

La financiarisation du logement

Présentation au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées

Juin 2023

Soumis par : Ontario Nonprofit Network

À l'intention des membres du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées.

Objet : La financiarisation du logement

Le présent mémoire a pour but de garantir que le Comité prend en compte la distinction fondamentale entre les rôles joués par les organismes à but lucratif et par ceux sans but lucratif dans l'offre de logements, en ce qui a trait à la financiarisation. Nous avons également transmis ce mémoire au Secrétariat du Conseil national du logement, qui a examiné la financiarisation des logements expressément construits pour la location.

L'Ontario Nonprofit Network (ONN) est particulièrement bien placée pour exposer ce point de vue, en tant que réseau indépendant sans but lucratif des 58 000 organismes sans but lucratif et organismes de bienfaisance de l'Ontario. Les travaux de l'ONN sont axés sur la politique, la défense des intérêts et les services visant à renforcer le secteur en tant que pilier essentiel de notre société et de notre économie. Nous nous efforçons de créer un contexte de politique publique qui permette aux organismes sans but lucratif de prospérer. Nous amenons notre réseau d'organismes sans but lucratif de l'Ontario à travailler ensemble sur les questions qui ont une incidence sur le secteur et à canaliser ses voix vers le gouvernement, les bailleurs de fonds et d'autres intervenants.

Introduction

Selon l'estimation faite dans le rapport sur l'itinérance au Canada intitulé *The State of Homelessness Canada* (2016), 235 000 Canadiennes et Canadiens sont en situation d'itinérance chaque année. Les raisons sont complexes, mais la principale est qu'il n'y a pas d'incitatifs sur le marché pour qu'un logement soit fourni à ces personnes et à ces familles. En d'autres termes, il n'est pas avantageux ou pas suffisamment avantageux sur le plan financier d'offrir à ces personnes et à ces familles un logement à un prix abordable, en plus des mesures d'aide dont elles pourraient avoir besoin pour rester dans ce logement.

C'est une réalité qui perdurera fort probablement, car les systèmes d'oppression, notamment le racisme, le colonialisme et le patriarcat, font en sorte que les coûts pour offrir des logements sont précisément les plus élevés pour ceux qui ont souvent la capacité la plus faible de payer même les tarifs courants du marché. C'est la raison pour laquelle les personnes et organismes qui travaillent à offrir des logements sociaux conventionnels ont souvent échoué à répondre

aux besoins de ces milliers de Canadiennes et Canadiens. L'acquisition de logements par des acteurs financiers qui détiennent ces immobilisations simplement comme un élément d'un portefeuille d'investissement (soit ce qu'on appelle la financiarisation) exacerbe la situation, car elle place des personnes qui n'ont aucun intérêt envers le bien-être de la collectivité en charge de certaines de ses immobilisations les plus vitales.

Qu'est-ce qui distingue les organismes à but non lucratif?

Dans notre société, les systèmes dont nous dépendons pour satisfaire nos besoins fondamentaux, comme l'alimentation, le logement, la garde d'enfants et les soins de santé, sont de plus en plus souvent détenus et gérés par des investisseurs (également appelés « propriétaires-investisseurs »). [Depuis 1990](#), le nombre d'unités de logement détenues par des propriétaires-investisseurs est passé de 0 à plus de 200 000. Ils acquièrent leur propriété dans le seul but de faire des profits, ce qui se traduit souvent par des loyers plus chers et [par un roulement plus important des locataires](#).

