

# La Porte ouverte Montréal



Mémoire présenté au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées (HUMA)

**La financiarisation du logement**

**Montréal, le 13 juin 2023**

## **Présentation des activités de l'organisme et liens avec la problématique de l'accès au logement et de la financiarisation**

La Porte ouverte Montréal est un centre d'urgence à haut seuil de tolérance offrant des services aux personnes en situation d'itinérance et aux personnes à faibles revenus sur Le Plateau-Mont-Royal. Le centre fournit de la nourriture et des vêtements, un service de lessive, un abri de jour comme de nuit, des suivis psychosociaux ainsi qu'une orientation vers des professionnels de la santé et en toxicomanie. Notre refuge d'urgence est muni de 45 lits permettant aux personnes en situation d'itinérance de dormir et se reposer en toute sécurité. Ce nombre est largement insuffisant pour combler la demande. Le centre offre aussi le programme de logement Housing first pour accompagner des personnes en situation d'itinérance vers un logement abordable sur le marché privé à Montréal. C'est un programme qui est exclusif aux personnes issues des Premières Nations et des communautés Inuit. Nous avons une capacité de loger 27 personnes et nous faisons affaire avec une douzaine de firmes dans le secteur immobilier. Le racisme systémique et la stigmatisation dont sont victime ces communautés s'ajoutent aux enjeux de la financiarisation qui impactent le marché de l'immobilier, ce qui amène des incidences sur nos programmes de logements en limitant notre capacité d'offrir un logement abordable à des individus déjà vulnérabilisés par le système. Le phénomène de la financiarisation ajoute énormément à la précarisation des personnes non logées, en augmentant la difficulté d'accès à un chez-soi stable, même avec les programmes offerts par les organismes communautaires œuvrant auprès des personnes vulnérables. Dans le cadre particulier du logement accessible au travers des programmes subventionnés, la problématique ne s'arrête pas à l'accès, elle se perpétue dans le combat contre les stigmas et le manque de ressources pour soutenir les personnes en réinsertion au logement.

## Les impacts de la financiarisation sur les interventions de La Porte ouverte Montréal et sur sa clientèle

Le secteur de l'immobilier, comme le mentionne (<sup>1</sup>Aalbers, 2020), est un secteur qui nécessite d'importants capitaux. Cette dépendance des capitaux financiers représente un enjeu important lorsque nous savons que le droit au logement est un droit social reconnu par le droit international à travers la Déclaration universelle des droits de l'homme (August<sup>2</sup>, 2022). Le droit au logement implique le respect de certains critères comme l'abordabilité, l'habitabilité et l'accessibilité. L'immobilier étant un secteur avec des débouchés pour les investissements, la financiarisation du logement a des impacts considérables sur les personnes à faible revenus dans la mesure où, pour citer (Gaudreau<sup>3</sup>, 2017) « le domicile devient un actif financier ». Le logement devient donc plus dépendant de la finance (Aalbers, 2020). La financiarisation du logement pose des défis pour l'accès au logement partout à travers le monde. Au Canada, la situation n'est pas différente.

En effet, comme nous pouvons le voir dans le rapport de synthèse pour le bureau du défenseur fédéral du logement, le Canada connaît actuellement une crise de logement abordable avec des coûts qui mettent les locataires dans des situations très compliquées, avec un taux d'endettement énorme pour les nouveaux acheteurs (August, 2022). La baisse de l'offre de logements sociaux de la part du gouvernement fédéral a créé un déséquilibre énorme entre le coût des logements et le revenu des locataires et des acheteurs. Au Canada, comme le mentionne August (2022), les sociétés financières détiennent de 20 à 30 % des logements locatifs, 42 % des résidences pour retraités. Cette tendance ne fait qu'augmenter et dans une logique de maximisation des profits, cela aura pour impacts, l'augmentation des coûts de loyers.

---

<sup>1</sup> Aalbers, M. B. (2020). La financiarisation du logement en Belgique et à l'étranger. Comité pour l'abolition des dettes illégitimes.

