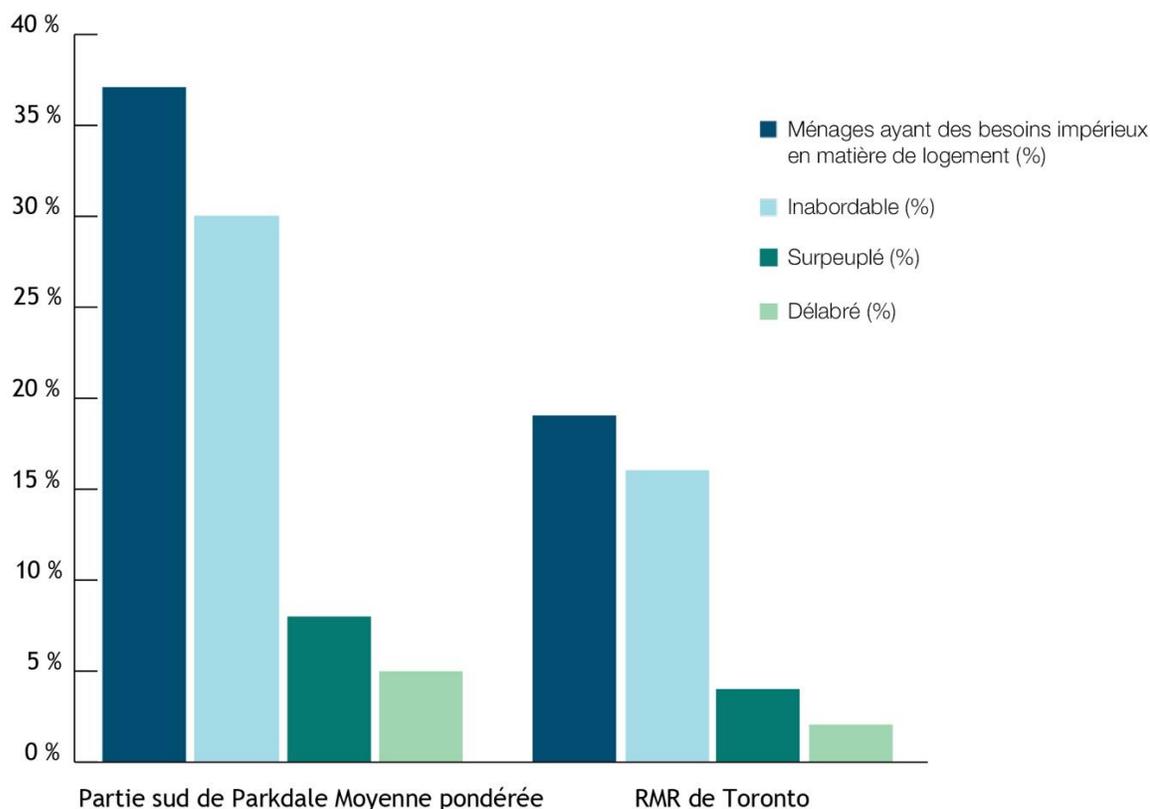
Tableau 3 : Ménages locataires de la partie sud de Parkdale ayant des besoins en matière de logement

	Ménages	%
Inabordable (dépense >30 % du revenu du ménage pour le logement)	5 885	52 %
Très inabordable (dépense >50 % du revenu du ménage pour le logement)	2 880	25 %
Surpeuplé	2 080	18 %
Réparations importantes nécessaires	1 465	13 %

Source : Recensement 2016, tableau personnalisé

² Il existe également un seuil de revenu au-delà duquel un ménage n'est pas considéré par la SCHL comme ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Figure 5 : Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, partie sud de Parkdale et région métropolitaine de recensement de Toronto, 2016



Données de Statistique Canada et de la SCHL

Changement de propriétaire des logements locatifs : la prédominance des propriétaires financiers

Au cours des dernières années, la propriété des appartements dans la partie sud de Parkdale a changé. Les grandes entreprises et sociétés financières ont acquis un nombre croissant de biens immobiliers. Dans cette section, nous examinons la propriété des immeubles d’habitation privés de moyenne et grande hauteur dans la communauté, en nous concentrant sur les immeubles de 25 logements ou plus. Il y a 68 de ces immeubles dans le quartier, avec un total de 6 060 logements. La majorité de ces logements (71 %) appartiennent à de grandes entreprises propriétaires et sociétés financières (voir tableau 2).

Sur les 68 immeubles locatifs privés étudiés, 25 (soit 1 743 logements) appartiennent à de petits propriétaires. Ces propriétaires possèdent généralement un immeuble (quelques-uns en possèdent deux) et sont soit des particuliers, soit des exploitants à petite échelle. Au total, ils possèdent environ 37 % des immeubles et 29 % des logements du quartier. Au fil du temps, le nombre de petits exploitants immobiliers a diminué, car les chaînes constituées en sociétés et les sociétés financières leur achètent des immeubles, consolidant ainsi la propriété des logements.

Les chaînes constituées en sociétés, le deuxième type de propriétaire cerné dans notre étude, sont de grands exploitants privés d’immeubles locatifs. Bien que la plupart de ces sociétés ne possèdent qu’un seul immeuble dans la partie sud de Parkdale, elles peuvent avoir de nombreux autres immeubles dans la

ville. Au total, les chaînes constituées en sociétés possèdent 10 immeubles (15 % des immeubles locatifs de la partie sud de Parkdale) et 1 009 logements (17 %). Elles sont :

- Amelin Property Management (1 propriété, 293 logements)
- Medallion Corporation (2 propriétés, 201 logements)
- Hannah Group (3 propriétés, 121 logements)
- Rane Management (1 propriété, 120 logements)
- Myriad Group (1 propriété, 108 logements)
- Pinedale Properties (1 propriété, 80 logements)
- Wilstar Management (1 propriété, 80 logements)

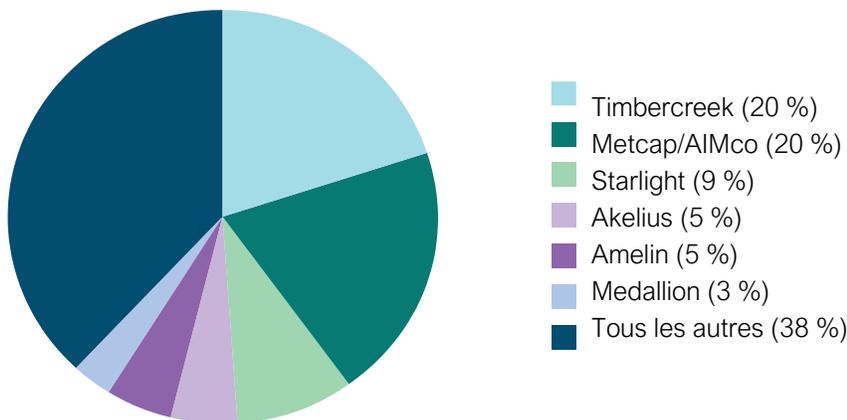
Les sociétés financières constituent la troisième catégorie de propriétaires identifiée dans notre étude. Comme les entreprises exploitantes, elles sont de grande taille et possèdent de nombreux biens immobiliers. Elles se distinguent par le fait qu'elles achètent des biens immobiliers pour le compte d'investisseurs et les traitent comme des produits financiers, en les gérant de façon à générer des profits pour ces investisseurs. Ces sociétés ont été critiquées pour leur gestion agressive des immeubles, qui consiste à augmenter les loyers, à expulser les locataires et à rénover les immeubles afin de percevoir des loyers plus élevés.

En tant que catégorie, les sociétés financières sont le plus grand propriétaire de logements locatifs dans la partie sud de Parkdale, avec 33 propriétés (49 %) et 3 317 logements (55 %). Les cinq plus grands propriétaires financiers de la partie sud de Parkdale sont :

1. Hazelview (anciennement Timbercreek) (6 immeubles, 1 221 logements)
2. MetCap Living et l'Alberta Investment Management Company (AIMCo) (15 immeubles, 1 180 logements)
3. Starlight Investments (5 immeubles, 516 logements)
4. Akelius Canada (6 immeubles, 327 logements)
5. Groupe Minto (1 immeuble, 73 logements)

Dans l'ensemble, les six plus grands propriétaires de la partie sud de Parkdale possèdent plus de la moitié (51 %) des grands immeubles locatifs du quartier (35 immeubles) et 62 % des logements dans les grands immeubles locatifs (3 738 logements) (voir figure 6). La plupart de ces sociétés sont des exploitants financiers. Notamment, les plus grands acteurs financiers ont accumulé des portefeuilles d'immeubles de plus en plus importants, contrairement aux petits exploitants et aux entreprises, qui possèdent généralement un ou deux immeubles dans le quartier. L'encadré 1 donne plus de détails sur les quatre principaux propriétaires de la partie sud de Parkdale.

Figure 6 : Propriété de logements locatifs dans des immeubles privés de la partie sud de Parkdale avec ≥25 logements



Encadré 1 : Les quatre plus grands propriétaires de la partie sud de Parkdale

Hazelview (anciennement Timbercreek) est le plus grand propriétaire de logements locatifs dans la partie sud de Parkdale, avec 1 221 logements répartis dans six immeubles. Cinq de ces immeubles ont été récemment achetés à l'entreprise familiale Wynn Residential, un propriétaire de taudis notoire de Toronto. Hazelview est une société de gestion d'actifs sophistiquée et le huitième plus grand propriétaire du Canada, avec plus de 20 000 propriétés. Elle possède également des propriétés aux États-Unis et est connue pour utiliser des stratégies de gestion agressives afin de « repositionner » les propriétés de manière à ce qu'elles soient plus rentables pour les investisseurs.

Ensemble, **MetCap Living** et l'**Alberta Investment Management Company (AIMCo)** forment le deuxième plus grand propriétaire d'appartements locatifs dans la partie sud de Parkdale. MetCap est une société de gestion immobilière établie de longue date à Toronto, et AIMCo est un important fonds de pension établi en Alberta. Les deux sociétés possèdent conjointement 15 grands immeubles et 1 180 logements dans la partie sud de Parkdale. En 2017, elles ont été la cible d'une grève des loyers réussie par les locataires, qui se sont opposés aux demandes d'ASTL par les propriétaires. Les locataires ont affirmé que MetCap et AIMCo cherchaient à augmenter les loyers et à embourgeoiser les immeubles tout en négligeant les réparations et l'entretien pour les locataires de longue date de Parkdale.

Starlight Investments est le plus grand propriétaire du Canada, avec quelque 60 000 logements en 2021. Elle s'est développée rapidement, en acquérant les portefeuilles massifs d'autres sociétés. Dans la partie sud de Parkdale, Starlight possède cinq immeubles comprenant 516 logements. La société est détenue par Daniel Drimmer, qui a dirigé une série de sociétés immobilières financées au cours des vingt dernières années et dont l'ancienne société TransGlobe Property Management (plus tard TransGlobe Apartment REIT) a attiré l'attention des médias en raison de ses comportements propres aux propriétaires de taudis. Le modèle de gestion de Starlight consiste à acquérir et à repositionner des immeubles d'habitation « peu rentables » afin de les rendre plus rentables pour les investisseurs.

Akelius Canada s'est fait connaître pour avoir déferlé sur Toronto et Montréal en 2012-2013, en acquérant rapidement de petits immeubles de style boutique dans des zones en voie d'embourgeoisement et en s'efforçant de les convertir en immeubles locatifs de « première classe ». À Toronto, Akelius s'est concentrée sur Parkdale, entre autres, où elle possède actuellement six immeubles comprenant 327 logements. Établie en Suède et enregistrée aux Bahamas, Akelius utilise des méthodes qui consistent à augmenter les loyers des locataires existants, à demander des ASTL pour augmenter le niveau des loyers et à remplacer les résidents existants par de nouveaux. Profitant de la législation ontarienne qui autorise la revalorisation des loyers en cas d'inoccupation, Akelius rénove les logements vacants et les loue ensuite à des tarifs plus élevés, cherchant ainsi à attirer des locataires aux revenus plus élevés. Depuis 2013, Akelius est la cible d'un activisme important de la part des locataires de Parkdale.

Tendances des loyers : diminution rapide de l'abordabilité

La hausse des loyers est l'une des principales tendances qui façonnent la vie à Parkdale. Ce processus affecte les locataires de logements de faible hauteur, car les maisons et les maisons de chambres sont transformées en maisons haut de gamme et en propriétés locatives. Dans le parc locatif de moyenne et grande hauteur de Parkdale, le processus est alimenté par une faille structurelle dans le contrôle des loyers, appelée absence du contrôle des loyers, ainsi que par les actions des grands propriétaires, qui augmentent les loyers pour tirer parti des pressions locales en faveur de l'embourgeoisement. Nous avons étudié ces tendances en examinant l'évolution des niveaux de loyer, des demandes d'ASTL et des demandes d'éviction.

Cette section examine les loyers moyens du marché, ou le montant mensuel moyen que les locataires paient en loyer, quelle que soit la date à laquelle ils ont emménagé dans leur logement. Les loyers demandés, ou les loyers annoncés pour les nouveaux baux, sont examinés à la section 4.4.

Les tendances à long terme des loyers moyens à Parkdale peuvent être divisées en quatre périodes : 1995-2001, au cours de laquelle les loyers ont augmenté; 2002-2008, lorsque les loyers ont atteint un plateau; 2009-2020, pendant laquelle les loyers ont augmenté rapidement; 2020-aujourd'hui, pendant laquelle les augmentations de loyer se sont jusqu'à présent modérées depuis le début de la pandémie de COVID-19 (voir figure 7).

Entre 1995 et 2001, le loyer mensuel moyen d'un logement d'une chambre à Parkdale est passé de 570 \$ à 740 \$. En 1996, le gouvernement de l'Ontario a mis en place l'absence du contrôle des loyers, qui a supprimé le contrôle des loyers en fonction du nombre de logements dans la province. Auparavant, les augmentations de loyer étaient plafonnées, que les locataires restent dans leur logement ou que de nouveaux locataires s'y installent. Depuis 1996, les augmentations de loyer entre deux locations ne sont plus limitées. L'affaiblissement des politiques de contrôle des loyers, conjugué aux faibles taux d'inoccupation des appartements, a entraîné une hausse généralisée des loyers au cours de cette période.

Entre 2002 et la crise financière mondiale de 2008, les loyers à Parkdale et dans la RMR de Toronto sont restés largement stables. Le loyer moyen d'un logement d'une chambre à Parkdale au cours de cette période était de 770 \$. Les taux d'inoccupation ont dépassé les 3 %, fait rare au cours des 30 dernières années, ce qui a modéré la hausse des loyers. Des niveaux de loyers stables et une inflation annuelle de 2 % signifient qu'en dollars indexés, les loyers ont diminué au cours de cette période (voir figure 8).

Après les turbulences de 2008, les loyers ont entamé une longue marche à la hausse. Entre 2008 et 2019, le loyer

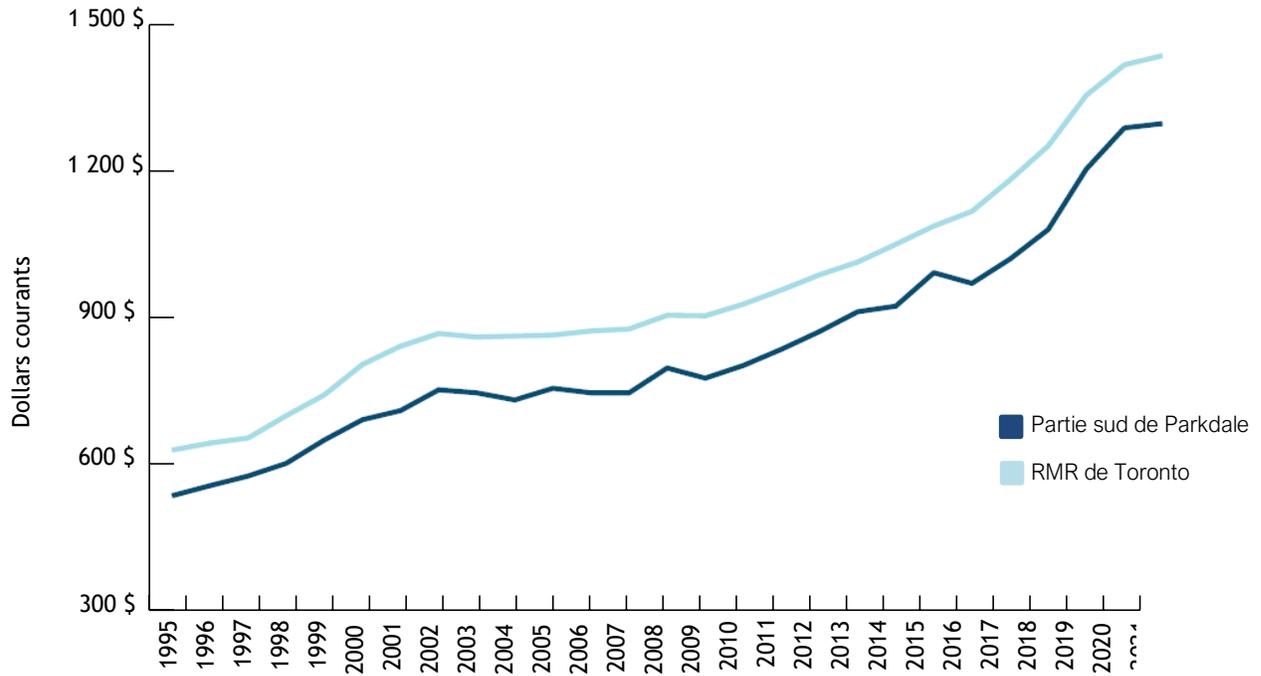
moyen d'un appartement d'une chambre à Parkdale a augmenté de 4 % par an, soit beaucoup plus rapidement que le revenu du locataire moyen ou que l'inflation. Si l'on examine la moyenne mobile sur trois ans, on constate que les augmentations de loyer se sont accélérées au cours de cette période (voir figure 9). Le loyer moyen d'un logement d'une chambre à Parkdale est passé de 775 \$ en 2007 à 1 000 \$ en 2015. Il n'a fallu que cinq ans de plus pour que les loyers augmentent encore de 30 %, pour atteindre 1 300 \$ en 2020.

La pandémie de COVID-19 a entraîné des changements importants et rapides sur le marché locatif. Entre 2020 et 2021, les loyers moyens dans la RMR de Toronto ont connu la plus faible augmentation annuelle depuis 2009. Le taux d'inoccupation locative est passé de 1 % en 2017 à 4,6 % en 2021, soit le taux le plus élevé de ces 30 dernières années (voir figure 10).

C'est la première fois en dix ans que le taux d'inoccupation a dépassé le niveau généralement perçu comme « sain » de 3 %. À Parkdale, le loyer moyen d'un logement d'une chambre est resté stable entre 2020 et 2021, à 1 300 \$. Le loyer moyen d'un studio a toutefois augmenté, passant de 1 000 à 1 060 \$. Certains signes indiquent que la demande locative reprend et que ces tendances de loyers modérés et de taux d'inoccupation plus élevés pourraient se détériorer rapidement.

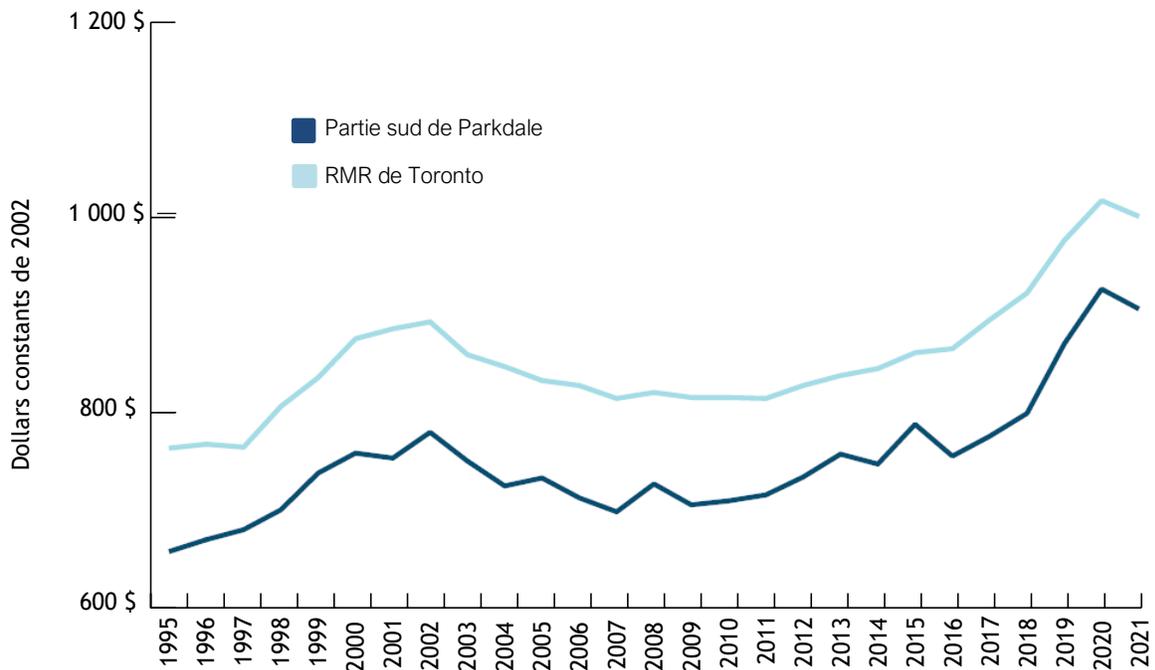
Urbanation, une société de conseil en immobilier établie à Toronto, a conclu que les réductions liées à la pandémie sont derrière nous et que le marché locatif de la région du Grand Toronto « entre à nouveau dans sa phase de croissance d'avant la pandémie » (Urbanation, 2022). La société estime que le taux d'inoccupation locative a atteint son maximum en 2021 et qu'il est déjà redescendu en dessous de 2 %. Sur le marché des appartements en copropriété locatifs, Urbanation a constaté que les loyers ont rattrapé leur sommet de 2019, atteignant 2 400 \$ pour un appartement en copropriété de 710 pieds carrés à Toronto (Urbanation, 2022). De nouvelles données gouvernementales sur les niveaux de loyer et les taux d'inoccupation seront recueillies en octobre 2022 et publiées en 2023.