	Offre de logement sans but lucratif	Petits propriétaires	Grands investisseurs
But	Les organismes sans but lucratif existent pour répondre à un besoin du public à l'égard d'un bien ou d'un avantage . Les décisions sont prises de manière à ce que la priorité soit accordée à ces besoins de la collectivité. Par conséquent, une approche systémique peut être adoptée pour cerner et combler les lacunes dans notre province.	Les entreprises existent pour faire des profits . Bien que cela puisse inciter à des investissements initiaux en capital, à une qualité supérieure ou une quantité de services plus élevée, on peut aussi observer l'inverse, c'est-à-dire des services de qualité inférieure ou en moindre quantité, lorsque cela engendre des profits plus élevés. On obtient rarement des profits en répondant aux besoins les plus complexes. Les petits investisseurs peuvent s'attendre à des rendements de 6 à 8 % .	Si les investisseurs professionnels peuvent fournir plus de capital dès le départ, ils ont aussi des rendements moyens plus élevés (9,7 %), ce qui exerce une pression à la hausse supplémentaire sur les coûts.
Gouvernance	Les organismes sans but lucratif rendent compte aux membres de la collectivité et à un conseil d'administration bénévole au sein duquel les locataires sont souvent directement représentés. Cela permet d'assurer la responsabilité et la réactivité à l'égard des	Les entreprises doivent rendre des comptes aux actionnaires , qui peuvent participer directement à la gestion des biens ou avoir délégué cette tâche à un gestionnaire immobilier professionnel. Les propriétaires peuvent n'avoir jamais expérimenté ce que vivent les locataires, qui sont	Les propriétés sont sous le contrôle de gestionnaires professionnels, qui rendent compte à des investisseurs, lesquels n'ont vraisemblablement aucun lien avec la collectivité et ne l'ont même jamais visitée. Les investisseurs peuvent

	personnes desservies localement et au-delà.	confrontés à une oppression systémique.	n'avoir aucune expérience de l'offre de logement et n'avoir jamais expérimenté ce que vivent les locataires.
Propriété	Les revenus sont réinvestis dans les services et les immobilisations restent généralement entre les mains d'un organisme sans but lucratif si le premier organisme se dissout. Dans un tel cas, le premier organisme donne ses immobilisations à un autre organisme sans but lucratif ou à l'État (« verrouillage des actifs »).	Le maximum de revenus possible va aux actionnaires et l'infrastructure clé peut être vendue à tout moment où il est profitable de le faire.	Les investisseurs peuvent détenir des biens dans l'intention précise de les revendre , ce qui entraîne une chaîne d'achat et de vente, l'endettement du bien et la nécessité de rendements supérieurs. Les profits sortent souvent de la province ou du pays.

Qu'est-ce que les organismes sans but lucratif apportent de plus à la prestation de services de logement?

En ce qui concerne l'offre de logement, en particulier en temps de crise, la démarchandisation du logement signifie ce qui suit :

- **Les organismes sans but lucratif réinvestiront les revenus dans des services qui se traduiront par des logements plus sûrs et plus fiables.** Pendant la pandémie de COVID-19, nous avons vu plus de 4 500 personnes âgées mourir dans [des maisons de soins de longue durée qui étaient financiarisées de façon disproportionnée](#), en partie à cause de décennies de sous-investissement dans l'infrastructure.
- **Les organismes sans but lucratif collaborent à la recherche de moyens novateurs pour atteindre les personnes ayant les besoins les plus complexes.** Les locataires ayant des besoins complexes ont souvent besoin de mesures d'aides offertes par [plusieurs organismes sans but lucratif](#) pour s'assurer d'un logement stable. Les organisations sans but lucratif sont mieux placées et plus motivées pour collaborer les unes avec les autres que les investisseurs qui n'ont aucun incitatif à assumer le risque que représentent ces locataires, en particulier dans un marché tendu.
- **Les organismes sans but lucratif ne disparaissent pas lorsque les choses se compliquent.** Le droit au logement est le plus menacé lorsque le [marché du logement connaît des sommets et de creux](#). Bien qu'ils ne soient pas totalement isolés des coûts de construction et d'emprunt, il est logique que les fournisseurs de logements sans but lucratif aient une marge de manœuvre nettement inférieure à celle des investisseurs multinationaux, qui ont toute latitude pour se défaire de leurs immobilisations lorsque les marchés sont en difficulté.

Les actions et inactions actuelles du gouvernement canadien soutiennent la financiarisation

Les fournisseurs de logements sans but lucratif de notre réseau nous ont dit que les aspects suivants des politiques conçues pour les soutenir sont inefficaces et ont donc indirectement contribué à ce que les propriétaires-investisseurs soient confrontés à une concurrence moindre dans l'acquisition de biens immobiliers.