<sup>2</sup> August, M. (2022). LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT AU CANADA

<sup>3</sup> Gaudreau, L. (2017). Quand le domicile devient un actif financier. Économie politique de la financiarisation du marché de l'habitation au Canada. *Revue Française de Socio-Économie*, 18, 143-163.

Quel est donc l'impact de la financiarisation du logement sur les activités de la Porte ouverte Montréal ?

Étant un organisme qui vient en aide à des personnes en situation d'itinérance, l'accès au logement représente l'une des problématiques sur lesquelles l'organisme intervient. À travers le programme de Housing First, l'organisme aide plus de 25 personnes à trouver un appartement avec un accompagnement sur une période donnée pour aider ces personnes-là à sortir de cette situation d'itinérance. Donc, il est facile de comprendre que la hausse du prix des loyers occasionnée par la financiarisation a des impacts considérables sur notre capacité d'intervention. La financiarisation frappe tous les types de logements. Quand on parle de la financiarisation des logements sociaux, on comprend l'impact sur les personnes les plus vulnérables avec des hausses de prix de loyers qui dépassent très largement les faibles augmentations de revenus des locataires. La financiarisation à travers une augmentation du prix des loyers rend les logements moins abordables pour les petites bourses comme c'est le cas de nos différents usagers qui espèrent trouver un logement à un prix abordable.

La hausse des coûts occasionnée par la financiarisation augmente le taux de rotations des locataires, ce qui profite aux sociétés financières à travers les augmentations de loyer entre les locations. Cette situation complique un peu plus la situation de notre clientèle et notre intervention également. La financiarisation crée également des inégalités d'accès au logement. Les différents groupes cibles de nos programmes comme les Premières Nations, les communautés Inuit et les Métis sont beaucoup plus frappés par cette situation inégalitaire. Dans un article de Zacharie Goudreault<sup>4</sup> publié le 21 mars 2023, des chercheurs des universités Mc Gill et Waterloo ont constaté que les logements des propriétaires financiarisés sont offerts à des prix en dessus de la moyenne du marché. Le problème de logement affecte la santé mentale des gens selon des spécialistes de la santé. La majorité des hypothèses causales de cette problématique ont un lien direct ou indirect avec la financiarisation du logement et ses impacts dévastateurs sur le marché.

---

<sup>4</sup> Goudreault, Z. (2023). La financiarisation des logements plus importante que l'on croyait à Montréal. Le devoir. [La financiarisation des logements plus importante que l'on croyait à Montréal : r/Quebec \(reddit.com\)](https://www.reddit.com/r/Quebec)

Dans un marché immobilier déjà en crise, les sociétés immobilières sont toujours en quête de plus de profits. L'impact n'est d'autres que la perte de contrôle sur les prix des loyers par les gouvernements et la réduction du nombre de logements abordables sur le marché.

Selon un rapport spécial du protecteur du citoyen en 2018, les personnes issues des peuples Autochtones et Inuit, qui représentent une grande majorité de la clientèle de La Porte ouverte Montréal, sont de plus en plus nombreuses à laisser les communautés pour s'installer en milieu urbains. Ces personnes, avec l'augmentation du prix des logements occasionnée par la financiarisation, sont plus susceptibles de se retrouver en situation d'itinérance. Les individus issus des communautés autochtones, quoique minoritaires dans la population générale, représentaient 52% des personnes en situation d'itinérance, soit 12% issues des Premières Nations, et 40% proviennent des communautés Inuit. Force est de constater que ces pourcentages continuent d'augmenter.

Face à ces constats, La Porte ouverte Montréal tient à proposer quelques recommandations en vue de pallier cette situation qui affecte tant nos interventions en tant qu'organisme communautaire qui œuvre dans le secteur que notre clientèle qui sont des personnes en situation d'itinérance.