Figure 7 : Loyer moyen des logements d’une chambre, partie sud de Parkdale et région métropolitaine de recensement de Toronto



Données de la SCHL; tableau personnalisé par les auteurs

Figure 8 : Loyer moyen indexé à l’inflation des logements d’une chambre, partie sud de Parkdale et région métropolitaine de recensement de Toronto



Données de la SCHL; tableau personnalisé par les auteurs

Figure 9 : Variation annuelle du loyer moyen des logements d'une chambre, partie sud de Parkdale

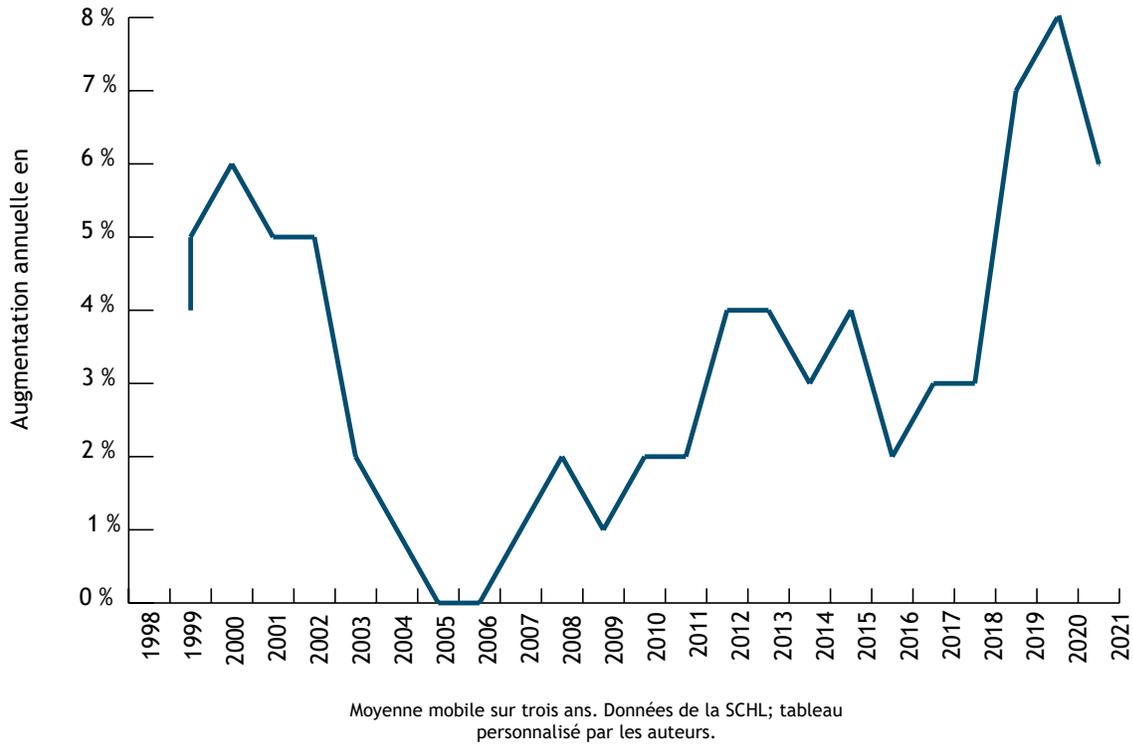
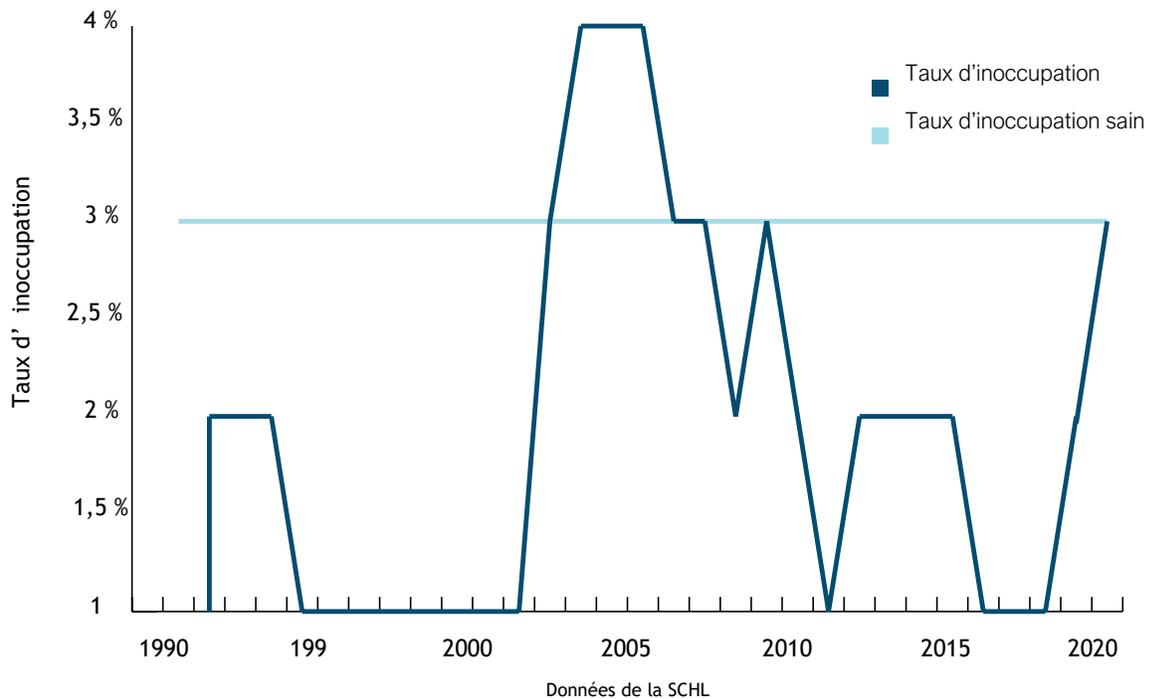


Figure 10 : Taux d'inoccupation des logements, région métropolitaine de recensement de Toronto





hazelview
PROPERTIES

115

Tyndall Avenue
The Surfside

437-290-0812

hazelviewproperties.com

Le 115, avenue Tyndall, qui appartenait à Metcap, a été acheté par Hazelview Properties en 2022

Loyers annoncés, 2015-2022 : attentes en matière d'embourgeoisement

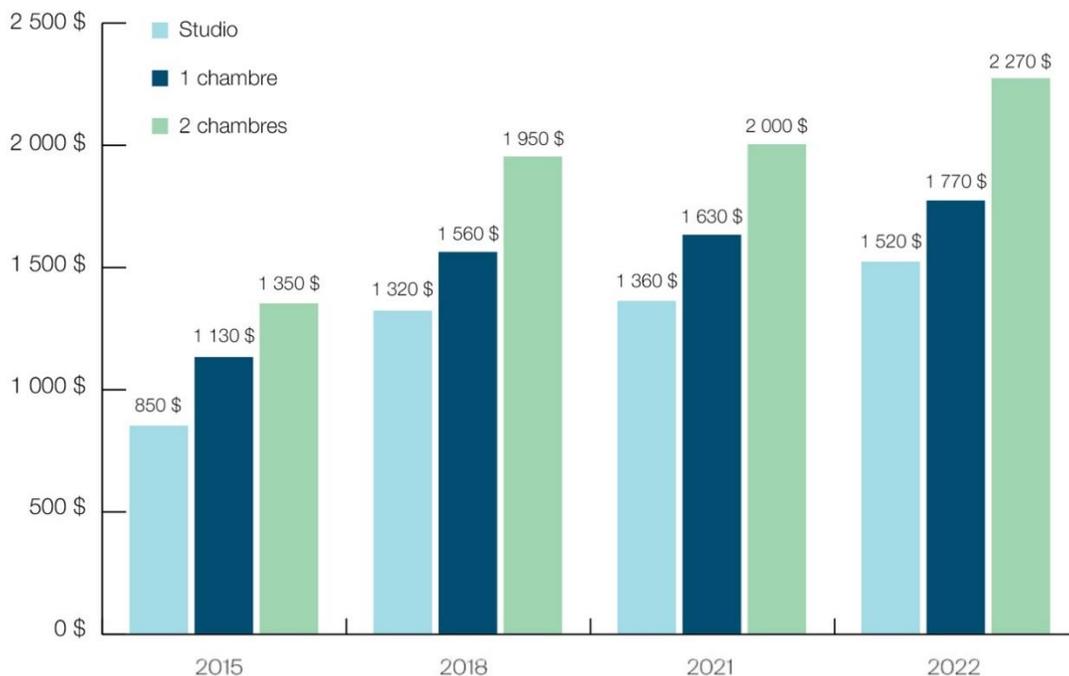
Nous avons également étudié l'évolution des niveaux de loyer à Parkdale en examinant les loyers annoncés sur les sites Web des grands propriétaires en 2015, 2018, 2021 et 2022. Des données ont été recueillies pour 27 immeubles locatifs de Parkdale appartenant à de grandes entreprises propriétaires. Les loyers moyens annoncés non pondérés ont été comparés aux données de la SCHL sur les loyers moyens des logements ayant le même nombre de chambres³.

Cette analyse montre que les loyers annoncés à Parkdale ont augmenté de manière significative et sont désormais hors de portée des locataires à revenus faibles et modestes (voir figure 11). Entre 2015 et 2018, les loyers annoncés pour les immeubles de l'échantillon ont augmenté de 55 % pour les studios, de 38 % pour les logements d'une chambre et de 44 % pour les logements de deux chambres. Cela représente une augmentation moyenne des loyers annoncés de 430 \$ à 600 \$ en seulement trois ans.

Entre 2018 et 2021, les loyers annoncés à Parkdale sont restés remarquablement stables compte tenu des changements survenus dans cette période (les primes d'emménagement offertes par certains propriétaires à la suite de la pandémie, comme un ou deux mois de loyer gratuit, des cartes-cadeaux et des remises différées, n'ont pas été prises en compte dans cette comparaison.)

Entre 2021 et 2022, les loyers annoncés ont repris leur trajectoire ascendante, atteignant leurs niveaux les plus élevés. En un an, les loyers annoncés ont augmenté de 160 \$ pour les studios, de 140 \$ pour les logements d'une chambre et de 270 \$ pour les logements de deux chambres. En 2022, le prix moyen d'un studio à Parkdale était de 1 520 \$ par mois, celui d'un logement d'une chambre de 1 770 \$ et celui d'un logement de deux chambres de 2 270 \$.

Figure 11 : Loyers annoncés par les propriétaires collectifs et financiers de Parkdale par type de logement, 2015-2022



³ Plusieurs limites aux données doivent être prises en compte lors de l'interprétation des résultats de l'enquête sur les loyers annoncés. Les loyers annoncés sur les sites Web des propriétaires peuvent différer des loyers effectivement payés par les locataires. L'enquête n'a pris en compte que le nombre de chambres, et non la taille des appartements en pieds carrés. L'enquête n'a pas pris en compte les petits propriétaires, qui sont moins susceptibles d'avoir un site Web. Tous les types de logements n'ont pas été annoncés dans tous les immeubles pour chaque année de l'enquête. Enfin, les primes d'emménagement n'ont pas été prises en compte dans la comparaison.

En 2022, pour que le studio moyen annoncé à Parkdale coûte 30 % du revenu d'un ménage – un critère largement utilisé pour mesurer l'abordabilité du logement au Canada – le ménage devrait disposer d'un revenu annuel de 60 000 \$. Pour s'offrir un logement moyen de deux chambres, selon la même mesure, un ménage aurait besoin d'un revenu annuel de 90 000 \$. Bien que les données sur les revenus du recensement de 2021 n'aient pas encore été publiées, il est pratiquement certain que la grande majorité des ménages locataires de Parkdale n'ont pas les moyens de payer ces loyers.

Un écart important s'est creusé entre ce que les locataires de Parkdale paient réellement en loyer et ce que les propriétaires demandent pour les nouveaux baux des logements vacants. En 2015, les locataires de Parkdale vivant dans des logements d'une chambre payaient en moyenne 1 011 \$ par mois. La même année, les logements d'une chambre étaient annoncés à un prix à peine plus élevé. En 2018, cependant, le loyer moyen annoncé pour un appartement d'une chambre était passé à 1 560 \$, soit 460 \$ de plus que ce que les locataires payaient en moyenne pour des logements du même type (voir figure 12). Cet écart entre les loyers annoncés et les loyers payés par les locataires actuels s'est maintenu en 2021 et 2022.

Les locataires existants qui restent dans leur logement d'une année à l'autre sont protégés par le contrôle des loyers en Ontario, qui limite les augmentations de loyer annuelles que les propriétaires peuvent demander.

Toutefois, lorsque de nouveaux locataires emménagent, l'absence du contrôle des loyers permet aux propriétaires d'augmenter les loyers sans limites. Cette politique a permis aux propriétaires d'imposer des loyers nettement plus élevés aux locataires de Parkdale qui choisissent de déménager ou sont contraints de le faire.

Augmentations de loyer supérieures au taux légal

Certaines des augmentations de loyer enregistrées à Parkdale sont dues à des augmentations de loyer supérieures au taux légal (ASTL). En vertu de la loi ontarienne, une ASTL permet à un propriétaire d'augmenter le loyer d'un montant supérieur au taux légal annuel lié à l'inflation. Cela permet aux propriétaires de répercuter sur les locataires les coûts des dépenses d'investissement importantes (généralement supérieures à 200 000 \$). En 2014, dans le quartier de Toronto qui comprenait la partie sud de Parkdale (l'ancien quartier 14), les types de rénovations les plus courants cités par les propriétaires demandant des ASTL étaient les rénovations de balcons, les réparations d'ascenseurs et les remplacements de fenêtres. Outre les coûts plus élevés des nouveaux baux, les ASTL représentent une partie de la différence entre le montant de l'augmentation réelle des loyers moyens et le montant de l'augmentation qu'ils auraient subie s'ils avaient augmenté conformément au taux légal (indexé sur l'inflation).

Pour mettre en place une ASTL, un propriétaire doit soumettre une demande L5 officielle à la Commission de la location immobilière (CLI) de l'Ontario. Ces demandes L5 donnent une indication du nombre d'ASTL recherchées à Parkdale et dans l'ensemble de la ville de Toronto.

Dans la ville de Toronto, le nombre de demandes L5 déposées auprès de la CLI a plus que doublé entre 2012 et 2019, passant de 111 à 279 (voir figure 13)⁴. Après le début de la pandémie, le nombre de demandes déposées par les propriétaires pour augmenter les loyers des locataires par l'entremise d'ASTL a chuté dans l'ensemble de la ville. En 2020, les demandes d'ASTL sont tombées à 179, le nombre le plus bas depuis 2013. Les données de la CLI pour 2021 sont incomplètes et ne couvrent que la période de janvier à septembre. Au cours de ces neuf mois, 145 demandes d'ASTL ont été déposées.

Dans la partie sud de Parkdale, il y a eu une concentration constante et importante de demandes d'ASTL depuis le début de la tenue de dossiers numériques (voir figure 14). Au total, 64 demandes d'ASTL ont été déposées dans le quartier entre 2012 et septembre 2021, et les locataires de 15 immeubles locatifs ont fait l'objet d'au moins deux demandes d'ASTL au cours de la même période. Les demandes d'ASTL à Parkdale se sont poursuivies pendant la pandémie : au cours des neuf premiers mois de 2021, sept demandes supplémentaires ont été déposées. Géographiquement, la région du code postal M6K, qui comprend la majeure partie du sud de Parkdale, a connu l'une des plus fortes concentrations de demandes d'ASTL dans la ville de Toronto (voir figure 15). L'encadré 2 fournit des détails sur les efforts récents des locataires de la partie sud de Parkdale pour s'organiser et lutter contre les ASTL.

⁴ Les données ne précisent pas le montant de l'augmentation de loyer demandée ni si la demande a été approuvée.

Figure 12 : Loyer moyen annoncé et loyer moyen payé, logements d’une chambre, Parkdale

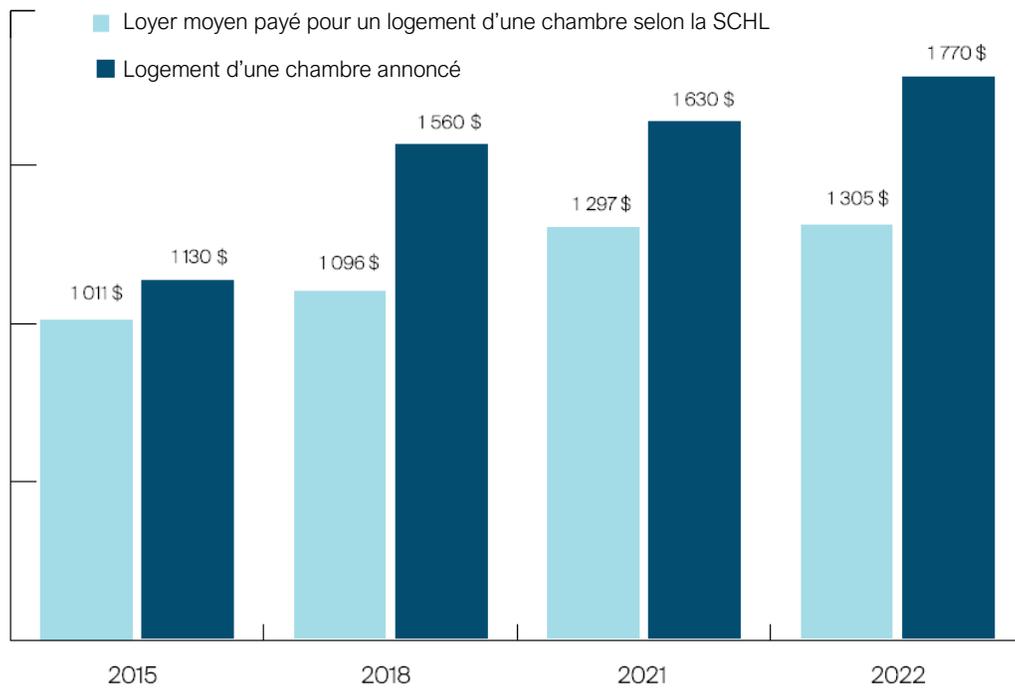


Figure 13 : Demandes d’augmentation de loyer supérieure au taux légal, Ville de Toronto, 2012-2021

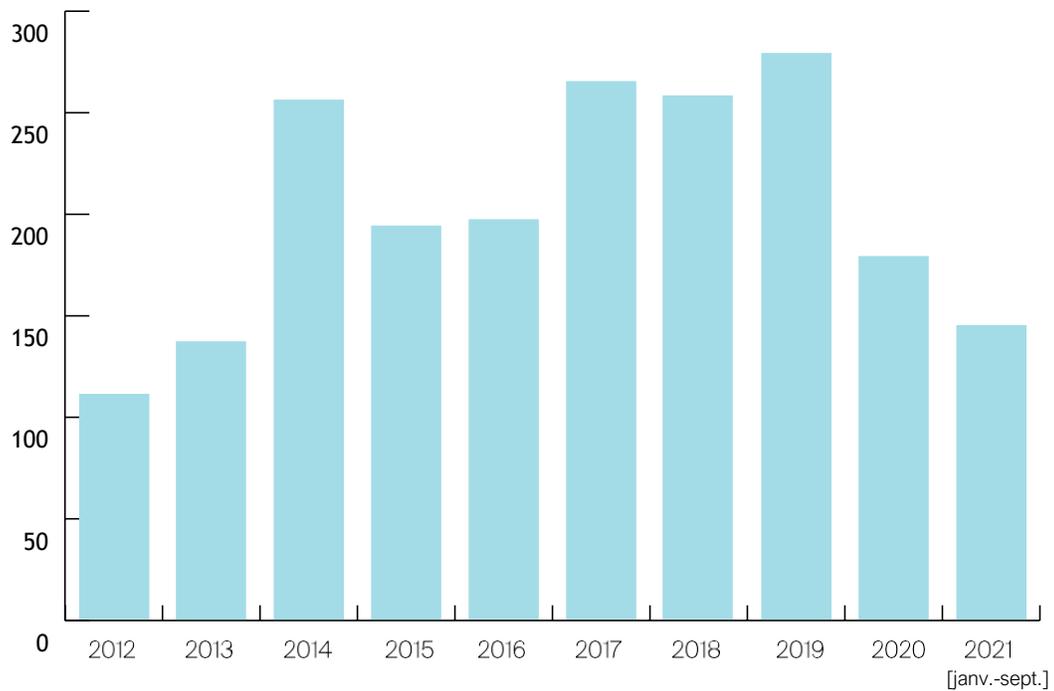
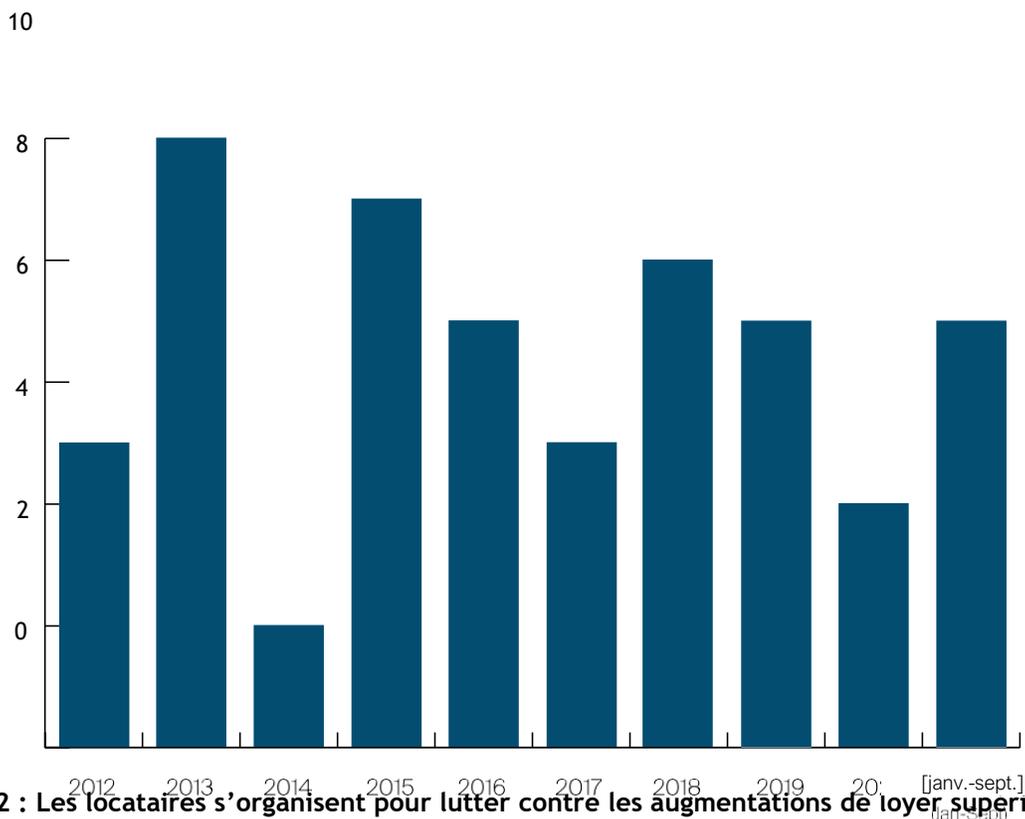