- **Retards causés par une mauvaise coordination entre les différents ordres de gouvernement.** Pour que les organismes sans but lucratif puissent rivaliser avec les acteurs financiers, lorsqu'il s'agit d'acquérir des biens immobiliers, ils doivent être en mesure d'agir rapidement. Pour répondre aux critères de financement fédéral, ils doivent financer eux-mêmes une partie du projet, et ces fonds proviennent souvent d'un financement provincial ou municipal. Une mauvaise coordination entre les gouvernements se traduit souvent par [des retards ou l'inadmissibilité](#), ce qui rend impossible l'acquisition de biens immobiliers.
- **La Stratégie nationale sur le logement continue à favoriser les promoteurs immobiliers à but lucratif.** Lorsque le gouvernement canadien fournit une aide financière aux acteurs du secteur à but lucratif, qui sont les moins enclins à répondre aux besoins des personnes les plus à risque de ne pas disposer d'un logement adéquat, mais qu'il ne soutient pas d'autres modèles, il contribue à la financiarisation du logement.
- **Le gouvernement du Canada continue de sous-utiliser les terres publiques pour la construction de logements abordables.** Les immobilisations publiques continuent d'être vendues aux plus offrants alors que, selon l'Infrastructure Institute de l'Université de Toronto, la possession d'une terre est le facteur crucial qui permet aux acteurs du secteur sans but lucratif de créer le logement¹.

Recommandations sur la manière dont les gouvernements peuvent s'appuyer sur les organismes sans but lucratif pour lutter contre la financiarisation du logement

Le gouvernement du Canada peut prendre les mesures suivantes pour s'assurer que les avantages qu'apportent les organismes sans but lucratif soient mis à profit afin que soit respecté le droit de la personne qu'est le logement :

1. Le gouvernement du Canada peut s'engager à réviser les politiques existantes qui contribuent directement ou indirectement à la financiarisation du logement.
2. Si des organisations reçoivent des fonds publics pour acquérir des biens immobiliers, le gouvernement du Canada devrait soit conserver un intérêt de propriété sur ces biens, soit interdire aux organisations de les vendre pour les utiliser à d'autres fins.
3. La Stratégie nationale sur le logement devrait accorder la priorité aux investissements dans les logements sans but lucratif en augmentant le financement prévu à cette fin.
4. Le gouvernement du Canada devrait augmenter le montant du crédit disponible pour les promoteurs de logements sans but lucratif par le biais de garanties de prêt et travailler avec des prêteurs privés sur un cadre d'évaluation des risques permettant aux prêteurs d'évaluer de manière plus réaliste la stabilité lorsque l'on considère le logement comme un droit de la personne. La grande quantité de biens immobiliers détenus par le secteur des organisations confessionnelles est particulièrement prometteuse.

En résumé, la concrétisation du droit au logement pour tous dépend de la capacité des acteurs du secteur public et du secteur sans but lucratif à fournir des logements à l'échelle requise. Le marché n'incite tout simplement pas les acteurs financiers à répondre aux besoins de tous, et même si une telle incitation pouvait être créée, la structure de gouvernance même des institutions financières à but lucratif fait en sorte que, lorsqu'elles sont les fournisseurs de

¹Ces renseignements sont tirés d'un document à paraître de l'Infrastructure Institute de l'Université de Toronto, fondé sur un entretien avec les responsables de 32 projets immobiliers à vocation sociale dans l'ensemble de l'Ontario.



logements, les besoins et les idées des personnes à la recherche d'un logement ont peu de chances d'être pris en compte dans la conception, l'offre et la gestion de des logements.

Nous vous remercions de votre attention et sommes impatients de collaborer encore à ce dossier important.

Veillez agréer nos sincères salutations,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cathy Taylor". The signature is fluid and cursive, written over a light grey rectangular background.

Cathy Taylor, directrice exécutive
Ontario Nonprofit Network
2, av. St. Clair E, bureau 300
Toronto (Ontario) M4T 2T5
cathy@theonnc.ca