### **Recommandation 1**

- ❖ **Prioriser la construction de logements sociaux dans le but d'offrir plus de logements abordables sur le long terme aux personnes les plus vulnérables.**

Selon l'association des professionnels de la construction et de l'habitation, en 2021, il manquait près de 50 000 à 60 000 logements sur le marché. (Radio-Canada<sup>5</sup>, 2021.) On peut comprendre que la situation s'est empirée depuis face à la demande croissante. Donc, pour faire face aux impacts de la financiarisation, la construction de plus de logements sociaux permettrait de diminuer la pression. Cette mesure devrait permettre à des personnes à faibles revenus d'avoir accès à des

---

<sup>5</sup> Radio Canada (02 septembre 2021). Il manque entre 40 000 à 60 000 logements au Québec. Dans [Il manque entre 40 000 et 60 000 logements au Québec, selon l'APCHQ | Radio-Canada.ca](#)

logements abordables. D'un autre côté, il y aurait moins de demandes pour les logements financiarisés, ce qui agirait sans doute sur la hausse des prix pour créer un équilibre sur le marché du logement.

## **Recommandation 2**

- ❖ **Intervention de l'état sur le marché dans le but de mettre des balises dans le champ libre du secteur privé qui impacte la situation des personnes les plus vulnérables.**

Avec la financiarisation du logement, le privé prend une place importante dans le contrôle du marché immobilier. Comme nous le savons tous et comme nous l'avons vu dans notre développement, la financiarisation ne fait que transformer le logement en un actif financier. Le droit des locataires de trouver un logement abordable est entre les mains des grandes entreprises immobilières qui sont à la recherche de plus en plus de profits. Pouvons-nous laisser le sort de nos citoyens entre les mains du privé<sup>6</sup> qui se soucie seulement de leurs profits ? Pour nous, la réponse est non. Il y a une sorte de désengagement de l'état de cette problématique de logement. La présence du privé dans le secteur de l'immobilier est nécessaire, nous le savons tous. Cependant, l'état doit intervenir pour mettre des balises et limiter ce processus d'accroissement de capital du secteur privé au détriment du droit au logement des citoyens. Cette intervention de l'état doit toucher également le secteur des Airbnb<sup>7</sup> qui, avec la financiarisation, pousse certains propriétaires à retirer leurs appartements de la location longue durée parce qu'ils gagnent beaucoup plus d'argent à travers les locations de courte durée qu'offre cette plateforme.

---

6

<sup>7</sup> Vermot-Desroches (01 février 2022) Entre Airbnb et pénurie de logements. Dans [Entre Airbnb et pénurie de logements... | Paule Vermot-Desroches | Chroniques | Le Nouvelliste-Trois-Rivières](#)

## **Conclusion**

La problématique du logement nécessite une intervention de l'état au plus vite, puisque nous sommes à la limite d'une perte de contrôle totale de la situation. Dans la littérature, on constate que la financiarisation pose des défis considérables partout à travers le monde. Les intérêts du secteur privé ne sont pas les intérêts de l'état, les missions de l'état et du secteur privé ne sont pas les mêmes. Les personnes vulnérables qui sont les plus dans le besoin sont les plus touchées par la non-intervention de l'état pour réguler la situation sur le marché locatif. Pourquoi ne pas se baser sur des pratiques qui ont connu une réussite ailleurs si nous avons les mêmes problématiques concernant le logement ? La construction de logements sociaux de la ville de Vienne est un modèle de réussite connu au niveau mondial qui a donné des résultats intéressants en termes d'accès au logement pour les personnes les plus vulnérables (Guillas-Cavan<sup>8</sup>, 2021). Une pareille mesure n'est peut-être pas la solution finale pour le Canada, mais cela permettrait de diminuer cette pression qu'il y a sur le marché.

---

<sup>8</sup> Guillas-Cavan, K. (2021). Autriche. Le logement social à Vienne : un modèle original à la croisée des chemins. *Chronique Internationale de l'IRES*, 173, 17-32. <https://doi.org/10.3917/chii.173.0017>