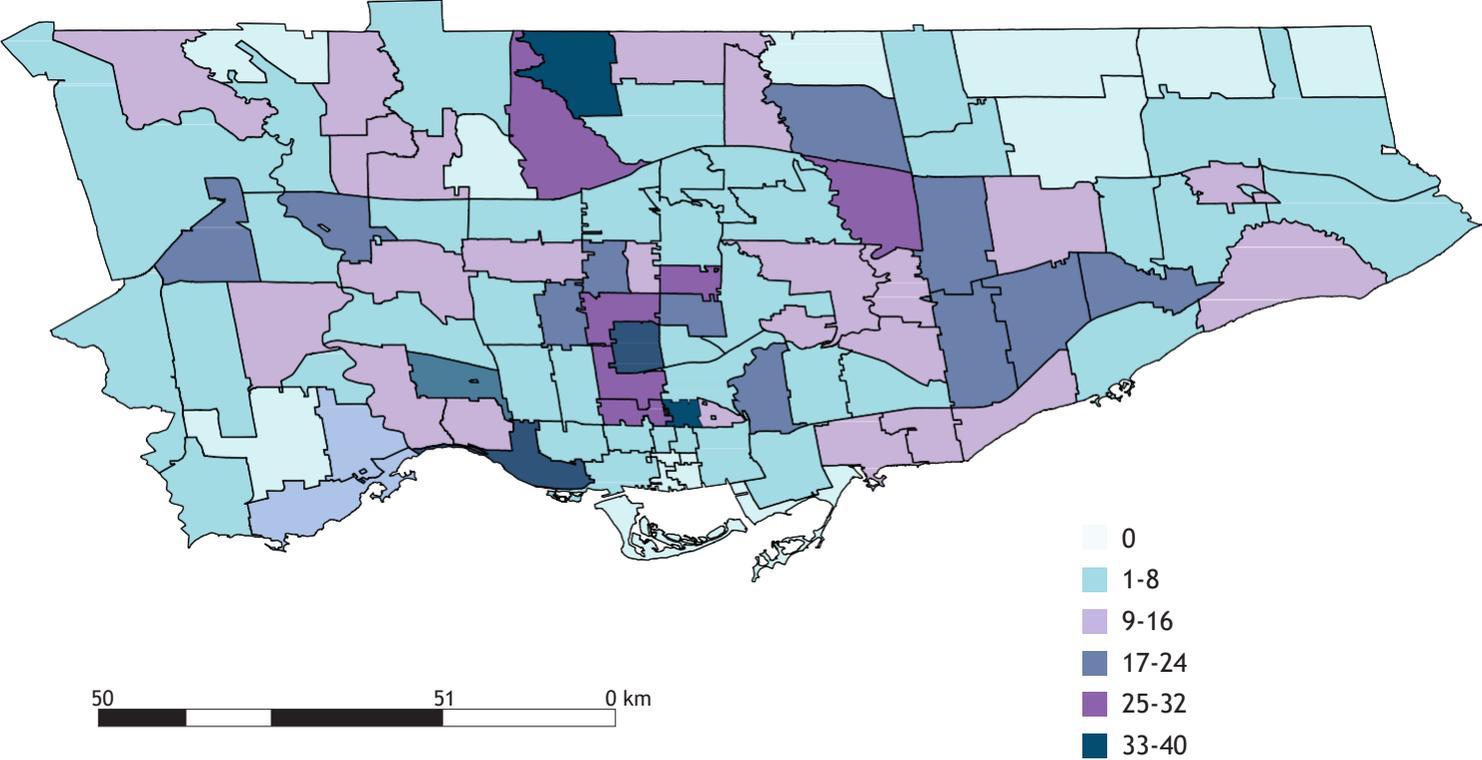
Figure 14 : Demandes d'augmentation de loyer supérieure au taux légal, partie sud de Parkdale, 2012-2021



Encadré 2 : Les locataires s'organisent pour lutter contre les augmentations de loyer supérieures au taux légal

Les locataires peuvent contester les augmentations de loyer supérieures au taux légal devant la Commission de la location immobilière (CLI) de l'Ontario, et l'opposition aux ASTL est évidente dans la partie sud de Parkdale. Les locataires du 188, avenue Jameson, un immeuble appartenant à Akelius, et les Parkdale Community Legal Services ont contesté une ASTL en 2014-2015 et ont réussi à réduire de moitié l'augmentation de loyer proposée, pour obtenir une augmentation de 4,5 % sur trois ans. La Ville de Toronto apporte un appui financier aux locataires qui s'opposent aux ASTL par l'intermédiaire du Fonds de défense des locataires (Tenant Defence Fund [TDF]). Ce fonds est géré par la Shelter, Support and Housing Administration (SSHA) de la Ville et la Federation of Metro Tenants' Associations (FMTA) pour permettre aux groupes de locataires d'embaucher des juristes. Dans l'ancien quartier 14, qui comprenait la partie sud de Parkdale, le nombre de demandes adressées au fonds est passé de 1 en 2012 à 11 en 2014. Ce pic de demandes peut être le résultat d'une sensibilisation accrue de la part de la FMTA et de la SSHA, bien que, comme pratiquement toutes les demandes du TDF sont acceptées, il s'agit probablement d'une réponse aux tendances de l'ASTL par une communauté de locataires mobilisés.

Figure 15 : Demandes d'augmentation de loyer supérieure au taux légal par région définie selon le code postal, 2012-2017



Données de la CLI par l'entremise des
Tribunaux de justice sociale de l'Ontario

Demandes d'éviction

La Commission de la location immobilière (CLI) est un tribunal provincial qui statue sur les litiges formels concernant les évictions résidentielles. En Ontario, les évictions sont régies par des règles énoncées dans la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Grâce à ses archives administratives, la CLI recueille des données sur le nombre, le type et le lieu des demandes formelles d'éviction.

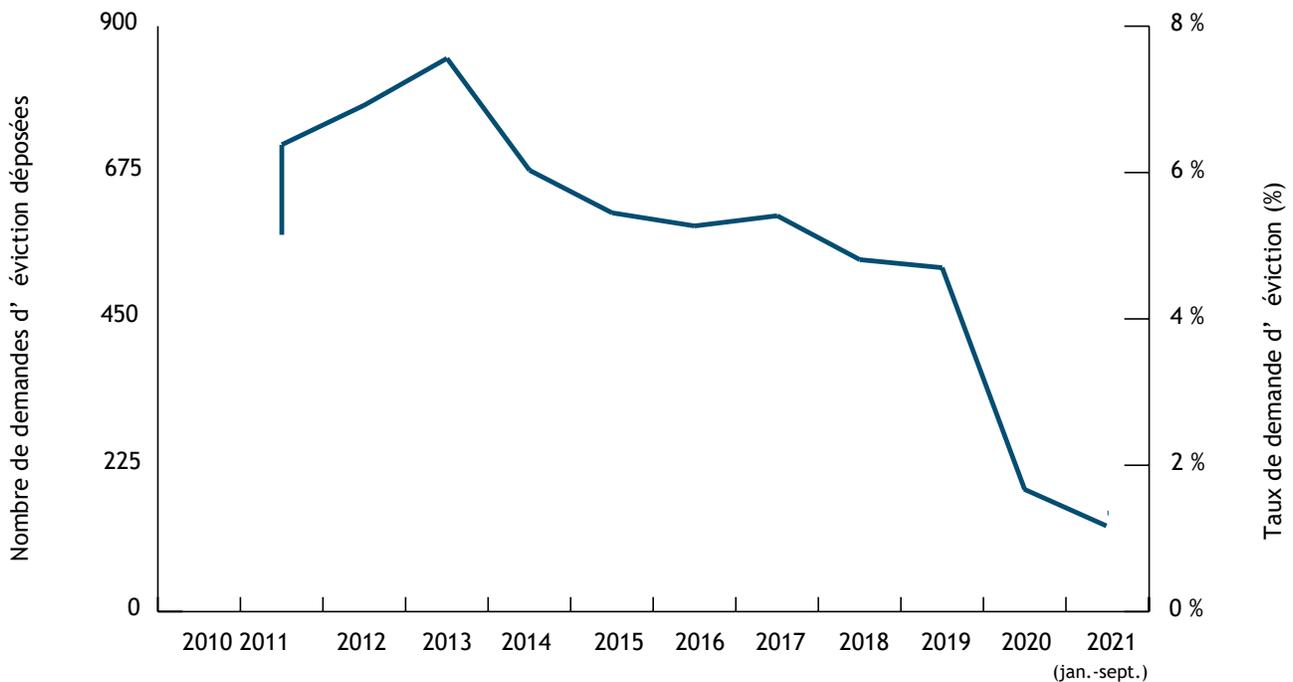
La demande d'éviction est une étape de la procédure formelle d'éviction. Cette procédure commence souvent par l'envoi, par un propriétaire ou un gestionnaire immobilier, d'un avis d'éviction, d'une lettre informelle ou d'une demande d'évacuation du logement à un locataire.

Ces avis et demandes ne sont pas contraignants et ne font l'objet d'aucun suivi ni d'aucun dépôt auprès d'un organe administratif, de sorte que l'on sait peu de choses à leur sujet. Si le locataire n'est pas d'accord avec l'avis ou la demande d'éviction ou s'il reste simplement dans le logement,

le propriétaire ou son agent peut déposer une demande formelle d'éviction. Cette demande déclenche une audience d'éviction auprès de la CLI, qui peut aboutir à une ordonnance formelle d'éviction. Les ordonnances d'éviction sont le seul moyen légal pour les propriétaires d'expulser des locataires de logements loués en Ontario.

Les locataires de la partie sud de Parkdale ont fait l'objet d'un peu plus de 650 demandes formelles d'éviction chaque année en moyenne entre 2010 et 2019 (voir figure 16). Le nombre de demandes d'éviction a atteint son maximum en 2013, avec plus de 800 demandes d'éviction. De 2013 à 2019, les demandes d'éviction dans le quartier ont diminué avant de chuter considérablement pendant la pandémie de COVID-19.

Figure 16 : Demandes d'éviction déposées dans la partie sud de Parkdale, 2010-2021



Données de la CLI; les taux de demande sont calculés par les auteurs

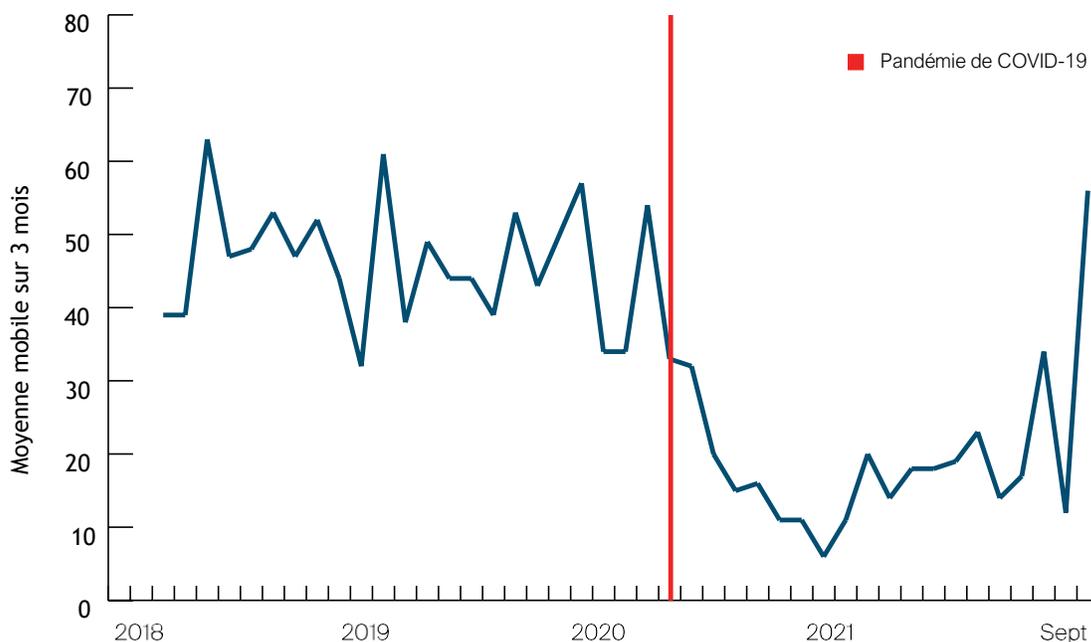
Si l'on examine les données les plus récentes, on constate que le nombre de demandes d'éviction dans la partie sud de Parkdale s'élève à environ 45 par mois avant mars 2020. Les demandes ont ensuite chuté pendant la pandémie, pour atteindre moins de 10 en septembre 2020. Au cours des 12 mois suivants, la moyenne mobile des demandes d'éviction a commencé à augmenter (voir figure 17). En septembre 2021, le dernier mois pour lequel des données sont disponibles, 56 demandes d'éviction ont été déposées, soit le niveau mensuel le plus élevé depuis 2019.

Par rapport à l'ensemble de la ville de Toronto, la partie sud de Parkdale a un taux de demande d'éviction nettement plus élevé (voir figure 18)⁵.

Dans la partie sud de Parkdale, le taux de demande d'éviction était en moyenne de 6 % entre 2010 et 2019, soit 6 demandes d'éviction par an pour 100 ménages locataires, alors que le taux à l'échelle de la ville était en moyenne de 4,5 %. En 2020 et 2021, les taux de demande d'éviction étaient considérablement plus bas qu'avant la pandémie, et le taux de la partie sud de Parkdale est tombé à un niveau proche de la moyenne de Toronto.

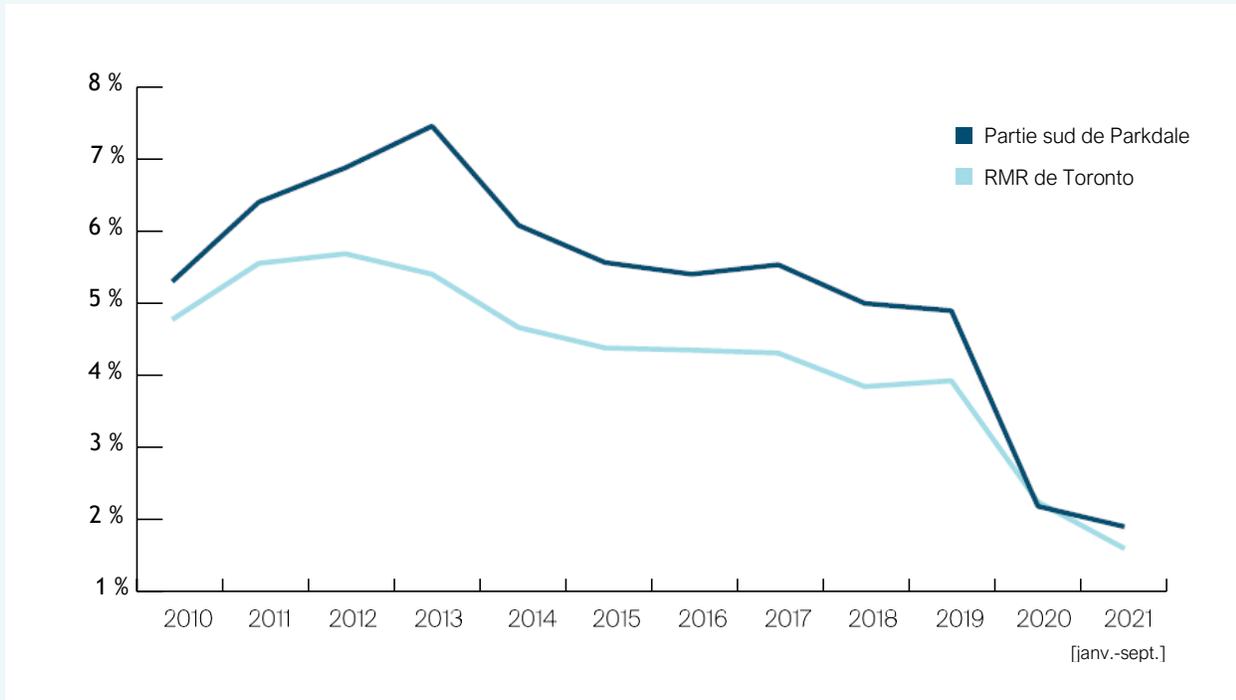
Les taux de demande d'éviction dans un échantillon d'immeubles locatifs privés de la partie sud de Parkdale mettent en évidence la variation des taux de demande d'éviction à l'échelle de l'immeuble (voir figure 19). Les taux de demande d'éviction varient considérablement d'un immeuble à l'autre et au fil du temps au sein d'un même immeuble.

Figure 17 : Nombre mensuel de demandes d'éviction dans la partie sud de Parkdale



⁵ Le taux de demande d'éviction est calculé en divisant le nombre de demandes formelles d'éviction déposées au cours d'une période donnée par le nombre total de ménages locataires dans la région.

Figure 18 : Taux de demande d'éviction à Toronto et dans la partie sud de Parkdale



Les données relatives aux demandes d'éviction utilisées dans cette étude présentent plusieurs limites. Premièrement, les demandes ne sont généralement déposées que si les locataires ne sont pas d'accord avec l'avis ou la lettre d'éviction ou s'ils ne déménagent pas. Il semblerait que de nombreux locataires quittent leur logement avant que la procédure d'éviction ne débouche sur une demande formelle auprès de la CLI. Deuxièmement, les données ne font état que des demandes formelles d'éviction; elles ne tiennent pas compte des évictions informelles, illégales ou non

consignées. Là encore, il semblerait que de nombreuses évictions aient lieu en dehors de la procédure formelle de la CLI. Enfin, toutes les demandes d'éviction n'aboutissent pas à une éviction ou à un déménagement forcé. Les demandes peuvent être retirées ou refusées lors des audiences de la CLI. Malgré ces limites, les statistiques sur les demandes d'éviction de la CLI sont parmi les seules données disponibles sur les évictions à Parkdale et à Toronto.

Tenzin Chime, chercheure communautaire, s'entretient avec une locataire d'un immeuble de l'échantillon afin de recruter des participants à la recherche



Évaluation des besoins communautaires

Notre enquête d'évaluation des besoins communautaires a examiné les expériences des locataires en ce qui concerne la financiarisation du logement locatif et l'incidence de la baisse de l'abordabilité sur leur bien-être. L'enquête s'est également penchée sur le rôle des réseaux de soutien social dans le renforcement des réponses organisées des locataires aux menaces d'éviction et à la détérioration des conditions de vie. Les résultats montrent que les locataires des immeubles d'habitation bas de gamme de Parkdale ont du mal à faire face à l'augmentation du coût de la vie tout en étant confrontés à des logements inadéquats et à des conditions de surpeuplement. Voici les principales conclusions :

- La quasi-totalité des locataires interrogés (96 %) éprouve au moins une dimension du besoin impérieux en matière de logement – un logement inabordable, non convenable en ce qui concerne l'espace ou en mauvais état.
- Près de quatre locataires sur cinq vivaient dans un logement inabordable, et près de la moitié dans un logement très inabordable, consacrant au moins 50 % de leurs revenus au loyer.
- 54 % d'entre eux vivaient dans la pauvreté (sous le seuil de faible revenu) et ces ménages étaient presque trois fois plus susceptibles de vivre dans des conditions de surpeuplement.
- 40 % des ménages déclarent gagner moins de 30 000 \$ par an, dont près de 25 % ont des revenus fixes, parmi lesquels 19 % dépendent de l'aide sociale et 7 % d'une pension.
- Coincés entre la hausse des loyers et des frais de subsistance et la stagnation des revenus, 64 % des personnes interrogées ont déclaré ne pas être en mesure de répondre de manière adéquate à des besoins fondamentaux comme la sécurité alimentaire et les médicaments.
- Un locataire sur cinq a déclaré avoir été victime de discrimination fondée sur la race, le sexe ou la classe sociale de la part des propriétaires ou du personnel de l'immeuble.
- 45 % des personnes interrogées ont déclaré avoir fait l'objet de tactiques musclées de la part de leur propriétaire, notamment du harcèlement ou de l'intimidation, l'entrée dans le logement sans

autorisation et des menaces d'éviction.

- En l'absence de protections par les politiques publiques, les réseaux de soutien social solides entre les locataires servent de protection essentielle contre les pratiques d'exploitation et d'oppression des propriétaires. Cette protection est maintenue par la volonté de la communauté de s'entraider et de se soutenir mutuellement.

L'évaluation des besoins a révélé qu'au cours des dix dernières années, 56 % des personnes interrogées avaient changé de propriétaire. Au cours de la même période, 80 % ont connu un changement de gestion, notamment de nouveaux systèmes de paiement des loyers ou de gestion des biens immobiliers, comme le service à la clientèle à distance, la limitation des heures de service des concierges ou de nouveaux frais. En outre, 72 % des personnes interrogées ont observé une augmentation du nombre de logements vacants dans leurs immeubles. Et surtout, 84 % ont déclaré une augmentation de loyer au cours des 12 derniers mois. Ces changements confirment la transformation rapide en cours dans la propriété et la gestion des tours d'habitation de Parkdale.

Les conclusions de l'évaluation des besoins montrent également que les stratégies des propriétaires visant à augmenter les loyers s'appuient souvent sur des pratiques oppressives à l'encontre des locataires, comme la négligence des réparations, le harcèlement et la discrimination raciale. Ces pratiques sont vécues de manière inégale, en particulier par les groupes vulnérables, qui sont de plus en plus isolés. Tout aussi important, l'évaluation des besoins a révélé que, à quelques variations mineures près, il y avait peu de différence dans les expériences d'aggravation de l'insécurité et de l'inabordabilité du logement entre les locataires vivant dans des immeubles appartenant à des propriétaires financiers et ceux vivant dans des immeubles appartenant à des entreprises ou à des petits propriétaires. Ces conclusions suggèrent que ce qui est nécessaire n'est pas seulement une réglementation ciblant des types de propriétaires particuliers, comme les FPI, mais des améliorations systémiques des politiques de protection des locataires pour tous les locataires et la démarchandisation du logement locatif au service de la construction d'un système de logement plus juste.

Évaluation des besoins : un aperçu des répondants à l'enquête

55,3 %

sont des femmes

63,4 %

sont des PANDC

7,3 %

sont des
personnes âgées

53,4 %

sont nés à
l'étranger



21 %

vivent à Parkdale
depuis au
moins 15 ans

25 %

vivent à Parkdale
depuis au
moins 10 ans

40 %

vivent dans leur
immeuble depuis
moins de 5 ans



1 280 \$

Coût mensuel
médian du
logement

2 700 \$

Revenu mensuel
médian des
ménages

73 %

occupaient un emploi au
cours de la première
année de la pandémie



59,1 %

sont des ménages
familiaux

9,9 % sont des parents

célibataires

14,3 % sont des
ménages de deux
parents

34,9 % sont des adultes
seuls

40,9 %

sont des
ménages d'une
personne

14,3 % vivent avec des

colocataires

26,6 % vivent seuls

22,2 %

des ménages comprennent des
personnes âgées

14,3 % sont des
personnes âgées
vivant avec leur
famille

7,9 % sont des personnes âgées
vivant de façon autonome

Besoin impérieux en matière de logement dans le contexte d'un intérêt croissant pour l'extraction de revenus locatifs

La partie sud de Parkdale était le 10^e quartier le plus défavorisé socialement sur 158 à Toronto, ce qui lui a valu d'être désignée comme l'une des régions d'amélioration des quartiers de la ville en 2014. En 2016, 27,3 % des ménages de la partie sud de Parkdale avaient des revenus

inférieurs au seuil de faible revenu (SFR) de Statistique Canada, une mesure courante de la pauvreté, contre 17,4 % des ménages de Toronto. Et 24 % des ménages de la partie sud de Parkdale avaient un revenu annuel inférieur à 20 000 \$ (Ville de Toronto, 2018).

Tableau 4a : Revenu des ménages et seuil de faible revenu (SFR), immeubles de l'échantillon de la partie sud de Parkdale

Revenu annuel après impôt du ménage	Ménages (N = 169)	%
Moins de 30 000 \$	70	41,4
30 000 \$-39 999 \$	39	23,1
40 000 \$-49 999 \$	22	13,0
50 000 \$-59 999 \$	6	3,6
60 000 \$ ou plus	32	18,9

Statut SFR	Ménages (N = 169)	%
Atteignant ou dépassant le SFR	78	46,1
En dessous du SFR	91	53,9

Tableau 4b : Rapport entre loyer et revenu

	Nombre de locataires	%
Loyer <= 30 % du revenu	35	21
Loyer entre 30 et 50 %	52	32
Loyer >= 50 % du revenu	77	47
Total	164	100



Bernadefte Rilloraza, organisatrice des locataires au 55, avenue Triller, membre du comité consultatif des locataires et membre du conseil d'administration de la PNLT.

Notre évaluation des besoins confirme cette tendance à l'échelle du quartier, avec une mise en garde : les locataires vivant dans les immeubles de l'échantillon vivaient dans des conditions économiques plus difficiles que l'ensemble des habitants de la partie sud de Parkdale. En 2020-2021, plus de 64 % des ménages locataires ont déclaré gagner moins de 40 000 \$ par an (voir tableau 4), la taille moyenne des ménages étant de 2,34 personnes. Près de 25 % d'entre eux avaient un revenu fixe, environ 19 % dépendaient de l'aide sociale et 6 % d'une pension.

Il est frappant de constater qu'environ 54 % des répondants à l'enquête vivaient en dessous du SFR, bien que près de 75 % d'entre eux aient déclaré une forme de revenu d'emploi en 2020. Cette conclusion met en évidence les liens entre le déclin de l'abordabilité du logement et la stagnation des salaires, l'augmentation du travail précaire et les faibles taux d'assistance sociale. De nombreux locataires de la partie sud de Parkdale sont des travailleurs essentiels, mais aussi des travailleurs précaires, comme en témoignent les 35 % de personnes interrogées qui ont déclaré avoir travaillé en tant que travailleurs essentiels désignés par le gouvernement pendant les confinements de la COVID-19.

La quasi-totalité des personnes interrogées (96 %) a déclaré avoir éprouvé au moins une dimension du besoin impérieux en matière de logement (inabordabilité, logement non convenable ou surpeuplement). Près des deux tiers (64 %) des personnes interrogées avaient au moins deux besoins fondamentaux non satisfaits, et 11 % souffraient des trois besoins non satisfaits et risquaient de perdre leur logement (Paradis et coll., 2014). En effet, les locataires vivant dans des tours d'habitation sont plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux en matière de logement que l'ensemble des ménages de la partie sud de Parkdale. Notre évaluation des besoins a révélé que l'inabordabilité du logement est de loin la principale préoccupation des locataires. Près de 79 % des personnes interrogées vivaient dans un logement inabordable, c'est-à-dire qu'elles consacraient au moins 30 % de leur revenu brut au loyer, contre 52 % de l'ensemble des ménages de la partie sud de Parkdale (d'après les données du recensement de 2016). Il est frappant de constater que près de la moitié des personnes interrogées (47 %) vivaient dans un logement très inabordable, c'est-à-dire qu'elles consacraient 50 % ou plus des revenus de leur ménage au loyer. Un locataire a déclaré : « L'abordabilité du logement est aujourd'hui scandaleuse. Il faut vraiment avoir deux emplois pour survivre seul en ville ».

Tableau 5 : Loyer actuel (services publics compris) par année d'emménagement et type d'appartement, Parkdale

Année d'emménagement	Studio		1 chambre		2 chambres	
	Moyen	Médian	Moyen	Médian	Moyen	Médian
1999 ou antérieur	761 \$	761 \$	1 176 \$	1 077 \$	1 220 \$	1 200 \$
2000-2009	866 \$	830 \$	1 128 \$	1 182 \$	1 319 \$	1 300 \$
2010-2013	842 \$	853 \$	1 081 \$	1 072 \$	1 402 \$	1 313 \$
2014-2017	1 108 \$	1 096 \$	1 289 \$	1 301 \$	1 517 \$	1 550 \$
2018-2021	1 438 \$	1 519 \$	1 575 \$	1 650 \$	1 902 \$	1 945 \$

Tableau 6 : Pratiques illégales d'augmentation de loyer pendant la location, par type de propriétaire

Type de logement	Propriétaire financier	Entreprise ou propriétaire local	Total
Augmentation de loyer sans préavis de 90 jours	12 %	2 %	9 %
Augmentation de loyer moins de 12 mois après la précédente augmentation de loyer	7 %	7 %	7 %
Augmentation de loyer supérieure au taux légal	17 %	27 %	20 %
Au moins un des éléments ci-dessus	32 %	33 %	32 %

Dans le cadre de l'enquête, les locataires ont été invités à indiquer le loyer qu'ils paient actuellement et l'année où ils ont emménagé dans leur logement. Les réponses laissent croire que le déclin de l'abordabilité du logement dans la partie sud de Parkdale s'accélère.

Comme le montre le tableau 5, les personnes qui ont emménagé dans des logements locatifs entre 2018 et 2021 ont payé des loyers nettement plus élevés que celles qui ont emménagé entre 2010 et 2013. Entre 2010 et 2021, le loyer moyen payé par les personnes interrogées pour les studios a augmenté de plus de 70 %, alors que le loyer moyen actuel pour les logements d'une chambre a augmenté de 46 % et le loyer moyen actuel pour les logements de deux chambres a augmenté de 36 %.

En octobre 2020 (c.-à-d. pendant la période de l'enquête), la province de l'Ontario a mis en œuvre un gel des loyers, qui a été en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021. Néanmoins, 84 % des locataires interrogés ont déclaré avoir subi une augmentation de loyer entre décembre 2019 et janvier 2021. Environ 35 % de ces locataires ont travaillé en tant que travailleurs essentiels pendant les confinements de la COVID-19.

Le tableau est plus sombre lorsque l'on examine les pratiques illégales des propriétaires en matière d'augmentation des loyers sur une période plus

longue. Comme le montre le tableau 6, 41 % des personnes interrogées ont déclaré avoir subi au moins une pratique illégale d'augmentation de loyer au cours de leur location. Ces pratiques consistaient notamment à augmenter le loyer sans donner le préavis écrit de 90 jours requis (9 %) et à augmenter le loyer plus d'une fois au cours d'une période de 12 mois (7 %). Les données suggèrent en outre que les propriétaires financiers sont plus susceptibles que les autres types de propriétaires d'augmenter le loyer sans fournir le préavis écrit requis, alors que les propriétaires non financiers montrent une plus grande propension à augmenter le loyer au-delà de la limite légale.



Tout aussi important, un locataire sur cinq (20 %) a déclaré avoir subi des augmentations de loyer supérieures au taux légal (ASTL) illégales au cours de sa location. Le problème des ASTL a été l'une des principales préoccupations soulevées par les locataires lors des discussions de groupe :

« Le propriétaire a justifié une augmentation de loyer par le coût des réparations de l'allée menant au stationnement, mais la plupart des locataires (moi y compris) n'ont pas de voiture, et on nous a donc demandé de supporter le coût des réparations sans nous consulter, et sans que l'on puisse bénéficier des réparations ».

« Les ASTL devraient être examinées. Les locataires paient l'intégralité du coût des améliorations, mais la valeur nette de l'immeuble profite au propriétaire lors de la vente ».

« Je n'ai pas besoin d'améliorations et de rénovations superficielles dans l'immeuble, qui augmenteraient les loyers. Il suffit d'entretenir les logements de manière à ce qu'ils soient décentes ».

« Les expériences des locataires suggèrent que ces derniers ne bénéficient pas directement des améliorations associées aux ASTL, mais qu'ils sont contraints de supporter le coût d'améliorations esthétiques qui pourraient contribuer à augmenter la valeur marchande de leur logement et leur risque de déplacement ».

Confrontés à des dépenses de logement croissantes, de nombreux locataires n'ont d'autre choix que de partager leur logement avec des membres de leur famille ou des connaissances afin de réduire les coûts. Le surpeuplement est un autre problème persistant auquel sont confrontés les locataires des tours d'habitation (Paradis et coll., 2017). Environ 22 % des personnes interrogées ont déclaré vivre dans des conditions de surpeuplement, avec plus de deux personnes par chambre. Cependant, en tenant compte de l'âge, du sexe et des relations entre les occupants, nous avons constaté que 38 % des personnes interrogées vivaient dans un logement non convenable, comme défini par la Norme nationale d'occupation (NNO) de la SCHL. Cela signifie que plus d'un tiers des personnes interrogées vivaient dans un logement qui n'était pas assez grand pour la taille et la composition de leur ménage et qu'elles n'avaient pas les moyens de s'offrir un autre logement convenable sur le marché.



Illustration du surpeuplement - le surpeuplement est un problème persistant auquel sont confrontés les locataires des tours d'habitation, 22 % des personnes interrogées déclarant vivre dans des conditions de surpeuplement.

Illustration de Paterson Hodgson

Tableau 7 : Surpeuplement par type de logement

Type de logement	Logements surpeuplés	Total des logements	% surpeuplé
Studio	7	32	21,9
1 chambre	58	119	48,7
2 chambres	11	51	21,6
Total	76	202	37,7

Comme le montre le tableau 7, les personnes vivant dans des logements d'une chambre étaient deux fois plus susceptibles de vivre dans des conditions de surpeuplement que celles vivant dans des studios et des logements de deux chambres. En outre, les ménages vivant sous le SFR étaient presque trois fois plus susceptibles de vivre dans des conditions de surpeuplement.

Les logements surpeuplés sont un problème pour les familles comme pour les célibataires. Nous avons entendu des personnes âgées, des immigrants et de jeunes adultes qui partagent un studio ou un logement d'une chambre avec un colocataire afin de pouvoir payer le loyer. Un participant au groupe de discussion a déclaré : « La plupart des personnes partagent des appartements parce qu'elles n'ont pas les moyens de faire autrement, ce qui accroît les problèmes de sécurité et d'hygiène ».

Un autre locataire avait fait preuve de créativité en installant une cloison à rideaux dans un studio partagé afin de préserver un peu d'intimité. Il explique : « Je vis dans un studio et c'est très cher (1 500 \$), c'est pourquoi j'ai créé une séparation dans l'appartement avec des rideaux, et j'ai trouvé un colocataire ». Vivre dans un espace restreint avec un colocataire et sans intimité était une contrainte pour certaines personnes âgées, qui avaient besoin de leur « propre espace ». Mais avec l'augmentation des loyers au cours des dix dernières années, le partage et le surpeuplement sont la seule option abordable pour les personnes à revenus faibles ou modestes.

Il est frappant de constater que 74 % des personnes interrogées ont déclaré vivre dans un logement

inadéquat, leur logement ayant nécessité trois réparations ou plus au cours des 12 derniers mois, et ce, malgré les annonces de logements locatifs de « première classe » par les entreprises propriétaires. Les insectes et animaux nuisibles sont de loin le problème d'entretien le plus courant, signalé par environ 74 % des personnes interrogées. Les souris et les coquerelles sont les parasites les plus courants, et certains locataires ont signalé des infestations de punaises de lits. Parmi les autres problèmes souvent signalés par les locataires figurent les problèmes de plomberie (52 %), de chauffage ou de climatisation (46 %), le mauvais fonctionnement des appareils électroménagers (43 %), les trous dans les murs ou les plafonds (42 %), le manque d'eau chaude (35 %), les fenêtres ou les portes cassées (34 %) et le non-fonctionnement des détecteurs de fumée (18 %).

Les logements inadéquats sont liés au désinvestissement et à la mauvaise gestion, ainsi qu'aux stratégies des propriétaires visant à comprimer les loyers et aux pressions de déplacement à l'échelle des immeubles. Bien que plus de 30 % des personnes interrogées aient déclaré que la direction de l'immeuble avait effectué toutes les réparations demandées, 35 % ont déclaré que moins de la moitié de leurs demandes de réparation avaient été prises en compte. Un locataire a déclaré : « Le propriétaire a refusé de reconnaître les problèmes de réparation ou d'entretien que j'ai soulevés et n'a jamais envoyé quelqu'un pour la réparation ». Un autre a rapporté : « Nous avons informé le propriétaire à maintes reprises des problèmes, et il envoie quelqu'un pour les examiner. Mais cette personne n'est pas préparée à l'ampleur du problème, elle part et ne revient plus. Cette situation se reproduit encore et encore ».



Illustration d'un logement inadéquat - 74 % des personnes interrogées ont déclaré vivre dans un logement inadéquat, ce qui est attesté par le fait que leur logement a nécessité trois réparations ou plus au cours des 12 derniers mois.

Illustration de Paterson Hodgson

Dans les cas où des travaux ont été entrepris, plus de 30 % des personnes interrogées se sont déclarées insatisfaites de la qualité des réparations. Même si l'on fait appel à un entrepreneur, les réparations risquent d'être de mauvaise qualité et de prendre beaucoup de temps. Les participants aux groupes de discussion ont souvent souligné que les propriétaires (et les entrepreneurs) cherchent à éviter des réparations structurelles coûteuses en se contentant de colmater les fuites et les dégâts, ce qui fait resurgir les problèmes plus tard. Un locataire a déclaré : « J'ai eu un trou dans mes armoires pendant près d'un an, un comptoir pourri et un évier qui fuyait. Les réparations effectuées étaient l'équivalent d'apposer un pansement, ce qui a entraîné la réapparition des dégâts et la nécessité de les réparer à nouveau au fil du temps ». Un autre locataire a fait part de son expérience : « Ils doivent remplacer les armoires et les comptoirs de la cuisine qui sont vieux et s'effondrent au lieu de les peindre de façon horrible ».

Un participant a mentionné les réparations inadéquates comme une stratégie intentionnelle utilisée par les propriétaires pour pousser les locataires de longue date à quitter leur logement : « [Les propriétaires] veulent intimider les locataires et créer des conditions défavorables dans leur vie quotidienne afin de les pousser à partir ». Un autre locataire a fait une évaluation similaire : « Les propriétaires ne prennent pas au sérieux les problèmes de réparation, même lorsqu'ils ont la possibilité de le faire, afin de faire comprendre aux locataires qu'ils ne paient pas assez d'argent pour le loyer ».

Les participants aux groupes de discussion ont fait

part de leurs observations concernant les propriétaires qui fournissent des niveaux d'entretien différents aux locataires en fonction des loyers qu'ils paient. Un locataire a fait part de son expérience : « Ils offrent des réparations de meilleure qualité et plus fréquentes aux locataires qui paient des loyers plus élevés ». Un autre locataire a corroboré cette expérience : « Étant dans la tranche supérieure des loyers de l'immeuble, j'ai le sentiment d'être bien traité si l'on considère que nous sommes à la valeur du marché, mais je n'ai pas entendu la même chose des résidents dont les loyers sont inférieurs ».

Notamment, 32 % des réparations nécessaires n'ont pas été signalées par les locataires. Si la plupart de ces locataires estimaient que leurs propriétaires n'effectueraient pas le travail ou ne le feraient pas de façon convenable et en temps voulu, les locataires craignaient également d'avoir des travailleurs dans leurs logements pendant la pandémie, et quelques-uns craignaient d'être accueillis avec agressivité par le personnel de gestion immobilière ou d'être tenus responsables du problème. Un locataire a expliqué : « De nombreux voisins ne demandent pas de réparations parce qu'ils ont été victimes de harcèlement et de manque de respect de la part des responsables de l'entretien et de la gestion ». Un autre locataire a fait part de son hésitation à faire des demandes d'entretien par crainte de perdre son logement : « Je ne pose pas de questions sur les réparations ou les améliorations parce que je ne veux pas faire de vagues. Je me sens en quelque sorte coincé ici parce que le loyer sera trop cher si je dois déménager ».

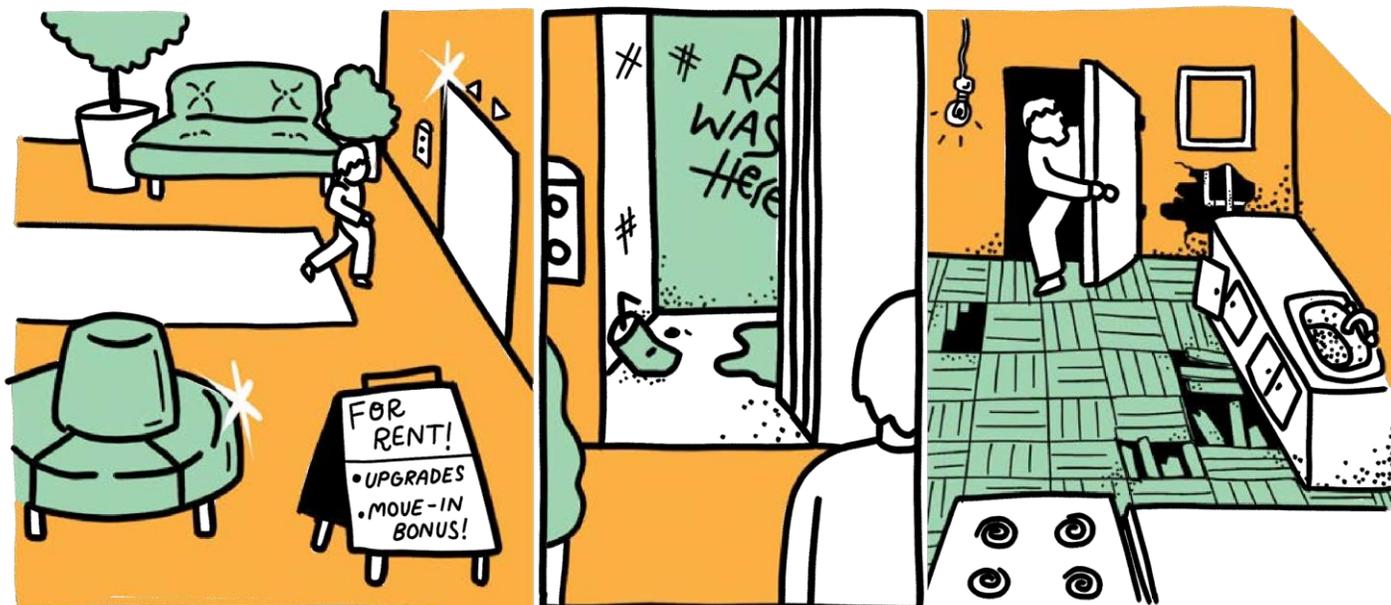


Illustration de la tendance des propriétaires à rénover les halls d'entrée et les logements embourgeoisés tout en négligeant les réparations.

Illustration de Paterson Hodgson

Un autre encore a fait part de représailles de la part de la direction :

« J'ai envoyé des photos au propriétaire concernant les parasites et la propreté et il m'a répondu par un avis N5 en prétendant que j'étais à l'origine du délabrement ».

En raison de la négligence persistante et de la crainte de mauvais traitements de la part de la direction, 26 % des personnes interrogées ont déclaré avoir effectué elles-mêmes les réparations nécessaires. De nombreux participants aux groupes de discussion ont fait part de leur expérience d'avoir été contraints d'effectuer eux-mêmes les réparations, car les propriétaires et les entrepreneurs ne répondaient pas à leurs demandes :

« Le principal problème est le remplacement des carreaux de plancher après les inondations. Cela n'a été fait qu'en partie et après de longs retards. Étant donné le harcèlement dont j'ai fait l'objet – on me blâme pour les problèmes de plomberie de l'immeuble et le concierge m'inflige maintenant un N5 avec de fausses allégations – j'évite de communiquer avec eux et je me contente de vivre avec la situation tant que la menace d'éviction n'est pas levée ».

« J'ai mis de la laine d'acier dans les trous de souris. Le propriétaire fait des tentatives décousues et infructueuses pour lutter contre les parasites, et au bout d'un certain temps, j'ai renoncé à son aide et j'ai acheté mes propres pièges à souris, pièges à coquerelles, pesticides et poudre d'acide borique ».

« [Nous] avons acheté une nouvelle cuisinière et un nouveau réfrigérateur parce que ceux qu'on nous avait donnés ne fonctionnaient pas. Je vais avoir besoin d'une nouvelle cuisinière et d'un nouveau réfrigérateur d'ici peu, mais je repousse l'échéance jusqu'à ce que ce soit nécessaire. Je ne veux pas être un locataire gênant, je suppose ».

Nous avons également constaté qu'il est difficile pour certains locataires de faire connaître leurs exigences aux propriétaires parce qu'ils sont confrontés à des comportements oppressifs de la part de ces derniers. Un locataire sur cinq a déclaré avoir été victime de discrimination fondée sur la race, le sexe ou la classe sociale de la part des propriétaires ou du personnel de l'immeuble. Et, comme le montre le tableau 8, 46 % des personnes interrogées ont rencontré des problèmes importants avec leur propriétaire, notamment du harcèlement ou de l'intimidation, l'entrée dans le logement sans autorisation et des menaces d'éviction.

Tableau 8 : Pourcentage de locataires signalant des pratiques oppressives de la part de leur propriétaire

Problème	Propriétaire financier	Entreprise ou propriétaire local	Total
Harcèlement ou intimidation	24,7 %	19,7 %	23,0 %
Ingérence dans l'organisation ou l'entraide des locataires (p. ex., enlever les affiches, engager des agents de sécurité, appeler la police)	26,2 %	24,6 %	25,7 %
Entrée dans le logement sans autorisation ni préavis	18,5 %	26,2 %	20,9 %
Menace d'éviction	18,5 %	16,4 %	17,8 %
Refus de fournir les reçus de loyer	7,7 %	5,0 %	6,8 %
Au moins un des éléments ci-dessus	44,6 %	47,5 %	45,6 %
Total des personnes interrogées	130	61	191

Dans les groupes de discussion, les locataires ont raconté des histoires d'intimidation et de harcèlement de la part des propriétaires :

« Le propriétaire a essayé de m'expulser parce que j'ai eu l'audace de rapporter son irresponsabilité et de le dénoncer pour ses tactiques de harcèlement. Comme je n'hésite pas à dénoncer les problèmes de l'immeuble, le propriétaire a envoyé une lettre à tout le monde pour dire que je me plaignais des réparations et qu'il n'était pas recommandé de le faire. L'effet a été de réduire au silence tout le monde quant aux problèmes. Je crains de parler à d'autres personnes maintenant parce que le propriétaire pourrait me prendre à nouveau pour cible, et je ne crains pas le propriétaire, mais je ne veux pas revivre tout cela. C'est tellement démoralisant ».

« Lorsqu'ils pensaient que je devais de l'argent et que je les ai poursuivis en justice pour prouver que l'erreur venait d'eux, ils ont constamment violé mon domicile en y pénétrant avec peu ou pas d'avertissement. Les propriétaires se sont comportés comme des hommes de main avec des tactiques d'intimidation. Je ne me sentais pas à l'aise de quitter mon appartement ».

Incidences sur le bien-être des locataires

Un participant au groupe de discussion a analysé l'absence de réponse des propriétaires comme une stratégie intentionnelle :

« La raison pour laquelle ils n'ont pas effectué nos réparations est qu'ils peuvent faire pression sur nous pour que nous déménagions. Mais nous n'avons pas la possibilité de déménager, car où trouver un logement abordable? Nous n'avons donc pas d'autre choix que de nous adapter ».

Comme l'a observé ce locataire, le marché du logement de Toronto, avec son taux d'inoccupation de 1,1 %, est confronté à une crise d'abordabilité si grave qu'il peut être pratiquement impossible de trouver un logement abordable et adéquat dans la ville (Ville de Toronto, 2019). Pour les propriétaires, l'absence du contrôle des loyers incite à libérer les logements occupés par des locataires de longue date payant des loyers relativement bas afin d'augmenter les loyers des nouveaux locataires. Comme nous l'avons vu dans l'introduction, les entreprises propriétaires et les propriétaires financiers utilisent l'embourgeoisement par revitalisation pour repositionner les immeubles d'habitation en tant que produits haut de gamme destinés à des locataires à revenus élevés. Derrière le marketing d'entreprise, les locataires de longue date et les locataires vulnérables doivent supporter des conditions de logement inférieures aux normes et une négligence systémique. Les habitants des immeubles de la partie sud de Parkdale vivaient dans des conditions économiques plus difficiles que l'ensemble des habitants du sud de Parkdale.

En 2020-2021, plus de 64 % des ménages locataires ont déclaré gagner moins de 40 000 \$ par an (voir tableau 4), la taille moyenne des ménages étant de 2,34 personnes. Près de 25 % d'entre eux avaient un revenu fixe, environ 19 % dépendaient de l'aide sociale et 6 % d'une pension.

Les locataires tentent de rester dans leur logement inadéquat et d'absorber les augmentations de loyer en faisant des compromis personnels qui conduiraient à leur appauvrissement et auraient une incidence négative sur leur bien-être. Comme le montre le tableau 9, 64 % des personnes interrogées ont déclaré avoir connu des difficultés financières qui ont compromis leur capacité à subvenir à leurs besoins quotidiens au cours des 12 derniers mois (la première année de la pandémie de COVID-19). Parmi les personnes interrogées, 41 % ont déclaré ne pas être en mesure de payer des médicaments ou des frais médicaux, et 41 % s'inquiétaient de ne pas avoir assez à manger, sautaient des repas ou en réduisaient les portions. Un accès compromis aux soins médicaux et à la nourriture nécessaires peut avoir un effet considérable sur la santé mentale et physique.



Tableau 9 : Charges des locataires résultant de difficultés financières au cours des 12 derniers mois

Type de charge	Locataires ayant déclaré la charge	Total des personnes interrogées	%
Paiement partiel ou tardif du loyer	59	196	30,1
Avis d'éviction ou menace d'éviction	25	199	12,6
Paiement partiel ou tardif de factures ou de cartes de crédit	79	202	39,1
Incapacité à payer des médicaments ou des frais médicaux non assurés	79	195	40,5
Inquiétude de ne pas avoir assez à manger, de sauter des repas ou d'en réduire les portions	82	201	40,8
Au moins un des éléments ci-dessus	131	206	63,6

Au quotidien, les mauvaises conditions de vie déstabilisent les capacités des locataires à prendre en charge des membres de leur famille. Il s'agit d'un problème grave dans la partie sud de Parkdale, où 22 % des personnes interrogées vivaient avec des personnes âgées. Le processus actuel d'embourgeoisement par revitalisation risque de perturber l'infrastructure sociale et les réseaux de soutien dont dépendent de nombreuses personnes vulnérables.

Cette tendance a des incidences considérables sur les communautés de nouveaux arrivants. Par exemple, un groupe de discussion avec des résidents tibétains a révélé que le nombre d'immigrants tibétains s'installant directement à Parkdale est en baisse en raison de la diminution de l'abordabilité des logements. Les résidents tibétains nouvellement arrivés ont plus de mal à survivre au quotidien que ceux qui sont arrivés plus tôt. Les participants tibétains ont fait remarquer que l'abordabilité à Parkdale ne concerne pas seulement les besoins en matière de logement, mais aussi la protection d'un sentiment d'identité et de

communauté. Ils craignent que le quartier devienne de plus en plus inabordable et que son surnom de Little Tibet devienne vide de sens :

« En tant que peuple luttant pour sa terre, Little Tibet nous permet de placer le Tibet sur une carte, même si ce n'est pas sur une carte du monde, mais au moins sur la carte de Toronto. Ce symbolisme est important pour les apatrides que nous sommes, car il s'agit aussi de préserver notre identité. Cela revêt une grande importance... Nous devons faire prendre conscience aux Tibétains que si nous n'agissons pas et ne nous organisons pas dès maintenant sur les questions de logement, nous perdrons la présence tibétaine dans Little Tibet.

On nous dit que nous pouvons trouver des logements moins chers si nous déménageons dans un endroit plus éloigné, mais je ne serais pas heureux là-bas. Je ne saurais pas comment me déplacer. Parkdale me rend heureux d'être entouré de Tibétains ».

La danse tibétaine en cercle ou *gorshay* est la pièce maîtresse de Lhakar, un rassemblement hebdomadaire de longue date à Parkdale qui fait partie du mouvement tibétain pour l'autosuffisance et l'autonomie



Organisation des locataires et réseaux de soutien social

En l'absence de protections par les politiques publiques, les réseaux de soutien social des locataires servent de protection essentielle contre les pratiques d'exploitation et d'oppression des propriétaires. Cette protection est maintenue par la volonté de la communauté de s'entraider et de se soutenir mutuellement, ce qui est souvent invisible pour le public. Les locataires s'engagent également dans des stratégies plus conflictuelles pour protéger leurs logements et leurs voisins des actions des propriétaires privés.

Les réseaux de soutien social et les avantages qui découlent de ces relations de coopération contribuent au bien-être individuel et contrecarrent l'incidence des inégalités structurelles. Cela a été clairement démontré au début de la pandémie de COVID-19, lorsque les réseaux d'entraide de quartier ont réussi à mobiliser des ressources pour répondre aux besoins fondamentaux et apporter un soutien psychosocial aux locataires, y compris les familles vulnérables, les personnes âgées et les personnes vivant avec un handicap.

Dans les immeubles de l'échantillon, les réseaux sociaux étaient généralement très solides, 88 % des personnes interrogées déclarant connaître au moins un voisin par son nom et 46 % ayant des amis proches ou des membres de leur famille vivant dans d'autres logements de l'immeuble. La confiance des locataires est attestée par le fait que 63 % des personnes interrogées ont déclaré qu'elles pouvaient s'adresser à un voisin pour obtenir des conseils ou un soutien sur des questions de logement et que 58 % ont déclaré qu'elles faisaient confiance à un voisin pour surveiller leur appartement en leur absence.

En dehors de l'immeuble, deux tiers des locataires ont déclaré avoir des amis proches ou des membres de leur famille à Parkdale, et 24 % ont déclaré avoir des réseaux étendus de plus de 10 amis proches ou relations familiales. Pour 52 % des ménages ayant des personnes à charge, cela se traduit par une confiance suffisante dans leur réseau pour laisser une personne à charge sous la garde d'une autre personne s'ils doivent s'absenter pour la nuit; parmi eux, 20 % disposaient d'un réseau solide de plus de trois personnes sur lesquelles ils pouvaient compter pour la même situation.

La participation civique et l'entraide étaient particulièrement fortes : 74 % des locataires ont fait du bénévolat ou ont apporté une aide mutuelle à d'autres personnes au cours de la première année de la pandémie. Cela consistait à aider les personnes dans leur propre immeuble (34 %), à Parkdale (47,9 %) et à l'extérieur de Parkdale (34 %). Notamment, 40 % des personnes interrogées ont déclaré qu'elles étaient engagées dans une forme ou une autre d'action collective (voir tableau 10). Près d'une personne interrogée sur trois a participé à des réunions ou à des manifestations, alors que plus d'une sur cinq a informé son propriétaire de réparations nécessaires ou de problèmes de sécurité.

Les participants aux groupes de discussion ont fait part de leurs expériences en matière d'entraide et d'organisation des locataires :

« Je ne suis pas intimidé par mon propriétaire ou par les concierges, en grande partie parce que je vis dans un immeuble où les locataires sont organisés et veillent les uns sur les autres ».

« Je suis le représentant de l'association des locataires de l'immeuble, mes problèmes sont traités plus rapidement ».

« Dans notre hall d'entrée, nous avons une étagère où nous laissons de la nourriture ou des vêtements pour les voisins qui en ont besoin. C'est ce que j'ai fait. J'ai également soutenu les causes d'Idle No More - Jamais plus l'inaction. Il m'arrive aussi d'aider mes voisins, comme dans le cas de la femme maltraitée à côté de chez moi, où j'ai affiché sur notre tableau d'affichage des lignes de soutien contre la violence à l'égard des femmes ».

Cette force et cette vitalité des réseaux sociaux ont été exploitées et soutenues par les organisateurs des locataires de Parkdale comme un moyen pour les différents groupes sociaux de partager des informations, des idées et des ressources pour les efforts de défense, l'aide au logement, le soutien général et l'action directe. Cependant, comme les organisateurs de locataires le savent parfaitement, il y a aussi des personnes qui portent seules les charges du logement. Notre enquête a révélé

Tableau 10 : Activités d'organisation des locataires au cours des 12 derniers mois

Activité	Locataires participant à l'activité	% de tous les locataires (N = 211)
Participation à des réunions ou des manifestations	65	31
Sensibilisation des locataires ou diffusion de l'information	42	20
Suivi des besoins de réparation ou des violations des règles de sécurité	21	10
Avis au propriétaire ou au gestionnaire concernant des réparations nécessaires ou des problèmes de sécurité	46	22
Contestation de demandes d'éviction	18	9
Réponse aux besoins de voisins vulnérables	30	14
Autre	2	1
Au moins un des éléments ci-dessus	84	40

que 37 % des personnes interrogées n'avaient personne dans leur immeuble à qui elles pouvaient s'adresser pour obtenir des conseils ou un soutien sur des questions relatives à leur logement ou à leur propriétaire. Un nombre similaire (38 %) a déclaré qu'il n'y avait personne dans le quartier sur qui compter en cas de problème de logement urgent.

Au cours de la recherche, des groupes de locataires locaux du 55, avenue Triller et des appartements de West Lodge, deux des plus grandes propriétés de Parkdale, ont lutté contre la mauvaise gestion de l'immeuble qui a entraîné des coupures d'eau constantes, des pannes d'électricité prolongées, un chauffage inadéquat, une négligence systémique des besoins de réparation et, dans un bâtiment, de graves lacunes dans le protocole d'intervention en cas d'urgence. Les groupes de locataires ont rencontré des fonctionnaires locaux, enregistré des centaines de plaintes auprès du service 311 de la Ville de Toronto, organisé des occupations des locaux dans leurs immeubles et dans les bureaux des entreprises propriétaires, et suivi systématiquement le nombre de logements vacants à chaque étage de leurs immeubles. Le groupe de locataires de West Lodge a également créé une banque alimentaire gérée par les locataires; comme l'a indiqué un locataire :

« en faisant cela, [nous] avons pu attirer l'attention sur les plus de 200 logements vacants tout en distribuant de la nourriture à nos voisins qui vivaient des difficultés pendant la pandémie ». Les locataires de West Lodge continuent de faire pression sur leur propriétaire pour qu'il mette les logements vacants en location, en particulier pour les locataires souhaitant des transferts internes vers des logements plus grands, afin de répondre à l'augmentation du nombre de ménages ou à l'évolution des besoins.

Ces formes d'action collective et de mobilisation des locataires sont cruciales, car notre enquête et les groupes de discussion ont montré un besoin persistant de mobilisation, de partage d'informations et de soutien pour les locataires qui n'ont pas été mis en relation avec d'autres. Par exemple, 30 % des personnes interrogées ont déclaré avoir besoin d'aide pour accéder à des informations sur les droits des locataires, alors que 41 % ne savaient pas exactement où obtenir de l'aide pour des problèmes de logement. Comme l'a succinctement suggéré un participant à un groupe de discussion : « L'information existe, mais elle ne parvient pas aux locataires. Nous avons besoin d'une meilleure diffusion de l'information ». Le comité consultatif des locataires nous a indiqué que les locataires qui ne connaissent pas leurs droits ou dont la

langue maternelle n'est pas l'anglais ont tendance à considérer les avis d'éviction ou les augmentations de loyer (y compris les augmentations illégales) comme obligatoires. Et dans notre échantillon, près d'une personne interrogée sur cinq a choisi de ne pas soulever un problème avec son propriétaire ou son gestionnaire immobilier en raison de la barrière linguistique :

« L'une des raisons pour lesquelles les gens continuent à être confrontés à des problèmes de réparation est que nous ne savons pas vraiment à qui nous adresser si le propriétaire ne fait pas son travail correctement. Beaucoup d'entre nous, [locataires tibétains], n'ont aucune idée et aucune connaissance à ce sujet ».

« Avant que mes filles ne nous rejoignent, j'ai dû passer une semaine sans lumière dans ma cuisine parce que je ne pouvais pas en parler à mon concierge, car je ne parle pas anglais ».

Dans le groupe de discussion avec les locataires tibétains, nous avons également entendu que de nombreux membres de la communauté tibétaine ne peuvent pas lire ou comprendre les communications écrites de leurs propriétaires. Ils doivent continuellement chercher du soutien auprès de leurs voisins, de leur famille ou de leurs amis, mais il y a des personnes dont tout le réseau immédiat est confronté aux mêmes barrières linguistiques et qui ne savent pas vers qui se tourner pour obtenir de l'aide.

Les locataires dotés d'un sentiment d'efficacité personnelle sont également confrontés à des difficultés pour améliorer leurs conditions de logement. Les locataires ont indiqué à plusieurs reprises qu'ils avaient perdu espoir et adopté une approche plus passive face à leurs besoins de réparation en raison de la négligence systématique des propriétaires à l'égard de leurs préoccupations ou de la négligence de la direction à l'égard des ordres de travaux de réparation. En outre, les locataires choisissent de ne pas soulever les problèmes auprès du personnel de l'immeuble parce qu'ils craignent

d'attirer encore plus l'attention - cette décision a été prise par 26 % des personnes interrogées. Le même raisonnement s'applique à la participation à une action collective. Comme l'a expliqué un locataire, « je ne me suis pas opposé à l'augmentation du loyer parce que je ne veux pas figurer sur la liste des locataires difficiles. J'ai continué à payer mon loyer pendant la pandémie, même si j'ai perdu tous mes emplois ».

Les locataires qui ont fait entendre leur voix dans le cadre de la défense ou de l'efficacité collective ont une expérience directe des pratiques visant à les intimider. Quelque 26 % des locataires ont déclaré avoir fait l'objet de tactiques musclées et de représailles lorsqu'ils ont soulevé des problèmes avec leur propriétaire. Les locataires ont fait part de leurs expériences de contrôle oppressif des propriétaires dans l'enquête :

« Dans notre tentative de création d'un syndicat des locataires, nous avons distribué des prospectus dans le hall d'entrée. Nous nous sommes sentis intimidés par le personnel qui entrait et sortait continuellement du hall pour nous parler ».

« Je reçois un avis d'inspection chaque fois que je fais part d'un problème au propriétaire. Par exemple, j'ai demandé une nouvelle carte de buanderie. Ce propriétaire utilise l'avis d'entrée à des fins d'intimidation et de harcèlement ».

« Lorsque j'ai commencé à envoyer des plaintes par courriel et à défendre les intérêts de mon voisin, une unité d'entreposage m'a été refusée. Il y en a plusieurs vides et ils gagneraient de l'argent, mais ils veulent que je sache qu'ils exerceront des représailles ».

« Je suis souvent suivi par le personnel de l'immeuble, et lorsque nous avons des réunions dans le hall d'entrée, ils essaient de nous surveiller ».

« Pendant les grèves des loyers de 2017, j'ai le sentiment d'avoir été ciblé et harcelé par un bombardement d'avis d'entrée et d'inspection ».

L'utilisation d'avis d'entrée, le refus de fournir des services comme des places de stationnement et des casiers de rangement, la menace d'avis d'éviction, ainsi que la menace de ne pas recevoir de références pour d'autres demandes de location, ont été des stratégies utilisées contre les locataires qui se sont opposés aux pratiques agressives et prédatrices des propriétaires. Malgré ces représailles, les locataires ont continué à s'organiser collectivement

tout au long de la pandémie pour demander un moratoire sur les évictions, des locaux pour une banque alimentaire gérée par les locataires, le gel des loyers et des réparations adéquates. Comme l'a indiqué un organisateur : « je ne suis pas intimidé par mon propriétaire ou par les concierges, en grande partie parce que je vis dans un immeuble où les locataires sont organisés et veillent les uns sur les autres ».

Inabordabilité rencontrée par les locataires d'immeubles appartenant à tous les types de propriétaires privés

Dans l'ensemble, notre évaluation des besoins démontre que le déclin rapide de l'abordabilité n'est pas simplement le résultat naturel des pressions du marché, mais qu'il est profondément ancré dans les pratiques agressives des propriétaires, financiers ou non, qui cherchent à extraire des revenus locatifs de leur propriété et à contrôler leurs biens immobiliers. L'enquête n'a révélé que peu de différences entre les taux d'inabordabilité des logements dont les propriétaires sont financiers et ceux appartenant à de petits propriétaires. Toutefois, les locataires dont les propriétaires sont financiarisés sont plus susceptibles de se trouver dans une situation d'inabordabilité grave, plus de 41 % d'entre eux

consacrant au moins la moitié de leurs revenus aux frais de logement, contre 31 % des locataires de logements appartenant à de petits propriétaires. La financiarisation, l'investissement immobilier et l'augmentation du prix des actifs sont devenus les principaux moteurs de la croissance économique dans un contexte de faibles taux d'intérêt (Soederberg, 2020).

Ainsi, l'embourgeoisement résidentiel par revitalisation est plus qu'un modèle d'affaires. C'est une caractéristique endémique de notre économie politique actuelle qui fait qu'il semble naturel pour les entreprises propriétaires et les propriétaires financiers de s'attendre à des revenus locatifs plus élevés.



Les résidents de Parkdale manifestent à l'angle de King et Dufferin pour exiger plus de « logements abordables maintenant » dans le cadre de la Journée nationale de l'habitation, le 22 novembre 2017.

Stratégies d'action communautaire et options de politiques

Pour faire face aux menaces croissantes qui pèsent sur l'abordabilité et aux pressions de déplacement dans les tours d'habitation de Parkdale, nous avons défini trois grandes orientations d'action :

1. Changement de politique pour protéger les droits des locataires et garantir l'abordabilité du logement
2. Démarchandisation des tours de logement locatif par l'acquisition et le développement communautaires sans but lucratif
3. Renforcement de l'organisation des locataires pour protéger leurs droits

Ces grandes orientations, qui englobent un certain nombre de recommandations particulières résumées dans les tableaux ci-dessous et détaillées dans cette section, sont issues de notre étude communautaire et d'une vaste consultation avec les locataires, les organismes communautaires, les experts en matière de logement et le personnel gouvernemental.

1. Changement de politique pour protéger les droits des locataires et garantir l'abordabilité du logement

Recommandation		Qui est responsable?	Objectif décennal
Changements de politique prioritaires			
1.1	Instaurer un véritable contrôle des loyers en supprimant l'absence du contrôle des loyers et en limitant les augmentations de loyer supérieures au taux légal	Gouvernement de l'Ontario Locataires, Parkdale Community Legal Services, Federation of Metro Tenants' Associations, Centre de défense des locataires de l'Ontario, PNLT, autres militants	Loi votée
1.2	Fournir un financement public aux organismes de logement sans but lucratif pour qu'ils acquièrent des propriétés locatives privées et les convertissent en logements abordables permanents	SCHL, gouvernement de l'Ontario, Ville de Toronto	Nouveau programme de financement

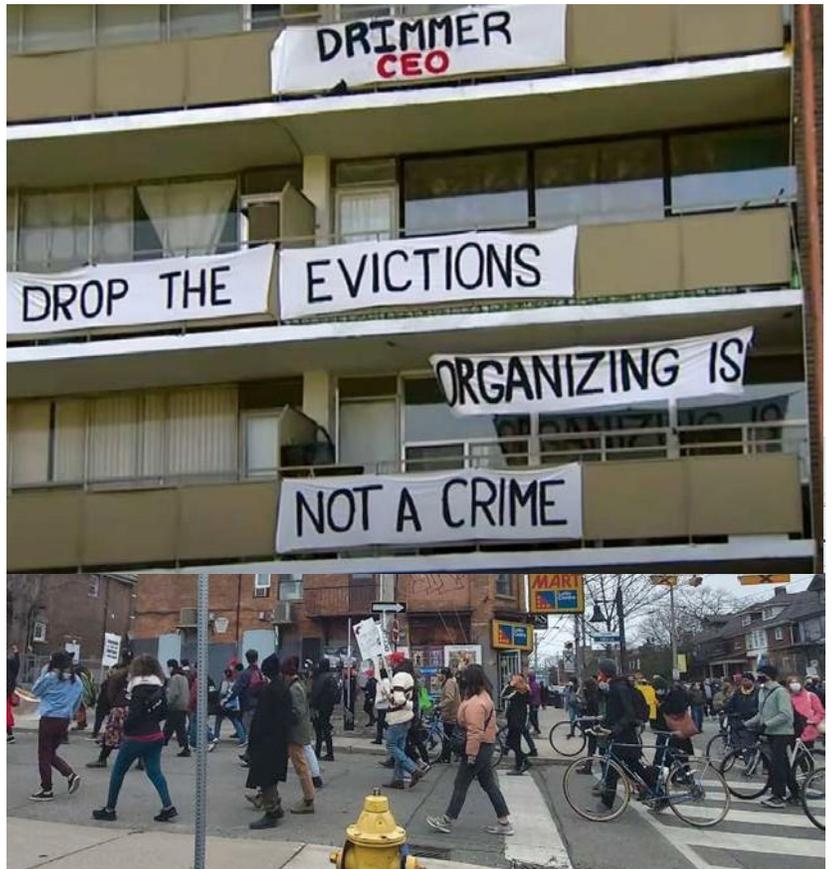
Recommandation		Qui est responsable?	Objectif décennal
Autres changements de politique			
1.3	Légaliser les grèves des loyers par l'entremise d'une loi sur la retenue des loyers	Gouvernement de l'Ontario	Loi votée
1.4	Augmenter les inspections RentSafeTO des grands immeubles locatifs pour s'assurer que tous les locataires, y compris les locataires de longue durée, bénéficient d'un entretien adéquat de leur logement	Ville de Toronto	Mise en œuvre des améliorations du programme
1.5	Renforcer la réglementation des prêteurs qui financent les entreprises propriétaires et les FPI par des dispositions comme les restrictions sur les prêts bancaires à ceux qui déstabilisent le secteur du logement locatif	SHARE, Fondation Maytree, Fédération canadienne des municipalités	Loi votée

2. Démarchandisation des tours de logement locatif par l'acquisition et le développement communautaires sans but lucratif

Recommandation		Qui est responsable?	Objectif décennal
2.1	Acquérir et convertir des tours locatives privées en logements publics ou à but non lucratif qui sont abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes	<i>Principaux acteurs</i> : locataires et fournisseurs locaux de logements publics et à but non lucratif (Toronto Community Housing, PNLT, Parkdale Activity-Recreation Centre (PARC), United Church of Canada Foundation, Mainstay Housing, Ecuhome, LOFT Community Services, St. Clare's, Native Men's Residence, Native Child and Family Services of Toronto, COTA Health, etc.) <i>Soutien des intervenants</i> : Ville de Toronto, conseiller municipal, Co-operative Housing Federation of Toronto, MaRS Centre for Impact Investing, banques sociales	2 000 logements (30 %) du parc locatif de Parkdale appartenant à des organismes publics ou à but non lucratif et exploités en tant que logements abordables 1 500 logements préservés grâce à l'acquisition du parc locatif existant; construction de 500 nouveaux logements
2.2	Développer de nouveaux logements locatifs abordables détenus par des acteurs sociaux		
2.3	Exproprier des propriétés financiarisées afin d'offrir des logements locatifs abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes		

3. Renforcement de l'organisation des locataires pour protéger leurs droits

Recommandation		Qui est responsable?	Objectif décennal
3.1	Former un comité de locataires dans chaque tour de Parkdale	<p><i>Principaux acteurs :</i> Parkdale Community Legal Services, Parkdale Organize, groupes de locataires locaux</p> <p><i>Soutien des intervenants :</i> PARC, Parkdale People's Economy, PNLT, organismes chargés de l'établissement, Ville de Toronto, conseiller municipal, bibliothèque publique de Toronto</p>	Comités de locataires dans 75 % des immeubles
3.2	Étendre la prévention proactive des évictions afin de fournir des informations juridiques et un soutien d'organisation aux locataires vivant dans des tours locatives à risque		
3.3	Créer un centre de ressources sur les droits des locataires (possiblement situé dans la succursale de la bibliothèque publique de Toronto à Parkdale) pour dispenser de la formation sur les droits des locataires et organiser régulièrement des ateliers communautaires		Création d'un centre de ressources sur les droits des locataires
3.4	Élaborer un dossier d'information multilingue sur les droits des locataires à l'intention des nouveaux locataires		Distribution de 10 000 exemplaires du dossier aux locataires
3.5	Mettre en place des groupes de travail multilingues et culturellement adaptés pour traiter les questions de logement, en mettant l'accent sur les familles immigrantes et les personnes âgées		
3.6	Créer un groupe de travail communautaire dirigé par les locataires afin d'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'action de lutte contre les organismes nuisibles dans le quartier		



Le comité des locataires du 55, avenue Triller et leurs sympathisants manifestent devant les propriétés de Parkdale appartenant à Starlight Investments. Mars 2021. Photos de Berndette Rilloraza.



Les habitants de Parkdale manifestent à l'hôtel de ville en 2017

Changement de politique pour protéger les droits des locataires et garantir l'abordabilité du logement

Instaurer un véritable contrôle des loyers en supprimant l'absence du contrôle des loyers et en limitant les augmentations de loyer supérieures au taux légal

Nos recherches montrent que le parc locatif privé de Parkdale devient de plus en plus inabordable, principalement parce que les propriétaires privés – qu'il s'agisse de petits propriétaires locaux, de grandes entreprises ou de FPI transnationales – augmentent les loyers de manière agressive. Entre 2015 et 2022, le loyer mensuel moyen d'un logement d'une chambre annoncé sur les sites Web des grands propriétaires dans la partie sud de Parkdale a augmenté de 640 \$, soit une hausse de 57 %. Ces augmentations spectaculaires des loyers ont été rendues possibles par les lacunes de la loi ontarienne en matière de contrôle des loyers, en particulier l'absence du contrôle des loyers.

Pour protéger l'abordabilité du parc locatif de Parkdale, nous proposons que le gouvernement de l'Ontario établisse un véritable contrôle des loyers en mettant fin à l'absence du contrôle des loyers, en imposant des restrictions sur les augmentations de loyer supérieures au taux légal (ASTL) et en rétablissant le contrôle des loyers pour les propriétés construites ou louées pour la première fois après 1998. Le contrôle des loyers est un système de réglementation qui vise à protéger l'abordabilité des logements locatifs en établissant des contrôles de prix juridiquement contraignants, y compris sur le montant de la hausse des loyers que les propriétaires peuvent appliquer chaque année. La réglementation du contrôle des loyers a été établie pour la première fois en Ontario dans les années 1970 et a été à la fois renforcée et affaiblie par les gouvernements successifs.

En 2006, le gouvernement progressiste-conservateur du premier ministre Mike Harris a éliminé le contrôle des loyers pour les logements vacants. Actuellement, la *Loi sur la location à usage d'habitation* de 2006 prévoit un niveau de contrôle des loyers de base pour les locataires en place, limitant les augmentations annuelles de loyer à un taux légal lié à l'indice des prix à la consommation pour l'Ontario et publié annuellement par le ministère des Affaires municipales et du Logement de la province. Néanmoins, les lacunes réglementaires comme l'absence du contrôle des loyers, les ASTL et les exemptions du contrôle des loyers pour les logements construits ou occupés pour la première fois après 1998 permettent aux

propriétaires d'augmenter les loyers et de provoquer des déplacements de locataires. Notre recommandation consiste donc en deux mesures politiques précises : mettre fin à l'absence du contrôle des loyers et limiter les ASTL.

Mettre fin à l'absence du contrôle des loyers. L'absence de contrôle des loyers a joué le rôle le plus important dans l'augmentation spectaculaire des loyers à Parkdale. Lorsqu'un logement est libéré, il n'y a pas de limite à l'augmentation du loyer que peut fixer le propriétaire. Par conséquent, les propriétaires ont une incitation financière à déloger les locataires en place. Les entreprises propriétaires et les propriétaires financiers, en particulier, ont profité de l'absence du contrôle des loyers pour augmenter considérablement les loyers une fois les logements libérés. Ce processus réduit également le nombre de logements locatifs abordables disponibles au fil du temps, ce qui rend de plus en plus difficile pour les membres de la classe ouvrière, les personnes à faibles revenus et les membres des communautés racisées de trouver de nouveaux logements qu'ils peuvent s'offrir dans le quartier. Nous proposons que le contrôle des loyers reste en vigueur lorsqu'un logement est libéré et ensuite loué par un nouveau locataire. Pour préserver l'abordabilité des logements locatifs de Parkdale, il faut mettre fin à l'absence du contrôle des loyers.

Ce changement de politique stabiliserait les loyers, préserverait l'abordabilité et réduirait le déplacement et le harcèlement des locataires. Cela peut se faire par l'entremise d'une loi provinciale modifiant la *Loi sur la location à usage d'habitation*. En 2021, le Nouveau Parti démocratique (NPD) de l'Ontario a déposé le projet de loi 23, la Loi sur la stabilisation des loyers, qui rétablirait le contrôle des loyers pour les logements vacants. Le projet de loi a été coparrainé par Bhutila Karpoche, la députée provinciale de Parkdale-High Park, qui a expliqué qu'il « rendrait illégal pour les propriétaires d'augmenter le loyer des nouveaux locataires au-delà de la limite légale. Si elle est adoptée, cette loi empêchera les loyers de monter en flèche et mettra fin à l'incitation actuelle des propriétaires à expulser de bons locataires juste pour pouvoir augmenter le loyer ». Malheureusement, le projet de loi n'a pas été adopté par l'Assemblée législative de l'Ontario⁶.

⁶ Lors des dernières élections générales de juin 2022 en Ontario, le Nouveau Parti démocratique (NPD) et le Parti libéral ont tous deux promis de renforcer le contrôle des loyers s'ils étaient élus. Les progressistes-conservateurs de Doug Ford ayant remporté un second gouvernement majoritaire et n'ayant exprimé aucun intérêt pour le renforcement du contrôle des loyers, il est peu probable que ce changement de politique soit réalisé au cours des quatre prochaines années. Les défenseurs devraient donc réfléchir à la manière de créer un mouvement en faveur d'un véritable contrôle des loyers d'ici le prochain cycle électoral.

Pour mettre en œuvre ce changement de politique important au cours des dix prochaines années, les locataires locaux, les organismes à but non lucratif, les groupes de défense et les politiciens doivent unir leurs forces dans une campagne intersectorielle en faveur d'un véritable contrôle des loyers.

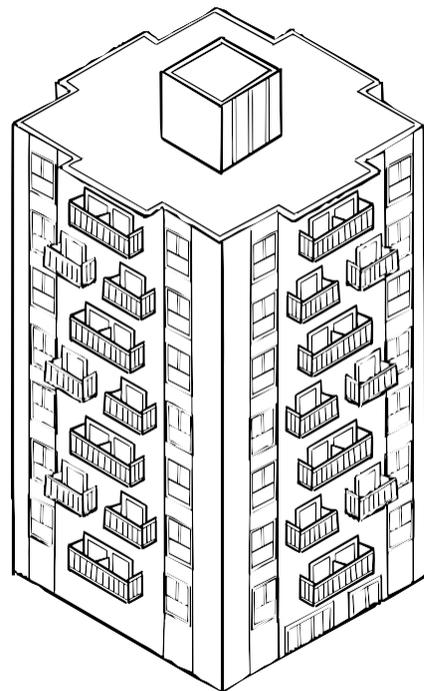
Limiter les augmentations de loyer supérieures au taux légal. La réglementation actuelle des loyers permet aux propriétaires de procéder à des augmentations de loyer supérieures au taux légal (ASTL) lorsqu'ils engagent des dépenses en capital ou des augmentations d'impôts fonciers. Les propriétaires peuvent demander des ASTL pour diverses raisons, notamment lorsque :

- les principaux travaux d'investissement sont payés et achevés (p. ex., balcons, ascenseurs);
- les programmes d'économie d'énergie sont payés et achevés (p. ex., éclairage à faible consommation d'énergie, toilettes à faible débit);
- les éléments de sécurité sont payés et achevés (p. ex., caméras de sécurité);
- les éléments d'accessibilité sont payés et achevés (p. ex., rampes d'accès pour les fauteuils roulants, dispositifs d'ouverture automatique des portes);
- il y a une augmentation extraordinaire des impôts fonciers du propriétaire.

Les propriétaires profitent souvent des ASTL pour répercuter sur les locataires les coûts des rénovations esthétiques ou les retards dans les réparations (c.-à-d. les travaux nécessaires en raison d'une négligence prolongée de l'entretien des immeubles). Pire encore, les propriétaires sont autorisés à appliquer des augmentations de loyer supérieures au taux légal sans tenir compte des travaux d'entretien de routine qu'ils effectuent ou de leur respect des ordres de travaux municipaux. Dans notre enquête menée auprès des locataires de Parkdale, 75 % des personnes interrogées vivaient dans un logement inadéquat. Comme l'indique notre analyse du marché, il a été rapporté que les entreprises propriétaires et les propriétaires financiers en particulier ont demandé des ASTL pour améliorer des installations comme les halls d'entrée et les balcons, qui augmentent la qualité marchande des immeubles pour les nouveaux locataires, alors même qu'ils négligent l'entretien des logements occupés depuis longtemps par des locataires de la classe ouvrière, des PANDC et des locataires vulnérables.

L'explosion des ASTL à Parkdale et ailleurs accroît les pressions de déplacement et rend les logements trop chers pour les locataires. Notre étude de marché montre que la partie sud de Parkdale a connu l'une des plus fortes concentrations de demandes d'ASTL dans la ville de Toronto (voir figure 16). En outre, notre évaluation des besoins a révélé que, coincés entre la hausse des loyers et des frais de subsistance et la stagnation des revenus, 64 % des personnes interrogées n'étaient pas en mesure de répondre de manière adéquate à des besoins fondamentaux comme la sécurité alimentaire et les médicaments. Les propriétaires ne devraient pas être autorisés à répercuter les coûts des réparations standard de leurs biens immobiliers sur les locataires par l'entremise des ASTL.

Nous proposons que les ASTL ne soient autorisées que pour les coûts directement liés aux éléments de sécurité et d'accessibilité qui sont nécessaires et pour lesquels le propriétaire a prouvé, devant la Commission de la location immobilière (CLI), qu'il n'avait pas les ressources financières pour les entreprendre. Les propriétaires et les investisseurs ne devraient pas tirer de bénéfices accrus des logements locatifs si des réparations de sécurité et d'accessibilité sont nécessaires. Les ASTL ne doivent pas être autorisées à d'autres fins.



Fournir un financement public aux organismes de logement sans but lucratif pour qu'ils acquièrent des propriétés locatives privées et les convertissent en logements abordables permanents

En consultant les locataires, les organismes communautaires, les experts en matière de logement et le personnel des administrations municipales, nous avons constaté que la stratégie la plus efficace et la plus durable pour conserver des logements locatifs abordables consiste à démarcher et à socialiser les logements en les acquérant et en les confiant à des sociétés de logement publiques, à des fournisseurs de logements communautaires à but non lucratif ou à des fiducies foncières communautaires (FFC).

Dans le cadre d'une propriété à but non lucratif, les loyers pourraient être stabilisés à des niveaux abordables, allant de tarifs de logement très abordables à 100 % du loyer moyen du marché. En outre, des plans d'accès pour les locataires pourraient être créés afin de donner la priorité aux membres de communautés méritant l'équité⁷. L'acquisition de terrains et de logements pour des logements abordables est une tâche à forte intensité de capital. Par conséquent, une acquisition réussie par les communautés nécessite un financement public par l'entremise de subventions et de financements à faible taux d'intérêt de la part de tous les niveaux de gouvernement.

Financement municipal. Jusqu'à récemment, la Ville de Toronto ne disposait d'aucun programme de financement officiel pour soutenir l'acquisition de logements locatifs en vue de leur conversion en logements abordables. Cependant, au cours de la période de recherche, et en partie grâce à l'action de la PNLT, la Ville a lancé le programme d'acquisition d'immeubles à logements multiples (AILM)⁸. Bien qu'il s'agisse d'une étape importante, il est prévu que le programme ne soutienne l'acquisition que d'une centaine de logements par an à Toronto. Un financement nettement plus important est nécessaire pour soutenir un programme d'acquisition ayant une incidence large et durable. Nous proposons que la Ville de Toronto augmente le financement annuel du programme d'AILM à au moins 50 millions de dollars par an, ce qui permettrait l'acquisition d'environ

500 logements par an. Cette augmentation du financement permettra aux organismes installés à Parkdale d'obtenir un financement annuel pour soutenir les projets d'acquisition.

Financement provincial. Actuellement, le gouvernement de l'Ontario n'a pas de programme de financement pour soutenir les projets d'acquisition de logements. Nous proposons deux moyens par lesquels le gouvernement provincial pourrait soutenir de tels projets. Tout d'abord, la province devrait prendre un nouvel engagement de financement pour les dépenses de capital afin de soutenir directement les acquisitions par les communautés. Deuxièmement, la province devrait fournir de nouveaux suppléments au loyer fondés sur le revenu pour les projets d'acquisition de logements locatifs.

Ce nouveau financement permettrait à une partie (idéalement 25 à 50 %) des logements d'être très abordables. Il pourrait être acheminé directement vers des gestionnaires de services, comme la Ville de Toronto, pour être versé à des organismes de logement sans but lucratif dans le cadre de projets admissibles. L'un des mécanismes par lesquels le gouvernement provincial pourrait fournir ce financement consisterait en un nouvel investissement dans l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement (IPOL). L'IPOL était un programme provincial de logement abordable, mené entre 2019 et 2021, qui permettait aux municipalités de financer les priorités locales en matière de logement, y compris les acquisitions sans but lucratif⁹.

Financement fédéral. La Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral tend à donner la priorité aux projets de construction de nouveaux logements abordables. Elle donne rarement la priorité à la préservation de logements abordables existants par l'entremise d'acquisitions. Alors que le programme de logement du gouvernement fédéral créé pendant la pandémie, l'Initiative pour la création rapide de logements, a consacré des milliards de dollars à l'acquisition et à la conversion

⁷ Le plan d'accès pour les locataires est un document qui indique les mandats ou groupes cibles, le niveau d'abordabilité, les coûts d'occupation initiaux et les allocations de logement pour un projet de logement. Le plan d'accès indique également comment le projet sera commercialisé et comment les locataires seront sélectionnés dans le cadre d'une procédure équitable et transparente.

⁸ Le programme d'AILM aide les organismes à but non lucratif à acquérir des immeubles locatifs à risque de 60 logements ou moins, en leur accordant des subventions en capital pouvant aller jusqu'à 200 000 \$ par logement et en finançant les coûts initiaux du projet, y compris les dépôts et les dépenses liées à la vérification préalable. Un aspect important de la conception du programme est l'utilisation d'une procédure de demande de propositions (DP) en deux phases. Au cours de la première phase, la Ville de Toronto présélectionne un sous-ensemble d'organismes pour le financement de projets d'acquisition. Une fois le financement approuvé, ces organisations à but non lucratif peuvent faire des offres pour les biens immobiliers. Une fois qu'un bien a été sécurisé sous conditions, l'organisation soumet une proposition de phase 2 pour ce bien particulier, que la Ville évalue rapidement (dans un délai de 30 jours). Cette procédure de DP par phases permet aux organismes d'acquérir rapidement des biens sur le marché libre. La première DP pour le financement du programme d'AILM a été publiée au début de 2022, avec un total de 20 millions de dollars de fonds à déboursier pour 2021 et 2022.

⁹ En 2019 et 2020, grâce au financement de l'IPOL, la Ville de Toronto a financé deux projets d'acquisition à Parkdale : un immeuble de 39 logements (1499, rue Queen Ouest) acquis par le Parkdale Activity-Recreation Centre (PARC) et un immeuble de 10 logements (33, avenue Beaty) acquis par COTA Health.

de propriétés commerciales comme les hôtels, il n'a pas soutenu l'acquisition de logements locatifs existants. Nous pensons que le moyen le plus efficace pour le gouvernement fédéral d'augmenter rapidement la disponibilité de logements abordables est de soutenir l'acquisition de logements locatifs par les pouvoirs publics ou les organismes à but non lucratif par l'entremise d'un nouveau programme d'acquisition fédéral. Plusieurs militants ont déjà proposé un tel programme. Les recherches donnent à penser que pour chaque nouveau logement abordable créé, 15 logements abordables existants sur le marché privé sont perdus (Pomeroy, 2020).

Un livre blanc publié en 2020 par la Fédération canadienne des municipalités, intitulé *COVID-19 et le logement : Urgence d'agir pour combler des besoins criants*, indique : « Le gouvernement fédéral a l'occasion de permettre aux fournisseurs de logements communautaires et à leurs partenaires municipaux d'acquérir des logements locatifs privés à loyers abordables à un coût bien moindre que ce que coûterait la construction de nouveaux logements abordables ». Les conclusions de nos recherches confirment la nécessité de la conservation et de l'acquisition sans but lucratif des logements existants.

Nous proposons que le gouvernement fédéral crée et finance un nouveau programme d'acquisition fédéral dans le cadre de sa Stratégie nationale sur le logement. Ce nouveau programme devrait fournir :

- un financement à faible taux d'intérêt, semblable au Fonds national de co-investissement pour le logement de la SCHL;
- des subventions d'investissement de 100 000 \$ à 200 000 \$ par logement.

Il serait très important que le programme prévoit également une procédure accélérée d'examen des demandes de financement. À l'heure actuelle, la SCHL prend entre quatre et huit mois pour examiner les demandes présentées au Fonds national de co-investissement pour le logement et effectuer la vérification préalable. Une procédure d'examen des demandes de financement accélérée de 30 à 60 jours est essentielle pour garantir que les fonds puissent être déboursés rapidement afin de suivre le rythme des acquisitions et des transactions sur le marché. Le programme d'AILM de la Ville de Toronto a démontré que le gouvernement peut débloquer rapidement des fonds pour des projets d'acquisition. Le gouvernement fédéral devrait envisager un programme similaire. Sinon, le gouvernement fédéral devrait fournir les fonds directement aux municipalités (en tant que gestionnaires de services) pour qu'elles les déboursent localement dans le cadre de leurs propres programmes.

Légaliser les grèves des loyers par l'entremise d'une loi sur la retenue des loyers

Les grèves des loyers ont été une tactique d'organisation efficace pour les locataires de Parkdale, leur permettant de prendre des mesures collectives pour exprimer leurs griefs à l'égard des propriétaires, notamment les augmentations injustes de loyer, les menaces d'éviction et le manque d'entretien.

Actuellement, la retenue des loyers en raison d'une grève des loyers est illégale en Ontario. Les locataires qui ne paient pas leur loyer risquent d'être expulsés pour défaut de paiement. Cependant, il existe dans le monde entier des lois sur la retenue des loyers qui offrent aux locataires un moyen légal et protégé de retenir les loyers dans des circonstances particulières, ainsi que des voies de résolution des litiges entre propriétaires et locataires.

Nous proposons qu'une loi sur la retenue des loyers soit introduite en Ontario afin de donner à tous les locataires un moyen sûr et protégé d'exercer leur pouvoir collectif de retenue des loyers et de faciliter la résolution des litiges entre propriétaires et locataires. Nous recommandons que des recherches supplémentaires soient entreprises afin de cerner le champ d'application et la forme appropriés de la loi sur la retenue des loyers, afin de soutenir les locataires dans l'organisation de la protection de leurs droits.

Augmenter les inspections RentSafeTO des grands immeubles locatifs pour s'assurer que tous les locataires, y compris les locataires de longue durée, bénéficient d'un entretien adéquat de leur logement

RentSafeTO est un programme d'application des règlements de la Ville de Toronto visant à garantir que les immeubles d'habitation de trois étages ou plus respectent les normes d'entretien municipales. Malgré l'existence du programme, notre enquête menée auprès des locataires de Parkdale a révélé que 75 % des personnes interrogées vivaient dans des logements inadéquats. Pour s'assurer que le parc locatif est sûr et sécurisé, la Ville de Toronto devrait améliorer le programme RentSafeTO en renforçant le respect de la loi par les propriétaires et en améliorant la communication avec les locataires.

Nous proposons les améliorations suivantes :

- augmenter le nombre d'inspections pour les immeubles où des problèmes de conformité ont été soulevés;
- élaborer un mécanisme de signalement confidentiel permettant aux locataires de logements nécessitant des travaux d'entretien importants de déposer des plaintes anonymes auprès de RentSafeTO;
- informer tous les locataires par écrit si le nombre de demandes de service ou de plaintes concernant leur immeuble atteint un certain seuil (p. ex., 10 % des logements);
- mettre en œuvre un nouveau protocole par lequel la Ville envoie des avis écrits aux fournisseurs de prêts et d'hypothèques des propriétés dont les propriétaires n'ont pas respecté les normes de santé et de sécurité.

Renforcer la réglementation des prêteurs qui financent les entreprises propriétaires et les fiducies de placement immobilier par des dispositions comme les restrictions sur les prêts bancaires à ceux qui déstabilisent le secteur du logement locatif

La capacité des entreprises propriétaires et des fiducies de placement immobilier (FPI) à acheter d'importants parcs de logements locatifs a été renforcée par leur capacité à lever des fonds auprès d'investisseurs, de fonds de pension et de banques. Dans de nombreux cas, les investisseurs et les prêteurs approuvent les investissements et les prêts en fonction de plans d'affaires qui montrent que les revenus locatifs des biens immobiliers augmentent au fil du temps, le plus souvent par l'entremise d'une augmentation des loyers. Dans la plupart des cas, les propriétaires n'informent pas les investisseurs et les prêteurs que la rentabilité de leurs projets dépend du déplacement des locataires existants, qui sont souvent des locataires de longue date, à faibles revenus et vulnérables.

Nous proposons l'adoption d'une loi qui empêche les prêteurs de financer des projets qui déstabilisent le logement locatif. Ces restrictions encourageront les prêteurs à faire preuve d'une plus grande diligence pour les prêts liés au logement locatif, limitant le financement et décourageant les pratiques prédatrices des propriétaires. Certes, nous n'avons pas connaissance à l'heure actuelle de propositions de politique particulières qui permettraient d'atteindre cet objectif. Nous recommandons donc que des recherches supplémentaires soient entreprises pour cerner les options de politique permettant de réglementer les prêteurs qui financent les entreprises propriétaires et les FPI, comme des restrictions sur les prêts bancaires à ceux qui déstabilisent le secteur du logement locatif.



Les partisans de la Neighbourhood Land Trust célèbrent l'achat du 22, avenue Maynard, un immeuble de 36 logements qui appartient désormais à la communauté et dont les loyers resteront abordables pendant 99 ans.



36 🏠 PROTECTED

Démarchandisation des tours de logement locatif par l'acquisition et le développement sans but lucratif de logements

Notre étude montre que les locataires sont soumis à des augmentations de loyer agressives, à des conditions de logement inadéquates et à l'embourgeoisement par revitalisation, que leur logement appartienne à des propriétaires financiers, à des entreprises propriétaires ou à des propriétaires locaux. Le marché du logement locatif de Parkdale est de plus en plus soumis aux attentes de rendement

financier plus élevé de la part des entreprises propriétaires et des propriétaires financiers - attentes qui se sont traduites par des taux plus élevés d'ASTL et de demandes d'éviction. Ce qui est nécessaire n'est pas seulement une réglementation ciblant des acteurs particuliers du marché, comme les sociétés financières, mais des protections pour les locataires vulnérables et la démarchandisation du logement au service de la construction d'un système de logement plus juste.

Acquérir et convertir des tours locatives privées en logements publics ou à but non lucratif qui sont abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes

Grâce à des recherches approfondies sur les stratégies utilisées dans les municipalités d'Amérique du Nord (San Francisco, Vancouver, Montréal et autres), nous avons déterminé que l'approche la plus efficace pour préserver, produire et maintenir l'abordabilité des logements locatifs

est l'acquisition de logements locatifs privés par des organismes publics ou à but non lucratif et la conversion de ces propriétés en logements locatifs abordables de façon permanente (voir références). Pour garantir l'abordabilité des logements aux locataires à revenus faibles et modestes, nous proposons un effort à l'échelle du quartier pour démarchandiser les logements locatifs par l'acquisition et la préservation communautaires de logements locatifs privés relativement abordables par des organismes publics et à but non lucratif en vue de les convertir en logements locatifs abordables de façon permanente.

Dans le cadre d'une propriété à but non lucratif, les loyers des propriétés socialisées pourraient être stabilisés à des niveaux abordables, allant de tarifs de logement très abordables à 100 % du loyer moyen du marché. En outre, des plans d'accès pour les locataires pourraient être élaborés afin de donner la priorité aux membres de communautés méritant l'équité.

La socialisation des logements locatifs peut permettre un développement équitable sans déplacement, ce qui présente de nombreux avantages :

- Pour les locataires existants, le logement devient sûr et reste abordable, ce qui évite aux locataires d'être déplacés ou de se retrouver sans-abri.
- Au fur et à mesure que les logements changent de locataires naturellement, ils peuvent être attribués en priorité aux membres de communautés méritant l'équité qui sont actuellement sur des listes d'attente ou dans des refuges, ce qui accélère l'accès à un logement abordable pour ceux qui en ont le plus besoin.
- Pour la Ville de Toronto, garantir la disponibilité de logements locatifs abordables permet de maintenir des quartiers à revenus mixtes stables et bien desservis.
- Par rapport à la construction de nouveaux logements abordables, les projets d'acquisition sont plus rapides et plus efficaces sur le plan économique, puisqu'ils représentent un coût de 30 à 60 % inférieur.

La démarchandisation et la socialisation des logements locatifs privés ont pris une ampleur considérable à Toronto.

Le lancement récent du programme d'acquisition d'immeubles à logements multiples (AILM) par la Ville de Toronto en est un exemple. Lancé en 2021, le programme offre un financement aux organismes à but non lucratif pour l'acquisition d'immeubles locatifs à risque comprenant jusqu'à 60 logements. En outre, à Parkdale, la socialisation des logements locatifs s'est avérée un moyen efficace de préserver l'abordabilité des maisons de chambres et des petits immeubles locatifs. Dans son étude de 2017 sur les maisons de chambres à Parkdale, la Parkdale Neighbourhood Land Trust (PNLT) a proposé une stratégie de préservation des maisons de chambres à l'échelle du quartier, avec un objectif de 800 logements socialisés d'ici 2027. Depuis 2017, des organismes locaux à but non lucratif, notamment la PNLT, le Parkdale Activity-Recreation Centre (PARC), COTA Health et Native Child and Family Services of Toronto, ont collectivement acquis huit propriétés dans la partie sud de Parkdale, préservant l'abordabilité de plus de 120 logements locatifs, dont la majorité est très abordable.

Les programmes d'acquisition par les communautés ont tendance à se concentrer sur les immeubles de petite taille. Comme indiqué plus haut dans cette section, cette stratégie pourrait toutefois être étendue pour préserver l'abordabilité des logements locatifs dans les tours, moyennant un financement approprié. À titre d'initiative de démonstration, nous proposons qu'une stratégie d'acquisition de tours locatives à l'échelle du quartier soit menée par la Parkdale Neighbourhood Land Trust (PNLT), une fiducie foncière communautaire (FFC) installée à Parkdale. Une FFC est un organisme à but non lucratif qui possède des terrains et des logements au nom d'une communauté et qui veille à ce que ces propriétés restent abordables à long terme. La PNLT et sa branche caritative, la Neighbourhood Land Trust, possèdent collectivement 85 propriétés comprenant 205 logements locatifs abordables dans l'ouest de Toronto. La PNLT possède également une expertise en matière de planification des acquisitions et de gestion des actifs, y compris la mise en œuvre de programmes de réparation d'anciens immeubles. Dans le cadre d'une stratégie d'acquisition de tours de logement locatif, la PNLT déterminerait les tours de logement locatif à acquérir, entreprendrait une planification d'affaires et une vérification préalable, et organiserait le

financement nécessaire pour mener à bien une acquisition réussie.

Une fois que la propriété a été confiée à la communauté, la PNLT, par l'entremise de son modèle de partenariat, trouvera un fournisseur local de logements sociaux approprié pour assurer la gestion de la propriété et les services spécialisés aux locataires. En outre, grâce à son modèle de gouvernance démocratique, la fiducie foncière rendrait des comptes à la communauté et offrirait aux locataires de nouvelles possibilités de participer aux décisions concernant leur logement.

Pour garantir une offre stable de logements locatifs abordables, nous proposons que 30 % du parc locatif de Parkdale, soit 2 000 logements, soient la propriété d'organismes publics ou à but non lucratif d'ici 2032.

Nous proposons que les mesures suivantes soient prises pour lancer cette stratégie :

1. Élaborer une étude de faisabilité financière afin de déterminer les ressources nécessaires à l'acquisition d'une tour locative.
2. Entreprendre un projet pilote d'acquisition pour démontrer la viabilité de cette stratégie.
3. Mettre en œuvre un programme permanent d'acquisition de tours de logement locatif.

Développer de nouveaux logements locatifs abordables détenus par des acteurs sociaux

En plus de l'acquisition et de la préservation communautaires de logements locatifs dans les tours, nous proposons que de nouveaux logements locatifs abordables et sociaux soient construits par des organismes de logement publics et à but non lucratif. La construction de nouveaux logements offre la possibilité de concevoir des logements qui répondent aux besoins particuliers de Parkdale, notamment des logements accessibles, des logements supervisés et des logements de taille familiale (avec trois chambres ou plus). Notre étude de marché montre que le pourcentage de logements de trois chambres ou plus à Parkdale est bien inférieur à la moyenne de Toronto, alors qu'environ 22 % des locataires interrogés vivaient dans des conditions de surpeuplement.

En raison du coût élevé des terrains à Toronto, la stratégie la plus viable pour construire de nouveaux logements locatifs abordables et sociaux consiste à construire des logements sur des terrains publics ou appartenant à des organismes à but non lucratif. Grâce à une récente collaboration entre Gord Perks, conseiller du quartier 4, et les habitants et organismes locaux, plusieurs propriétés appartenant à la Ville ont déjà été repérées en vue d'un réaménagement. Il s'agit notamment du 11, avenue Brock, où 40 logements sont proposés, et du carrefour communautaire Queen et Cowan, où au moins 70 logements sont proposés. Comme indiqué dans l'analyse du marché et l'évaluation des besoins, le site du carrefour communautaire pourrait être particulièrement adapté à la construction de logements de trois chambres ou plus afin de remédier au surpeuplement chronique et au manque de logements locatifs de taille familiale dans le quartier. Compte tenu de la population croissante de personnes âgées dans la région, des logements pour personnes âgées pourraient être intégrés au projet.

La Ville de Toronto a également loué un terrain à l'University Health Network le long de l'avenue Springhurst, entre les avenues Dunn et Close, où un projet de 40 logements supervisés a déjà été approuvé. D'autres projets de logements abordables sont en phase de planification. Au fur et à mesure de la réalisation de ces projets, la Ville devrait veiller à ce que ces logements abordables soient détenus et gérés par un organisme local à but non lucratif ou une coopérative d'habitation qui s'engage à garantir l'abordabilité à long terme et à respecter les droits des locataires. En outre, d'autres terrains publics, y compris les terrains de la Toronto Parking Authority, devraient être désignés en vue d'un réaménagement.

En plus des propriétés publiques, plusieurs organismes locaux à but non lucratif possèdent des terrains qui peuvent être réaménagés avec de nouveaux logements abordables. Le Parkdale Activity-Recreation Centre (PARC) élabore un plan visant à agrandir son immeuble situé au 1499, rue Queen Ouest en y ajoutant quatre à six étages de logements abordables. La Parkdale United Church Foundation travaille à l'élaboration d'un plan de construction d'une nouvelle tour sur le terrain qu'elle possède à l'angle de la rue King et de l'avenue Dunn. D'autres organismes locaux à but non lucratif, y compris des organismes confessionnels, devraient explorer les possibilités de construire de nouveaux logements abordables sur des terrains qui leur appartiennent.

Nous proposons un objectif à l'échelle du quartier consistant à construire 500 nouveaux logements abordables à Parkdale au cours des dix prochaines années. Nous pensons que cet objectif ambitieux peut être atteint si le secteur public et le secteur à but non lucratif travaillent ensemble pour tirer parti de leurs terrains, de leurs ressources et de leurs capacités.

Toutefois, ces mesures ont plus de chances d'être mises en œuvre si elles sont adoptées par l'entremise d'une motion du conseil municipal ordonnant au personnel d'entreprendre ces améliorations de programme.

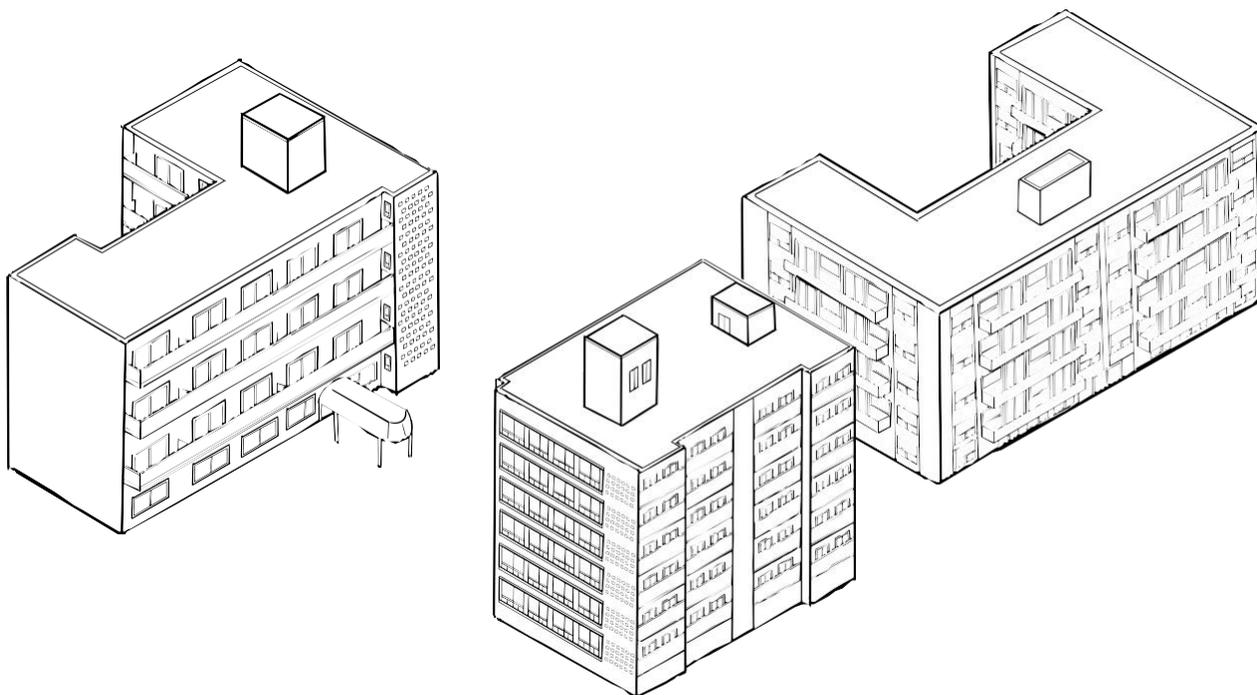
Exproprier des propriétés financiarisées afin d'offrir des logements locatifs abordables pour les ménages à revenus faibles ou modestes

L'un des moyens de garantir l'abordabilité et la disponibilité des logements locatifs est que la Ville de Toronto ou un autre ordre de gouvernement exproprie les propriétés locatives à risque des entreprises propriétaires ou des propriétaires financiarisés et les convertisse en logements abordables détenus par des acteurs sociaux. Bien que l'expropriation de propriétés puisse sembler radicale, il existe un riche historique d'expropriation de propriétés privées pour la construction de logements abordables à Parkdale, ainsi que des précédents notables dans le monde entier :

- En juillet 2006, la Ville de Toronto a exproprié le 1495, rue Queen Ouest d'un propriétaire privé, la toute première expropriation d'un terrain privé par la Ville pour la construction de logements abordables et supervisés. Plus tard dans l'année, l'office du logement abordable de la ville a sélectionné PARC pour construire 29 logements supervisés sur la propriété.

- En décembre 2021, dans le cadre de la création d'un carrefour communautaire à Parkdale, le conseil municipal de Toronto a adopté une motion autorisant la procédure d'expropriation de la propriété privée située au 1337, rue Queen Ouest dans le but de fournir des logements abordables et des locaux d'exploitation à des organismes, programmes et services communautaires.
- En octobre 2021, les habitants de Berlin ont voté par référendum sur une proposition visant à exproprier et à socialiser la propriété des immeubles locatifs appartenant à des sociétés détenant 3 000 appartements ou plus. Une nette majorité, 57,6 %, a voté en faveur de l'initiative.

Nous recommandons que des recherches supplémentaires soient entreprises afin d'élaborer une proposition concrète de programme gouvernemental coordonné visant à exproprier les propriétés locatives à risque des entreprises propriétaires ou propriétaires financiers et à les convertir en logements abordables appartenant aux acteurs sociaux.



Renforcement de l'organisation des locataires pour protéger leurs droits

Notre étude montre que les locataires de Parkdale sont soumis à des augmentations de loyer agressives, à des conditions de logement inadéquates et à l'embourgeoisement par revitalisation, que leur appartement appartienne à des propriétaires financiers, à des entreprises propriétaires ou à de petits propriétaires. Cependant, les efforts d'entraide, l'organisation et les réseaux de soutien social solides des locataires jouent un rôle crucial dans le ralentissement des augmentations de loyer, la prise en charge des besoins d'entretien essentiels, la lutte contre le harcèlement et la prévention des évictions massives et de l'itinérance.

Les efforts fructueux de Parkdale Organize et d'autres groupes en matière d'organisation des locataires ont démontré l'importance cruciale de l'organisation indépendante des locataires. Nous recommandons la création et la mise en place de mécanismes permettant l'organisation indépendante des locataires dans tous les immeubles du quartier.

Les groupes de discussion et les consultations avec les locataires ont permis de déterminer les actions suivantes susceptibles de renforcer l'organisation des locataires et de protéger leurs droits.

Former un comité de locataires dans chaque tour de Parkdale

Les locataires organisés constituent la première ligne de défense contre les pratiques prédatrices des propriétaires et l'embourgeoisement locatif. Tous les locataires ont le droit, en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, d'organiser des associations de locataires ou des comités de locataires afin de collaborer à l'amélioration de leur situation. Au cours des dernières décennies, en réponse à l'embourgeoisement locatif, des comités de locataires ont été créés dans de nombreuses tours de Parkdale. En outre, des groupes d'organisation de locataires comme Parkdale Organize ont réussi à mobiliser le pouvoir politique collectif des locataires en réunissant des comités de locataires dans toute la communauté pour s'opposer aux intérêts de propriétaires puissants comme Akelius et Metcap Living. Grâce à ces campagnes, les locataires se sont opposés aux pratiques prédatrices des propriétaires, notamment les ASTL, le délabrement, le harcèlement et les évictions.

Malheureusement, de nombreux immeubles de Parkdale ne disposent pas de comités de locataires organisés ou efficaces. Dans ces immeubles, les pratiques prédatrices des propriétaires sont mises en œuvre sans que personne s'y oppose ou tienne les propriétaires responsables. En outre, notre étude a révélé que de nombreux locataires n'ont pas une bonne connaissance de leurs droits. Il y a également de nombreux locataires vulnérables qui sont isolés des autres locataires et des organismes de services communautaires.

Ces locataires sont particulièrement vulnérables aux pratiques prédatrices des propriétaires, notamment aux augmentations illégales de loyer ou aux évictions. La présence de comités de locataires actifs dans les immeubles peut accroître la circulation d'informations sur les droits des locataires, garantir que les actions des propriétaires sont contrôlées, faciliter l'entraide et le partage d'informations entre les locataires et permettre une action collective si nécessaire. De cette manière, les locataires individuels ou les ménages sont moins susceptibles d'être laissés à eux-mêmes pour résoudre les problèmes entre propriétaires et locataires. Nous recommandons la création de petits groupes de locataires actifs dans les 96 immeubles locatifs privés de Parkdale.

En outre, les locataires ont recommandé les actions suivantes pour accroître l'efficacité de l'organisation au sein de la communauté :

- Organiser périodiquement des forums d'organisation des locataires afin de recueillir et de partager les préoccupations de plusieurs immeubles et de différents groupes de locataires.
- Établir des liens entre les groupes de locataires de Parkdale ayant le même propriétaire en planifiant et en coordonnant des actions communes. Ce processus peut également être reproduit avec des groupes de locataires en dehors du quartier.

- Établir des liens avec les organismes locaux à but non lucratif et les organismes municipaux afin de générer des ressources qui soutiennent l'organisation indépendante des locataires. Par exemple, la Federation of Metro Tenants' Associations soutient un réseau de locataires Akelius à l'échelle de la ville. Cette initiative peut servir de modèle aux locataires d'autres immeubles appartenant à des entreprises.

Les groupes de locataires peuvent également diriger ou soutenir des programmes sociaux parallèles afin d'encourager une plus grande participation et de permettre aux locataires d'agir collectivement. Il existe un besoin supplémentaire de soutien mutuel et de réseaux de soutien social, en particulier d'événements interculturels, de rassemblements sociaux et de mécanismes d'aide mutuelle. Ces activités favorisent le partage d'expériences, d'idées et d'informations dans un cadre social informel et peuvent être efficaces pour atteindre des groupes culturels ou des personnes isolées qui se heurtent à des obstacles à la participation. Les événements sociaux sont une plateforme importante pour les locataires qui peuvent ainsi nouer de nouvelles relations, apprendre

et partager des informations sur des défis communs et développer un intérêt pour l'action collective. Les locataires sont également intéressés par la construction de réseaux communautaires plus solides qui dépassent les frontières culturelles. Les locataires ont formulé les recommandations suivantes :

- Créer un programme d'accueil des voisins pour renforcer les liens au sein de la communauté (ce programme pourrait permettre aux élèves de l'école secondaire locale de satisfaire aux exigences de service communautaire pour l'obtention du diplôme).
- Organiser régulièrement des rencontres sociales, comme des fêtes de quartier et des barbecues, afin de favoriser la création de réseaux et le partage d'expériences.
- Les organisateurs de locataires peuvent établir des liens avec d'autres groupes culturels et confessionnels, ainsi qu'avec des organismes d'aide aux immigrants, comme Dale Ministries, la Tibetan Women's Association of Ontario, le Kababayan Multicultural Centre et la Parkdale Intercultural Association, afin de créer des réseaux communautaires plus solides qui dépassent les frontières socioculturelles.

Étendre la prévention proactive des évictions afin de fournir des informations juridiques et un soutien d'organisation aux locataires vivant dans des tours locatives à risque

Le programme pilote de prévention proactive des évictions (PPE) a été mené par des locataires de maisons de chambres et des représentants d'organismes locaux afin de soutenir les locataires de maisons de chambres menacés d'éviction et de répondre à la perte de logements très abordables dans les maisons de chambres de Parkdale. Dans le cadre de ce programme, les leaders des locataires et le personnel des organismes locaux ont surveillé

l'activité des propriétaires dans 59 maisons de chambres à risque, se sont mobilisés auprès des locataires pour les aider à s'organiser et leur ont fourni des renseignements juridiques et des références. Le programme a permis d'aider les locataires à rester dans leur logement face à la montée en gamme et la perte rapides du parc de maisons de chambres. Compte tenu du succès de ce programme, le programme de PPE devrait être étendu aux tours locatives qui risquent de subir un embourgeoisement par revitalisation.

Créer un centre de ressources sur les droits des locataires dans la succursale de la bibliothèque publique de Toronto à Parkdale

Nous proposons la création d'un nouveau centre de ressources sur les droits des locataires, qui serait situé dans la succursale de la bibliothèque publique de Toronto à Parkdale. Il s'agirait d'un espace physique offrant un accès facile à l'information pour l'ensemble du quartier. Pendant les heures d'ouverture, les bénévoles pourraient apporter un soutien direct aux locataires qui ont besoin d'aide pour comprendre ou traduire des lettres, passer des appels pour enregistrer des plaintes, remplir des formulaires liés au logement ou contacter des organismes locaux pour des questions juridiques, de santé ou d'autres formes d'aide. Les bénévoles pourraient être des locataires des tours, des organisateurs ou d'autres résidents locaux disposant de ressources et de formations adéquates.

Les organisateurs de locataires, la bibliothèque et les organismes communautaires comme Parkdale Community Legal Services (PCLS) doivent travailler ensemble pour investir dans ce centre de ressources comme point d'accès pour les locataires les plus marginalisés et les plus vulnérables, qui veulent souvent être entendus par un contact direct et personnel. Bien que la plupart de ces services soient disponibles au bureau de PCLS, la délocalisation de PCLS au cours des dernières années en a limité l'accès. En outre, les locataires ont indiqué qu'ils avaient besoin d'un accès facile à l'information sur leurs droits et d'un espace de réunion. La bibliothèque de Parkdale est un espace idéal pour créer un centre de ressources sur les droits des locataires, car il s'agit d'un espace public facile d'accès utilisé par un large éventail de membres de la communauté, y compris des locataires vulnérables.

Élaborer un dossier d'information multilingue sur les droits des locataires à l'intention des nouveaux locataires

Nous proposons la création et la distribution d'un dossier d'information multilingue sur les droits des locataires, qui sera mis à jour chaque année et qui contiendra des informations clés sur les droits des locataires, les voies d'accès à un logement abordable et les services d'aide disponibles dans la communauté. Bien qu'il existe des brochures consacrées aux droits des locataires, ces derniers ont indiqué qu'il était extrêmement difficile de trouver des informations sur l'accès à des logements abordables (par l'entremise des listes d'attente) et sur les services de soutien disponibles au sein de la communauté. Les locataires ont proposé que ces trois types d'informations soient

rassemblés dans une brochure unique mise à la disposition des locataires dans tout le quartier. Le dossier d'information serait disponible sous forme numérique et imprimée et distribué par des organismes locaux à but non lucratif et des comités de locataires. Des dossiers imprimés pourraient également être mis à disposition au centre de ressources sur les droits des locataires et dans d'autres lieux communautaires. Nous recommandons que les informations essentielles soient également diffusées dans un format vidéo peu coûteux et facilement accessible, dans les langues pertinentes pour le quartier. Tout contenu vidéo doit être référencé, crédité et daté de manière fiable.

Mettre en place des groupes de travail multilingues et culturellement adaptés pour traiter les questions de logement, en mettant l'accent sur les familles immigrantes et les personnes âgées

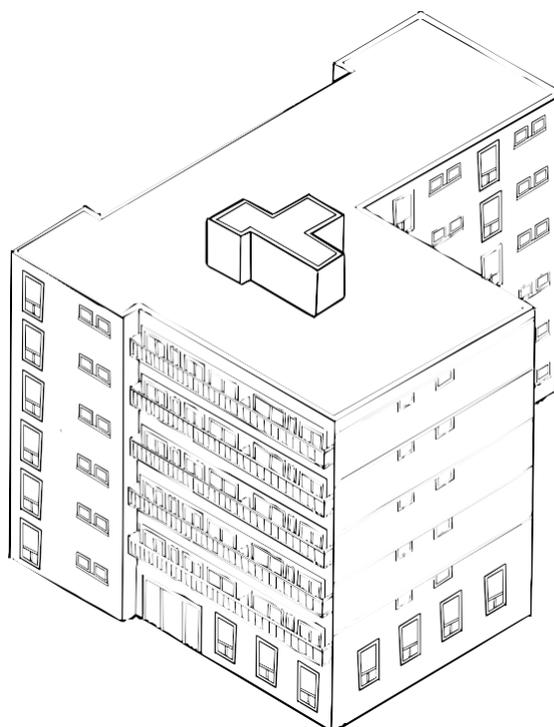
La langue constitue un obstacle à l'accès aux ressources en matière de logement, en particulier pour les membres des communautés racisées et en quête d'équité, les migrants et les réfugiés. Afin de créer des espaces plus inclusifs et plus accessibles pour le partage d'informations et l'action collective, la création de groupes de

travail transversaux et culturellement adaptés aidera les locataires à traiter les questions de logement, qui peuvent être vécues différemment par les différents groupes. Les locataires qui ont participé aux groupes de discussion ont suggéré que des groupes ciblant les communautés caribéenne, philippine, hongroise, tamoule et tibétaine garantirait un soutien équitable.

Créer un groupe de travail communautaire dirigé par les locataires afin d'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'action de lutte contre les organismes nuisibles dans le quartier

Les organismes nuisibles ont été déterminés comme l'un des problèmes les plus importants auxquels sont confrontés les locataires de Parkdale. Comme l'ont révélé les enquêtes et les discussions de groupe, les problèmes ne se limitent pas à un ou deux immeubles, mais touchent l'ensemble du quartier, car les organismes nuisibles se déplacent d'un immeuble à l'autre

après l'application de procédures de lutte contre les organismes nuisibles. Il est donc nécessaire d'adopter une approche axée sur l'ensemble du quartier pour résoudre les problèmes d'organismes nuisibles. Le plan d'action proposé pour la lutte contre les organismes nuisibles dans le quartier devrait inclure des domaines d'action précis et des stratégies comme des procédures d'approvisionnement sociales et transparentes, plutôt que de faire appel aux réseaux des propriétaires.





Glossaire

PANDC

Un acronyme désignant les personnes autochtones, noires et de couleur. Ce terme met l'accent sur la violence et la discrimination systémiques subies par les personnes autochtones et noires en reconnaissant que les personnes de couleur sont confrontées à diverses expériences de préjugés et de discrimination et en reconnaissant que les personnes autochtones et noires sont touchées de manière disproportionnée par les injustices raciales systémiques.

Logement abordable

Dans le plan officiel de la Ville de Toronto, un logement est considéré comme abordable lorsque le coût mensuel total du logement (loyer et charges) est égal ou inférieur au plus petit des deux montants suivants : (1) le loyer moyen de la ville de Toronto par type de logement ou (2) 30 % du revenu mensuel avant impôt des ménages locataires de Toronto par type de logement.

Table ronde

Réunion au cours de laquelle toutes les parties intéressées par un projet tentent de résoudre les problèmes et de trouver des solutions.

Fiducie foncière communautaire (FFC)

Une société à but non lucratif qui détient des terrains au nom d'une communauté dans le but de les utiliser pour répondre aux objectifs et aux priorités définis par la communauté. Une fiducie foncière assure la gestion à long terme d'un terrain appartenant à la communauté et est dirigée par les personnes qui vivent sur le terrain et autour de celui-ci.

Recherche participative communautaire

Une approche de recherche collaborative qui se déroule dans un cadre communautaire et qui rassemble les membres de la communauté dans la conception et la mise en œuvre de la recherche, où l'action ou la poursuite du changement est un objectif déclaré de la recherche.

Besoin impérieux en matière de logement

Un indicateur permettant de définir les ménages qui vivent dans un logement qui ne répond pas à une ou

plusieurs des normes de la SCHL en matière de logement adéquat, abordable et convenable :

- Adéquat : le logement ne nécessite pas de réparations majeures, selon les résidents
- Abordable : les coûts d'habitation mensuels (loyer et charges) sont inférieurs à 30 % du revenu mensuel avant impôt du ménage
- Convenable : il y a suffisamment de chambres pour la taille et la composition du ménage, conformément à la Norme nationale d'occupation (NNO)

Un ménage est considéré comme ayant des besoins impérieux en matière de logement lorsqu'il vit dans un logement qui ne répond pas aux critères susmentionnés et qu'il devrait dépenser 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour trouver un autre logement local qui peut répondre aux trois normes.

Désinstitutionnalisation

La libération de personnes d'un établissement de soins (p. ex., un hôpital psychiatrique) au sein de la communauté. L'objectif de la désinstitutionnalisation était l'élimination à grande échelle des établissements de soins résidentiels de longue durée gérés par l'État pour les patients psychiatriques. Le mouvement de désinstitutionnalisation du système de santé mentale a été critiqué pour son manque de consensus, l'absence de planification d'installations et de services supplémentaires dans la communauté et l'inadéquation du système de prestation de santé mentale en général.

Désinvestissement

Le retrait d'un investissement. Dans le présent rapport, il s'agit de la négligence des propriétaires à l'égard des conditions de logement et de la priorité accordée aux améliorations esthétiques de l'extérieur des immeubles et des parties communes au détriment des besoins de réparation ou d'entretien des locataires.

Commission de la location immobilière (CLI)

Un tribunal de l'Ontario qui statue sur les questions relatives aux propriétaires et aux locataires en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* de 2006. La CLI a

été créé en 2007 et est supervisée par le ministère du Procureur général.

Seuil de faible revenu (SFR)

Une mesure qui reflète la capacité d'un ménage (célibataire, couple ou famille) à se procurer les produits de première nécessité que sont la nourriture, le logement et l'habillement. Le SFR est fondé sur la taille de l'unité familiale économique et sur la taille de l'agglomération où réside la famille. Par conséquent, le même seuil s'applique à tous les ménages de même taille dans la ville de Toronto.

Mutual Aid Parkdale

Un groupe communautaire qui s'est constitué au début de la pandémie de COVID-19 pour soutenir les résidents confrontés à l'insécurité alimentaire, à l'isolement social et à l'incertitude en matière de logement.

Le groupe était composé de 22 « cellules », organisées à l'échelle de la rue, de l'immeuble et de l'îlot, afin d'aider les locataires à se procurer en toute sécurité des produits alimentaires, des médicaments, des équipements de protection individuelle et des informations sur le logement et les droits des locataires, et afin de leur apporter un soutien en matière de santé mentale et de leur proposer des visites amicales.

Norme nationale d'occupation (NNO)

Une norme élaborée par la SCHL pour évaluer les besoins en chambres d'un ménage en fonction de la taille et de la composition de la famille. Un logement est considéré comme convenable s'il répond aux critères suivants :

- une chambre ne doit pas être partagée par plus de deux personnes;
- les parents seuls disposent d'une chambre séparée;
- les membres du ménage âgés de 18 ans et plus disposent d'une chambre séparée, sauf s'ils vivent en couple;
- les enfants de moins de 18 ans du même sexe peuvent partager une chambre;
- les enfants de moins de 5 ans du sexe opposé peuvent partager une chambre;
- un ménage composé d'une seule personne vivant seule peut vivre dans un studio et être considéré comme vivant dans un logement convenable.

La NNO fournit des lignes directrices sur la taille convenable du logement et n'est pas légalement obligatoire. Cette mesure est utile pour évaluer si le parc de logements répond aux besoins des ménages. Toutefois, certains fournisseurs de logements ont adopté la NNO comme politique, créant ainsi des obstacles discriminatoires au logement pour les personnes qui ont besoin d'options abordables.

Évaluation des besoins

Un processus de collecte et d'analyse de données probantes sur les besoins ou les écarts entre les conditions actuelles et les conditions souhaitées.

L'évaluation

des besoins comprend la détermination des facteurs contributifs ou des causes profondes et des mesures d'amélioration ou de changement.

Surpeuplement

Logement qui ne répond pas à la définition de logement convenable de la SCHL (voir besoin impérieux en matière de logement et Norme nationale d'occupation). Les logements surpeuplés peuvent avoir des effets néfastes sur la santé et le bien-être des ménages. Le manque d'intimité dans les logements surpeuplés peut nuire à la dynamique du ménage, à l'apprentissage des élèves et à la productivité des membres du ménage.

Parkdale People's Economy

Également connu sous le nom de Parkdale Community Economic Development Project, un réseau de plus de 30 organismes communautaires et de centaines de membres de la communauté de Parkdale qui collaborent pour créer des emplois décents, partager la richesse et assurer un développement équitable. Le réseau utilise un processus de planification participative communautaire qui détermine des initiatives stratégiques de développement communautaire qui sont conformes à un cadre d'avantages pour la communauté.

Logement construit à des fins locatives

Logement conçu et construit expressément pour être utilisé comme habitation locative à long terme. Il s'agit de la forme de logement locatif la plus sûre, car les logements en copropriété ou les maisons familiales peuvent ne pas rester disponibles dans le parc locatif d'une année sur l'autre.

Fiducie de placement immobilier (FPI)

Une société qui possède et exploite généralement des biens immobiliers productifs de revenus ou des actifs connexes, comme des centres commerciaux, des immeubles de bureaux, des hôtels et des entrepôts. Les FPI sont un instrument d'investissement populaire pour les investisseurs à la recherche de revenus réguliers, car elles doivent distribuer plus de 90 % de leurs profits chaque année pour conserver leur exonération fiscale. Les FPI sont également cotées en bourse, ce qui leur confère un potentiel de croissance et de revenu.

Tour locative

Un immeuble construit à des fins locatives et comprenant 25 logements ou plus.

Loi sur la location à usage d'habitation de 2006

Loi qui définit les obligations et les responsabilités légales des propriétaires et des locataires qui louent un logement résidentiel en Ontario. Elle est entrée en vigueur le 31 janvier 2007 et définit des règles pour les contrats de location, les loyers et les augmentations de loyer, l'entretien et les réparations, et les évictions.

Maison de chambres

Une maison, un appartement ou un immeuble où quatre résidents ou plus louent des chambres et partagent une cuisine ou des toilettes. Également connues sous le nom de pièces d'habitation, de maisons à plusieurs locataires et d'habitations à une seule pièce, les maisons de chambres sont généralement le type de logement le plus abordable pour les adultes célibataires et les personnes à faibles revenus. Les maisons de chambres de Toronto et d'Etobicoke doivent être agréées.

Réseau de soutien social

Un groupe d'individus, comme des amis, des connaissances ou des collègues de travail, liés par des relations personnelles.

Un réseau de soutien social est la connexion coordonnée entre des personnes qui communiquent entre elles dans le cadre de leur travail, de leurs relations ou d'autres intérêts.

Logement subventionné

Logement dont au moins une partie du loyer ou de l'hypothèque est payée par le gouvernement ou un organisme. Si le loyer est déterminé par le revenu, on parle de logement à loyer indexé sur le revenu, et le loyer est généralement fixé à 30 % du revenu mensuel. Si la subvention n'est pas déterminée par le revenu, on parle de supplément au loyer. À Toronto, les logements subventionnés sont détenus et gérés par des coopératives de logement, des fournisseurs de logements à but non lucratif et la Toronto Community Housing Corporation.

Organisation des locataires

L'organisation communautaire dans laquelle les locataires se mobilisent collectivement pour traiter les problèmes individuels et systémiques afin de créer des solutions durables. Les locataires peuvent s'organiser pour lutter contre des conditions de vie indignes, le harcèlement ou l'intimidation systémique, ou les menaces pesant sur l'abordabilité financière et l'occupation du logement.

Absence du contrôle des loyers

L'absence de limite au montant que les propriétaires peuvent demander aux nouveaux locataires pour louer un logement. Le système de contrôle des loyers de l'Ontario autorise des augmentations annuelles de loyer liées à l'inflation pour les locataires en place, alors que les autres augmentations de loyer doivent être approuvées par la Commission de la location immobilière.

Références

Aalbers, M. B. (2017)

The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542-554.

Akelius Fastigheter (2013)

Annual report 2013.
<https://mb.cision.com/Main/3302/9784672/386844.pdf>

Akelius Residential Property

(2014). Rapport provisoire, *janvier à septembre 2014*.
<https://mb.cision.com/Main/3302/2723566/980235.pdf>

Akelius Residential Property

(2015). Rapport provisoire, *janvier à mars 2015*.
<https://mb.cision.com/Main/3302/2805558/1038868.pdf>

August, M., & Walks, A. (2018)

Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. *Geoforum*, 89, 124-136.

August, M., & Webber, C. (2019)

Demanding the right to the city and the right to housing (R2C/R2H): Best practices for supporting community organizing. Parkdale Community Legal Services. https://www.parkdalelegal.org/wp-content/uploads/2020/01/PCLS-August_Webber-Report.pdf

Ville de Toronto (2018)

2016 Neighbourhood profile: South Parkdale. <https://www.toronto.ca/ext/sdfa/Neighbourhood%20Profiles/pdf/2016/pdf1/cpa85.pdf>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2020) *Perspectives du marché de l'habitation : Numéro spécial - Été 2020 : Grands marchés du Canada*.

https://publications.gc.ca/collections/collection_2020/schl-cmhc/nh12-218/NH12-218-2020-2-fra.pdf

Société canadienne d'hypothèques et de

logement (2021) Portail de l'information sur le marché de l'habitation. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>

Fédération canadienne des municipalités (2020) *COVID-19 et le logement : Urgence d'agir pour combler des besoins criants*.

<https://data.fcm.ca/documents/resources/covid-19-et-logement.pdf>

Fields, D. (2014)

The rise of the corporate landlord: The institutionalization of the single-family rental market and potential impacts on renters. Right to the City Alliance.
<https://homesforall.org/wp-content/uploads/2014/07/corp-landlord-report-web.pdf>

Fields, D., & Vergerio, M. (2022)

Corporate landlords and market power: What does the single-family rental boom mean for our housing future? Université de Californie.
<https://escholarship.org/content/qt07d6445s/qt07d6445s.pdf>

Goodmurphy, B., & Kamizaki, K. (2011)

A place for everyone: How a Community Land Trust could protect affordability and community assets in Parkdale. Parkdale Activity-Recreation Centre. <http://www.pnlt.ca/wp-content/uploads/2015/04/a-place-for-everyone-parkdale-community-land-trust-november-20111.pdf>

Hulchanski, J. D., & Maaranen, R. (2015)

Defining neighbourhoods in relation to rental housing stress in urban Canada. Neighbourhood Change Research Partnership, Université de Toronto.
<http://neighbourhoodchange.ca/documents/2015/05/ncrp-rental-housing-disadvantage-hulchanski-may-2015.pdf>

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008) *Gentrification*. Routledge.

Leon, S. (2021)

Hiking the rent when doing repairs: Above Guideline Increases (AGIs) in Toronto. Wellesley Institute.
<https://www.wellesleyinstitute.com/wp-content/uploads/2021/03/Brief-3-AGIs-FINAL.pdf>

Leon, S., & Iveniuk, J. (2020)
Forced out: Evictions, race, and poverty in Toronto. Wellesley Institute.

Logan, J., & Murdie, R. (2016)
Home in Canada? The settlement experiences of Tibetans in Parkdale, Toronto. *Journal of International Migration and Integration*, 17(1), 95-113.

Marcuse, P. (1986)
Abandonment, gentrification, and displacement: The linkages in New York City. Dans N. Smith & P. Williams (Eds.), *Gentrification of the City* (p. 153-177). Allen & Unwin.

Murdie, R., & Teixeira, C. (2011)
The impact of gentrification on ethnic neighbourhoods in Toronto: A case study of Little Portugal. *Urban Studies*, 48(1), 61-83.

Paradis, E., Wilson, R.M., & Logan, J. (2014)
Nowhere Else to Go: Inadequate Housing & Risk of Homelessness Among Families in Toronto's Aging Rental Buildings. Neighbourhood Change Research Partnership.
<http://neighbourhoodchange.ca/documents/2014/04/paradis-et-al-2014-nowhere-else-to-go-inadequate-housing-risk-of-homelessness-among-families-in-torontos-aging-rental-buildings-rp231.pdf>

Parkdale Neighbourhood Land Trust (2017)
No room for unkept promises: Parkdale rooming house study. http://www.pnlt.ca/wp-content/uploads/2017/05/Parkdale-Rooming-House-Study_Full-Report_V1.pdf

Pomeroy, S. (2020)
Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy. Focus Consulting.
<https://www.focus-consult.com/why-canada-needs-a-non-market-rental-acquisition-strategy>

Rérat, P., Söderström, O., & Piguet, E. (2010) New forms of gentrification: Issues and debates. *Population, Space and Place*, 16(5), 335-343.

SHS (2004)
City of Toronto rooming house issues and future options (rapport final).
http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/curp/2004_Toronto-Rooming-House-Report.pdf

Slater, T. (2004)
Municipally managed gentrification in South Parkdale, Toronto. *Le Géographe Canadien*, 48(3), 303-325.

Suttor, G. (2009)
Rental paths from postwar to present: Canada compared (rapport de recherche 218). Cities Centre, Université de Toronto.
<http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/publications/RP218Suttor.pdf>

Suttor, G. (2015)
Rental housing dynamics and lower-income neighbourhoods in Canada. (rapport de recherche 235). Neighbourhood Change Research Partnership, Université de Toronto.
<http://neighbourhoodchange.ca/documents/2015/06/suttor-2015-rental-housing-dynamics-rp235.pdf>

Centraide du Grand Toronto (2011)
Poverty by postal code 2: Vertical poverty.
<https://www.unitedwaygt.org/wp-content/uploads/2021/10/Poverty-by-Postal-code-2-Vertical-Poverty.pdf>

Centraide du Grand Toronto (2021)

Vertical legacy: The case for revitalizing the GTA's aging rental tower communities.

<https://www.unitedwaygt.org/wp-content/uploads/2021/12/2021-Vertical-Legacy-Full-Report.pdf>

Urbanation (2022)

Rental vacancy rate continues to decline in Q1.

<https://www.urbanation.ca/news/342-rental-vacancy-rate-continues-decline-q1>

Van Criekingen, M. (2009)

Moving in/out of Brussels' historical core in the early 2000s: Migration and the effects of gentrification.

Urban Studies, 46(5), 825-848.

Whitzman, C. (2009)

Suburb, slum, urban village: Transformations in Toronto's Parkdale neighbourhood, 1875-2002. Presses de l'Université de la Colombie-Britannique.

Whitzman, C., & Slater, T. (2006)

Village ghetto land: Myth, social conditions, and housing policy in Parkdale, Toronto, 1879-2000. *Urban Affairs Review*, 41(5), 673-696.



Pour Sonam Yangzom et Pasang Bhuti, participantes à la recherche et habitantes de longue date de Parkdale, Parkdale est leur maison depuis qu'elles ont immigré au Canada. Comme d'autres personnes interrogées dans le cadre de cette étude, elles s'inquiètent du fait que les loyers demandés à Parkdale sont désormais inabordable pour les nouveaux locataires et les nouveaux arrivants à faibles revenus.

**Parkdale
Neighbourhood
Land Trust**

+

**Neighbourhood
Land Trust**